



LUTTER CONTRE LA VACANCE : LES OUTILS POUR AGIR

Décembre 2015



Remobiliser les logements vacants : une nécessité pour tous nos territoires

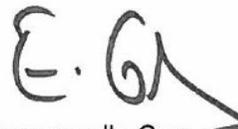
La lutte contre la vacance est un objectif stratégique majeur des politiques de l'habitat en Lorraine. En effet, sur l'ensemble de la région, la vacance a fortement augmenté ces dernières années pour atteindre un taux de l'ordre de 9 % qui dépasse la moyenne nationale, ce qui place la Lorraine au 4ème rang des régions les plus touchées.

Face à ces constats et consciente de la difficulté à mobiliser les outils les plus efficaces, la DREAL Lorraine a engagé, avec les Directions Départementales des Territoires une démarche associant les collectivités locales, afin de partager les constats, mieux comprendre les causes de la vacance et construire ensemble une boîte à outils opérationnels permettant de mobiliser des leviers efficaces et adaptés aux besoins des territoires. Ces outils sont pour la plupart issus de retours d'expérience de collectivités de Lorraine mais aussi des bonnes pratiques recensées au plan national.

Cette boîte à outils a été conçue pour faciliter l'action de l'ensemble des acteurs sur le terrain : identifier en amont les problèmes, comprendre les potentiels dysfonctionnements du territoire et leurs multiples causes qui vont souvent au-delà des questions du bâti afin de mobiliser les outils les plus pertinents pour enrayer et résorber la vacance.

Cette boîte à outils a vocation à contribuer, en particulier, à la redynamisation des bourgs-centres et des secteurs les plus concernés. L'enjeu est que chaque territoire puisse agir et que la lutte contre la vacance guide les politiques locales à mettre en œuvre. Améliorer l'attractivité résidentielle d'un secteur passe par une mise en cohérence, à la bonne échelle, des politiques de l'habitat et de l'urbanisme et plus généralement par une réflexion sur l'offre commerciale, les services, la mobilité... Tous ces sujets sont au cœur des projets de territoire. Les Directions Départementales des Territoires (DDT) sont les interlocuteurs privilégiés pour accompagner dans ces démarches localement.

La directrice régionale


Emmanuelle Gay

Quel est l'objectif de cette boîte à outils ?

La boîte à outils est construite comme un recueil pédagogique de fiches opérationnelles sur les démarches à entreprendre et les outils à mettre en œuvre en fonction des types de vacance rencontrés, de sa localisation, et des parcs concernés (privé et social).

L'organisation par familles d'outils permet un accès simplifié aux fiches qui présentent un intérêt pour les collectivités selon leur territoire (sans consulter l'ensemble du recueil).

Ainsi, les fiches apportent des réponses en fonction de plusieurs variables :

- **Le type de vacance rencontrée** : structurelle ? conjoncturelle? Diffuse? Localisée?
- **L'échelle d'intervention** : vacance à l'îlot? Au quartier? En centre-bourg? Localisée ou Diffuse?
- **Le territoire et ses caractéristiques** : marché tendu ou peu tendu? Dynamisme démographique ou décroissance? Les caractéristiques de l'habitat
- **L'ancienneté des interventions menées en matière d'habitat** : leviers incitatifs déjà mobilisés? Volonté d'engager des démarches plus coercitives?

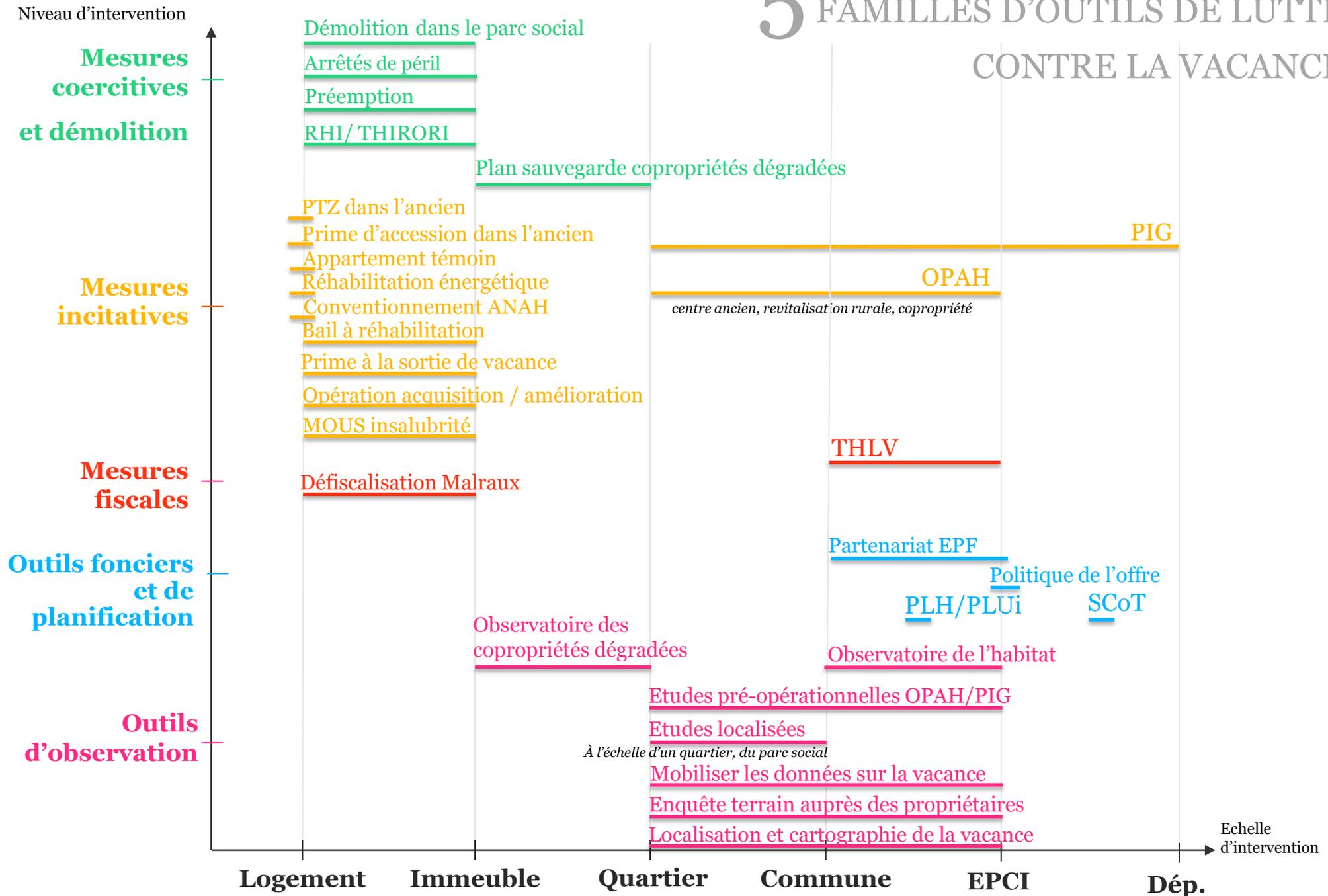
Que contiennent les fiches-outils ?

Leur contenu permet d'orienter les collectivités vers les bons acteurs et partenaires selon les problématiques rencontrées, de les accompagner dans la mobilisation de leviers opérationnels pour lutter contre la vacance. En effet, chaque fiche contient des éléments sur les personnes à contacter, les bases de données à mobiliser, les démarches à engager, des exemples de réalisations et des points d'attention.

Comment ont été construites ces fiches-outils ?

La boîte à outils a été co construite avec les services de l'Etat et les EPCI lorrains afin de répondre au mieux aux problématiques de vacance qui leurs sont propres.

5 FAMILLES D'OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE



Recueil des fiches-outils : QUEL OUTIL MOBILISER POUR QUELLE PROBLÉMATIQUE ?

Fiches Problématiques	Fiche- outil 1	Fiche- outil 2	Fiche- outil 3	Fiche- outil 4	Fiche- outil 5	Fiche- outil 6	Fiche- outil 7	Fiche- outil 8	Fiche- outil 9	Fiche- outil 10	Fiche- outil 11	Fiche- outil 12	Fiche- outil 13	Fiche- outil 14	Fiche- outil 15
Comment anticiper la hausse de la vacance en secteur détendu ?															
Quelle intervention mener sur un parc ancien obsolète ?															
Comment faciliter et encourager la remise sur le marché de logements vacants ? (du point de vue des propriétaires)															
Comment traiter la vacance en centre-ville ?															
Comment répondre à la demande croissante de logements adaptés pour personne âgées en centre-ville par la mobilisation du parc vacant ?															
Comment cibler et concentrer les moyens pour optimiser la lutte contre la vacance ?															
Quelle intervention mener sur un parc nécessitant une réhabilitation énergétique ?															
Comment intervenir sur la vacance des logements situés au-dessus des commerces ?															
Comment intervenir sur les copropriétés fragilisées pour que la vacance ne s'y développe pas?															
Comment traiter la vacance au sein du parc locatif social ?															
Quelle politique de production mener pour ne pas renforcer la vacance ?															
Comment lutter contre la vacance en secteur protégé/classé ?															
Comment mettre en œuvre une structure de lutte contre la vacance ?															

Les réponses apportées par les fiches outils



Le taux de vacance de ma commune est en augmentation. Que faire? Qui peut m'aider?

Comment développer une offre de logements correspondant aux besoins des ménages alors qu'il y a de la vacance? Comment ne pas la renforcer?

Le parc social de ma commune est confronté à une vacance importante. Comment agir? Quels sont les partenaires à mobiliser?

Certaines copropriétés de ma commune semblent fragilisées. Comment les identifier clairement? Comment les aider?

Evaluer les causes de l'augmentation et la localisation de la vacance (fiche 2 repérage de la vacance)

Mettre en place une politique de l'offre (fiche 4)
ET / OU
Elaborer un document de programmation (fiche 3 PLH, PLUi)

Identifier les causes de la vacance du parc social et sa localisation. En fonction des résultats mettre en place la réponse adéquate (fiche 14)

Repérer les copropriétés en difficultés et celles qui sont fragiles. Mettre en œuvre les solutions et suivre leurs évolutions (fiche 13)



Recueil des fiches outils

Les réponses apportées par les fiches outils

Collectivité

J'ai des logements vacants dans mon centre ville, comment y remédier ? Quelles réponses pour les logements vacants au dessus des commerces ? Qui peut m'aider ?

Quels outils mobiliser pour inciter les propriétaires à remettre leurs logements sur le marché ? Qui peut m'accompagner ?

J'ai une forte problématique de logements dégradés et/ou énergivores. Comment les réhabiliter ? Quels partenaires mobiliser ?

Des propriétaires me demandent comment faire pour réaliser des travaux. Vers qui les diriger ? Quels sont les partenaires et les aides mobilisables ?

Mettre en œuvre un projet de redynamisation du centre bourg (fiche 15)

Mobiliser des outils fiscaux (fiches 5 et 6) ou incitatifs (fiches 7 à 12) en fonction des possibilités

Etudier l'opportunité de mettre en place une OPAH (fiche 8) ou un PIG (fiche 9)

Mettre en place une communication sur les dispositifs et aides existantes (fiche 1). Créer une structure d'accompagnement spécifique (fiche 12)



Recueil des fiches outils

Tableau croisé outils / problématiques

Niveau de difficulté pour la mise en œuvre	Problématiques		Comment anticiper la hausse de la vacance en secteur détendu ?	Quelle intervention mener sur un parc ancien obsolète ?	Comment faciliter et encourager la remise sur le marché de logements vacants ? (du point de vue des propriétaires)	Comment traiter la vacance en centre-ville ?	Comment répondre à la demande croissante de logements adaptés pour personne âgées en centre-ville par la mobilisation du parc vacant ?	Comment cibler et concentrer les moyens pour optimiser la lutte contre la vacance ?
	Outils							
Facile. Faisabilité en interne ou choix d'un prestataire	Capitaliser, analyser et actualiser							
	Localiser et cartographier la vacance							
	Études (études pré-opérationnelles OPAH, PIG, diagnostic de PLH, SCoT)							
	Observatoires (copropriétés dégradées, habitat, quartiers politique de la ville)							
En fonction de la taille de l'EPCI. Mobilisation d'un prestataire	SCoT							
	PLH/PLUi							
	Partenariat EPF							
	Politique de l'offre							
Moyen	Défiscalisation Malraux							
	THLV							
Moyen. Nécessite des services techniques pouvant élaborer et suivre les différents outils et opérations.	OPAH / PIG							
	Prime de remise sur le marché (par les collectivités ou l'ANAH)							
	Prime accession dans l'ancien							
	Structure d'accompagnement à la rénovation énergétique							
	Appartement témoin							
	Bail à réhabilitation							
	Réhabilitation énergétique							
	Opération acquisition / amélioration							
	Conventionnement ANAH							
MOUS insalubrité								
Complexe. Demande un engagement politique fort et une capacité d'investissement financier	Démolitions							
	Préemptions							
	Arrêtés de péril							
	RHI/THIRORI							
	Plan de sauvegarde des copropriétés dégradées							

Tableau croisé outils / problématiques

Niveau de difficulté pour la mise en œuvre	Problématiques		Quelle intervention mener sur un parc nécessitant une réhabilitation énergétique ?	Comment intervenir sur la vacance des logements situés au-dessus des commerces ?	Comment traiter la vacance au sein du parc locatif social ?	Quelle politique de construction mener pour anticiper la vacance ?	Comment lutter contre la vacance en secteur protégé/classé ?	Comment mettre en œuvre une structure de lutte contre la vacance ?
	Outils							
Facile. Faisabilité en interne ou choix d'un prestataire	Capitaliser, analyser et actualiser							
	Localiser et cartographier la vacance							
	Études (études pré-opérationnelles OPAH, PIG, diagnostic de PLH, SCoT)							
	Observatoires (copropriétés dégradées, habitat, quartiers politique de la ville)							
En fonction de la taille de l'EPCI. Mobilisation d'un prestataire	SCoT							
	PLH/PLUi							
	Partenariat EPF							
	Politique de l'offre							
Moyen	Défiscalisation Malraux							
	THLV							
Moyen. Nécessite des services techniques pouvant élaborer et suivre les différents outils et opérations.	OPAH / PIG							
	Prime de remise sur le marché (par les collectivités ou l'ANAH)							
	Prime accession dans l'ancien							
	Structure d'accompagnement à la rénovation énergétique							
	Appartement témoin							
	Bail à réhabilitation							
	Réhabilitation énergétique							
	Opération acquisition / amélioration							
	Conventionnement ANAH							
MOUS insalubrité								
Complexe. Demande un engagement politique fort et une capacité d'investissement financier	Démolitions							
	Préemptions							
	Arrêtés de péril							
	RHI/THIRORI							
	Plan de sauvegarde des copropriétés dégradées							

Première partie des fiches outils – présentation de l’outil, de ses objectifs et de la méthodologie de mise en œuvre

Informations pratiques : objectifs, références législatives, personne ressource à contacter en premier lieu, moyens humains et/ou financiers nécessaires, coût éventuel.

Indication sur qui mobilise l’outil (l’Etat, les collectivités, les bailleurs sociaux, etc.), les destinataires et les problématiques qui peuvent être traitées.

Description du contenu de l’outil et des étapes de sa mise en œuvre (temporalités des étapes, données à mobiliser, personnes à contacter, etc.)

Seconde partie – développement de cas pratiques et de retours d’expériences

Présentation d'exemples de mise en œuvre.

Descriptions de bonnes pratiques, de points de vigilance et de limites à la mise en œuvre de l’outil.

❑ La communication auprès des élus et des propriétaires

- FICHE 1 – COMMUNIQUER SUR LA VACANCE ET LES OUTILS DE REMOBILISATION

❑ Les outils d'observation de la vacance

- FICHE 2 - REPÉRAGE DE LA VACANCE

❑ Les outils fonciers et de planification

- FICHE 3 – PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT / PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL / SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE / OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
- FICHE 4 - POLITIQUE DE L'OFFRE

❑ Les outils fiscaux

- FICHE 5 – TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS
- FICHE 6 - DÉFISCALISATION MALRAUX

❑ Les outils incitatifs

- FICHE 7 - BAIL À RÉHABILITATION
- FICHE 8 – OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
- FICHE 9 – PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
- FICHE 10 – PRÊT À TAUX ZÉRO DANS L'ANCIEN ET PRIME ACCESSION DANS L'ANCIEN
- FICHE 11 – MOBILISER LE PARC VACANT POUR RENFORCER L'OFFRE SOCIALE (OPÉRATION D'ACQUISITION / AMÉLIORATION)
- FICHE 12 - STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT

❑ Les problématiques spécifiques et les fiches transversales

- FICHE 13 - LA VACANCE DANS LES COPROPRIÉTÉS
- FICHE 14 - LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL
- FICHE 15 - LA REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS : PROJET DE TERRITOIRE

❑ Les outils coercitifs

- DÉMOLITION : cf. fiche vacance dans le parc social
- PLAN DE SAUVEGARDE DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES : cf. fiche vacance dans les copropriétés

➤ FICHE 1 – COMMUNIQUER SUR LA VACANCE ET LES OUTILS DE REMOBILISATION

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Services techniques des collectivités - Elus	- Elus	- Nécessité de mobiliser les élus sur la vacance

Objectifs

- Informer les élus et les conseiller sur les outils de lutte contre la vacance et leur mise en œuvre
- Prévenir le développement de la vacance

CONVAINCRE DE L'INTÉRÊT À LUTTER CONTRE LA VACANCE

CONNAÎTRE LES CAUSES DE LA VACANCE

Cibler la communication en fonction des causes pour plus d'efficacité

SENSIBILISER SUR LA VACANCE

Rappeler aux élus l'impact de la vacance pour le territoire (image, coût, etc.)

APPORTER DES REPONSES

L'informer sur les outils spécifiques qu'il peut mobiliser

FACILITER L'INTERVENTION

En accompagnant dans la mobilisation des outils

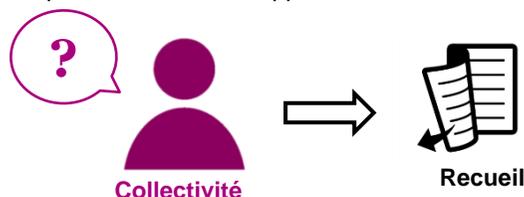
PERMETTRE UNE PRISE DE CONSCIENCE AFIN DE METTRE EN ŒUVRE UNE ACTION SUR LA VACANCE

COMMENT SENSIBILISER ET CONVAINCRE SUR LES RISQUES QUE REPRÉSENTE L'AUGMENTATION DE LA VACANCE DANS LES TERRITOIRES ?

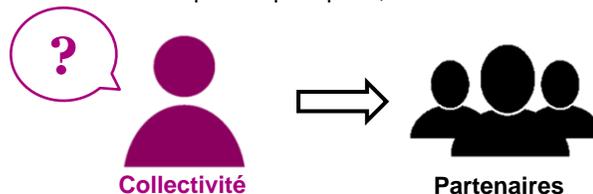
Les arguments à mettre en avant pour convaincre d'agir doivent **montrer les causes et les liens entre la vacance et les autres politiques d'aménagement ainsi que les répercussions sur l'attractivité du territoire**. Pour cela, certains chiffres clés peuvent être mobilisés comme l'augmentation simultanée du parc vacant et de la construction neuve (fiche 2).

Le préalable à la mise en œuvre d'une stratégie de lutte contre la vacance est d'en **identifier les causes** (cf. Fiche 2 – Le repérage de la vacance). Ces éléments vont permettre d'objectiver la problématique et de poser un constat à **partager** avec l'ensemble des élus et des partenaires du territoire concerné. La réussite de la stratégie à mettre en place en dépend.

➤ Communiquer sur les outils mobilisables par les collectivités pour la lutte contre la vacance. Tous les territoires n'ont pas le même niveau de connaissance et de technicité pour intervenir sur le phénomène de vacance. Le recueil des fiches outils permet d'identifier les étapes à suivre et les outils à mobiliser en fonction des problématiques rencontrées par les territoires. Il s'agit de sélectionner les fiches correspondant aux situations à traiter et de lancer la démarche en partenariat avec les acteurs nécessaires. Les retours d'expériences et exemples évoqués permettent de comprendre la mise en application de ces outils par d'autres territoires, les facteurs de réussite et les écueils à éviter.



➤ Les partenariats à mobiliser et les aides financières et techniques possibles pour faciliter l'interventions des collectivités. Les services des DDT et de la DREAL peuvent être sollicités pour obtenir des données aidant au repérage des situations, pour apporter des réponses sur les outils disponibles, ou bien des éléments d'analyse sur la vacance d'un territoire concerné. D'autres partenaires sont mobilisables sur des thématiques plus spécifiques comme l'ANAH pour le parc privé, les bailleurs sociaux, l'ANRU, l'ANIL, l'ADIL, l'EPFL, etc.



➤ La nécessité d'intervenir rapidement sur les causes de la vacance. Une intervention rapide permettra d'identifier les causes de la vacance et de mettre en place les stratégies et outils nécessaires afin de ne pas aggraver la situation. L'élément primordial est de mener une intervention ciblée et en résonance avec les autres politiques sectorielles du territoire (transports, emplois, services, etc.). Cf. fiche 15. De manière plus globale, la mise en œuvre d'une politique de développement raisonnée dans les territoires les plus fragilisés permettra de limiter le développement des situations. Cette politique doit être formaliser au travers d'un PLH ou d'un PLUi. Cf. Fiche 3.

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Services techniques des collectivités - Elus	- Propriétaires - Habitants - Élus	- vacance du parc privé

Objectifs

- Informer les propriétaires sur la vacance et ses impacts
- Inciter les propriétaires à remobiliser leur bien et les acquéreurs potentiels à acheter un bien ancien

CONVAINCRE DE L'INTÉRÊT À LUTTER CONTRE LA VACANCE

CONNAÎTRE LES CAUSES DE LA VACANCE

Cibler la communication en fonction des causes pour plus d'efficacité

SENSIBILISER SUR LA VACANCE

Rappeler au propriétaire le coût d'un logement vacant et ce qu'il risque à laisser son bien vacant

APPORTER DES REPONSES

L'informer sur les outils spécifiques qu'il peut mobiliser

FACILITER L'INTERVENTION

En accompagnant dans la mobilisation des outils

COMMUNIQUER AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES

SUSCITER L'INTÉRÊT DES PROPRIÉTAIRES POUR REMETTRE LEUR BIEN SUR LE MARCHÉ DE L'HABITAT

Plusieurs clefs d'entrée sont possibles pour la communication auprès des propriétaires de biens vacants. Elles sont à adapter en fonction des causes de la vacance préalablement identifiées :

- Les outils et aides financières possibles pour remettre le bien sur le marché. Certains propriétaires ont **de trop faibles revenus ou ne connaissent tout simplement pas les aides financières et dispositifs dont ils peuvent bénéficier** pour remettre leur bien sur le marché ou réaliser les travaux nécessaires pour en améliorer l'attractivité (thermique, adaptation au vieillissement, etc.). La collectivité et ses partenaires peuvent mettre en œuvre une campagne d'information sur les aides de l'ANAH par exemple, le programme Habiter Mieux, ou des dispositifs existants à l'échelle intercommunale ou départementale comme un PIG par exemple (cf. Fiches 7, 8, 9, 10). Cette communication peut se faire par l'intermédiaire de la presse locale, du site internet de l'intercommunalité et des communes, par affichage sur l'espace public, etc. ou par la mise en place d'un point d'information et de permanence spécifique (ce type de structure est à mettre en place dans le cadre des OPAH ou PIG par exemple). Pour les propriétaires bloqués par la complexité des démarches et des travaux à entreprendre, la collectivité peut choisir de créer une structure d'accompagnement spécifique (cf. fiche 12).
- Pour les propriétaires qui craignent de se lancer dans la gestion d'un bien, certains outils existent comme le **bail à réhabilitation** (cf. fiche 7). Cet outil permet la remise en état du logement et sa gestion par un opérateur spécialisé pour une durée de 12 ans minimum. Cependant, le propriétaire ne perçoit pas de revenus locatifs durant cette période. Cette solution ne s'adresse donc pas à n'importe quel ménage.

De nouveaux outils permettant de **garantir le risque locatif** doivent être mis en place par l'Etat dans le cadre de la **loi ALUR** à partir du 1^{er} janvier 2016 : système de garantie universelle de loyers. Une information pourra alors être réalisée sur son contenu et ses objectifs. Le Solibail ou la prime à l'intermédiation locative de l'ANAH sont également des outils sur lesquels communiquer.

COMMUNIQUER AUPRÈS DES ACQUÉREURS POTENTIELS

FACILITER L'ACQUISITION DANS L'ANCIEN

Dans le cadre d'un projet de redynamisation des centralités, il est possible de renforcer l'attractivité des biens vacants par une bonne communication auprès des acquéreurs potentiels. Il s'agit de **rendre attractif le parc existant et le centre ville aux ménages** (cf. fiche 15)

- Communiquer sur la redynamisation du centre ville et la nouvelle offre de logements créée ou requalifiée. L'objectif de cette campagne est d'attirer de futurs propriétaires occupants ou bailleurs à investir dans l'existant en ciblant la qualité des logements et la qualité de l'offre en services et commerces à proximité.
- Communiquer sur des aides financières spécifiques de la collectivité. La collectivité peut choisir d'inciter financièrement les ménages à acquérir un bien dans le parc vacant en proposant une **prime à l'achat** d'un bien (cf. Fiche 10). Les conditions d'obtention de cette prime ainsi que son montant sont à définir par la collectivité. Certaines communes sont éligibles au **prêt à taux zéro dans l'ancien** (cf. fiche 10). Plus largement, des primes à l'amélioration énergétique ou autres peuvent se montrer incitatives. La collectivité doit alors communiquer sur ces aides, auprès des ménages mais aussi des acteurs de l'habitat : agents immobiliers, notaires, banques.

□ Les outils d'observation de la vacance

➤ FICHE 2 - REPÉRAGE DE LA VACANCE

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUE
- Etat - Collectivités - Bailleurs sociaux	- Services des collectivités adéquats (SIG, logement, etc.)	- Localisation de la vacance - Augmentation de la vacance

Objectifs

- Avoir une connaissance précise et en continu de la vacance du territoire.
- Effectuer une veille et mettre en œuvre les dispositifs de lutte adéquats si nécessaire.

CAPITALISER LES DONNÉES EXISTANTES



INSEE, FILOCOM, DGFIP, connaissance du terrain

AFFINER LES DONNÉES EXISTANTES



Prise de contact avec les propriétaires, enquête terrain

LOCALISER PRÉCISEMENT LA VACANCE



Cartographie et analyse des causes de vacance

LE REPERAGE DE LA VACANCE

QUELS OUTILS POUR UNE ANALYSE PRÉCISE DE LA VACANCE AU SEIN DE SON TERRITOIRE ?

Différentes sources permettent de quantifier la vacance : le nombre de logements identifiés varie selon la définition allouée à la vacance : occupation du logement lors du recensement (INSEE), logement inoccupé au 1^{er} janv. (Filocom), logement sans contrat de location lors de l'enquête (RPLS), etc. Ces différentes sources permettent d'établir un outil cartographique de connaissance de la vacance à différentes échelles (département, EPCI, communes, voire à l'adresse).

> CAPITALISER LES DONNÉES EXISTANTES

Les données INSEE issues du recensement de la population sont les plus accessibles. Les données FILOCOM et MAJIC 2 fournissent des informations plus précises sur la vacance (conjoncturelle, structurelle, etc.), bien qu'elles la surestiment souvent. Les données RPLS apportent une vision de la vacance dans le parc public. Un croisement de ces différentes données est possible pour préciser au mieux l'analyse. En effet, si certaines bases de données permettent de distinguer la vacance conjoncturelle de la vacance structurelle (durée de la vacance), qui n'ont pas les mêmes causes, certaines données permettent une localisation à l'adresse et une identification du propriétaire.

Mais toutes ces données statistiques ne donnent qu'un aspect quantitatif de la vacance, qui doit être croisé à des éléments qualitatifs afin de caractériser la vacance, d'en déterminer les causes et les moyens d'intervention.

> AFFINER LES DONNÉES EXISTANTES

Deux sources d'informations supplémentaires peuvent enrichir les données quantitatives :

- Un contact avec les propriétaires, identifiés grâce aux données, permet de déterminer la réalité de la vacance et ses raisons. Un entretien avec le propriétaire clarifie ses intentions (vacance volontaire, travaux onéreux, etc.). Plus encore, il est une **opportunité d'informer le propriétaire des différents dispositifs existants pour une remise sur le marché** de son logement.
- Une **enquête de terrain** apporte des informations subsidiaires, dans la mesure où la prise de contact avec le propriétaire se révèle irréalisable.

Cette étape demande un **travail conséquent** et sa réalisation est à séquencer par secteur géographique préalablement priorisés. Un croisement avec d'autres éléments: PPPI, entretiens avec les voisins, les copropriétaires, syndics, bailleurs, etc. est à envisager.

> LOCALISER ET CARACTERISER LA VACANCE

L'ensemble des données peuvent être exprimées spatialement afin de **territorialiser le phénomène de vacance**: une lecture globale de la vacance sur le territoire, ainsi que son évolution pourront alors en être réalisées. Différentes cartographies permettent plusieurs niveaux de lecture:

- Une cartographie de la vacance à l'échelle de l'EPCI : la vacance peut être cartographiée en stock, en taux ou en flux, selon ce que l'on souhaite mettre en évidence. Cette échelle de représentation met en exergue d'autres enjeux territoriaux que l'habitat : la vacance prononcée au sein d'un territoire peut s'expliquer par un manque de desserte, par des impôts importants, etc. Cette échelle d'analyse révèle les **facteurs territoriaux de la vacance**. Pour les EPCI dotés d'un service SIG, la cartographie pourra être facilement réalisée.
- Une cartographie de la vacance à l'adresse: réalisée suite à des entretiens et une enquête de terrain, elle précisera au logement les causes de la vacance. Certains recoupements pourront être faits (îlot insalubre, logements au-dessus du commerces sans accès distinct, etc.) afin que des dispositifs adéquats et mutualisés soient mis en œuvre (campagne de sensibilisation auprès des propriétaires, OPAH au sein d'un périmètre défini grâce à la cartographie, etc.)
- Actualiser les données au sein d'un observatoire (PLH ou habitat, selon les territoires) : afin de **prévenir l'accentuation du phénomène**. L'évolution de la vacance doit faire l'objet d'une lecture à deux échelles : il faut veiller à ce qu'elle diminue sur les points durs préalablement identifiés, tout en s'assurant qu'elle ne se diffuse ou ne se déplace pas. Une lecture locale doit systématiquement s'accompagner d'une lecture territoriale de l'évolution de la vacance. Par ailleurs, le constat d'une évolution rapide sur un secteur permet d'en prioriser l'intervention.

LE REPERAGE DE LA VACANCE

QUELLE BASE DE DONNÉES MOBILISER POUR UNE ANALYSE PRÉCISE DE LA VACANCE AU SEIN DE SON TERRITOIRE ?

Sources	Définition	Recueil	Diffusion	Limites	Indicateurs disponibles	Echelles d'analyse disponibles	Possesseur des données
INSEE	Logement inoccupé, proposé à la vente, location, déjà attribué à un acheteur ou locataire, en attente d'occupation, de règlement de succession, conservé par un employeur pour usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant, sans affectation précise par le propriétaire	Recensement général de la population	Depuis 2004, tous les ans	- l'INSEE s'attache uniquement à la question de l'occupation du logement au moment du recensement, ce qui peut être une erreur si l'enquêteur n'a pu rencontrer l'occupant d'un logement le jour de l'entrevue	Stock, flux depuis 1968, type (ind-col), nombre de pièces	National, Région, Département, Canton, EPCI, zone d'emploi, communes, Iris	Insee
Filocom	Logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier	Traitement automatisé des données issues des fichiers fiscaux et fonciers	tous les 2 ans (année impaire)	- Le nombre de logements vacants et le taux de vacance sont généralement plus élevés dans FILOCOM: les écarts avec l'INSEE s'expliquent en grande partie par les délais de mise à jour du fichier de la TH en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGI, et peut être aussi plus marginalement par la subsistance dans le fichier de la DGI de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, non comptabilisés par l'INSEE. - La vacance DGI étant au 1er janvier, il est possible aussi qu'interviennent des stratégies particulières d'occupants qui emménagent après le 1er janvier pour éviter de payer la taxe d'habitation, ce qui crée une vacance artificielle. - Les données sont vites confrontées au secret statistique dès lors que la maille territoriale diminue.	Type de Logement (ind-col), Nombre de Pièces, Surface Habitable, Année de Construction, Confort, Classement Cadastral, Copropriétés, Nature du propriétaire, Age du propriétaire, Lieu de résidence du Propriétaire, valeur locative, Durée de la vacance, Année de Mutation du Logement	EPCI, Commune, section cadastrale,	DREAL Lorraine
RPLS	Logement du parc public pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité ou prenant effet à la date de l'enquête	Saisie par les bailleurs et envoi au ministère	tous les ans	- Ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales - Un changement de définition et de mode de collecte en 2011, les données avec années antérieures ne sont donc pas directement comparables - Les logements vides en cours ou en attente de travaux, de démolition, ou de vente de sont pas comptabilisés comme des logements vacants	stock, flux, typologie (ind-col), ZUS, surface habitable, année construction, classe diag énergétique, durée de la vacance	EPCI, Commune	DREAL Lorraine
MAJIC2	Logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier	fichier des locaux d'habitation dans le cadastre	tous les ans	- Base de données très complète et complexe d'utilisation fournie à l'échelle du local	Type de Lgt (ind-col), Nbre de Pièces, Surface Habitable, Année de Construction, Confort, Classement Cadastral, Copropriétés, Nature, Age, Lieu de résidence du Propriétaire, valeur locative, Durée de la vacance, Année de Mutation du Logement, ...	Local, ...	DREAL Lorraine

Objectifs

- Dresser la liste des logements vacants
- Identifier les propriétaires et les contacter pour déterminer leur politique patrimoniale et les raisons de la vacance
- Adapter l'intervention à chaque situation: accompagnement, acquisition, etc.

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- INSEE : données en ligne
- FILOCOM, RPLS, MAJIC II : DREAL Lorraine

Moyens à mobiliser

Très variables d'un territoire à l'autre: dépend du temps de traitement des données, de la taille de l'agglomération, de l'envergure de la vacance, de sa diffusion sur le territoire

Conditions d'obtention des données:

- INSEE: gratuit en ligne
- FILOCOM: Gratuit dans le cadre d'une convention, payant sous conditions (forfait de 182 €)
- RPLS: gratuit + convention
- MAJIC II : gratuit + acte d'engagement

LE REPERAGE TERRAIN DE LA VACANCE

TRAVAIL DE TERRAIN : COMMENT IDENTIFIER UN LOGEMENT VACANT ?

IDENTIFICATION DES SECTEURS A ARPENTER

L'analyse des données précisant la vacance au sein d'un territoire peut conduire à différents résultats.

- Certaines données précisent la vacance à l'adresse (données DGFIP notamment) et identifient le propriétaire du logement. Dans ce cas, une prise de contact avec le propriétaire peut être directement réalisée (coordonnées via les pages blanches). En cas de difficultés à joindre le propriétaire, une enquête terrain peut tout de même apporter des informations utiles.
- Certaines données précisent la vacance à la section cadastrale (FILOCOM notamment) et font état d'une concentration de vacance: un arpentage du secteur s'avère nécessaire pour vérifier la réalité de cette vacance et récolter des informations relatives aux propriétaires et aux raisons de l'inoccupation des logements.
- Certains secteurs présumés touchés par la vacance peuvent aussi faire l'objet d'un travail de terrain visant à interroger les raisons de la vacance, et à prendre contact avec les propriétaires. De plus, le travail de terrain peut permettre d'anticiper les situations de vacance, par l'identification de secteurs fragiles sur lesquels une intervention est nécessaire.

OBSERVATION DEPUIS LA RUE

Quelques détails, observables par une enquête de terrain, permettent d'apporter des informations utiles quant aux présomptions de vacance. L'enquêteur peut évaluer certains éléments simplement observables depuis la rue :

- Les façades sont-elles dégradées ?
- Certains éléments du bâti sont-ils dégradés: absence de garde-corps, fenêtres cassés, etc.
- Le logement semble-t-il abandonné ?
- Les volets sont-ils fermés ?
- La boîte aux lettres porte-t-elle un nom ? Est-elle pleine ? Y-a-t-il un nom à l'interphone ?
- Le jardin est-il entretenu ?

POUR ALLER PLUS LOIN

L'enquêteur peut dépasser la simple observation :

- Il peut interroger les voisins : ceux-ci auront éventuellement des réponses à apporter sur l'occupation quotidienne du logement et peut-être auront-ils des informations sur son propriétaire.
- Il peut frapper à la porte du logement, afin de déterminer l'éventuelle occupation au moment de la visite.
- S'il s'agit d'une copropriété, il peut prendre contact avec le syndic de copropriété afin de connaître le statut d'occupation. Il peut alors récupérer les coordonnées du propriétaire afin de le contacter et de l'interroger sur ses intentions vis-à-vis du logement

IDENTIFICATION DES SECTEURS A ARPENTER



Grâce aux données statistiques et présomptions de vacance

OBSERVATION DEPUIS LA RUE



Enquête de terrain et vérification des présomptions

POUR ALLER PLUS LOIN



Porte à porte et recueil de témoignages

LE REPERAGE DE LA VACANCE

COMMENT CARTOGRAPHIER LA VACANCE

POURQUOI CARTOGRAPHIER ?

La cartographie permet de territorialiser la vacance : elle permet une analyse globale, elle précise la localisation de la vacance sur l'ensemble du territoire. Elle permet aussi une analyse comparative en précisant les secteurs les plus touchés par la vacance.

- La cartographie permet de dépasser l'approche linéaire des données statistiques et met en perspective la problématique de la vacance: les limites administratives et communales sont dépassées au profit d'une lecture par territoire.
- Quels sont les secteurs les plus touchés de mon territoire ? Quels sont les enjeux territoriaux de cette vacance ? Quels sont les impacts sur le marché de l'habitat ?
- Plus encore, la cartographie met en exergue des facteurs territoriaux impactant le marché de l'habitat et pouvant expliquer la vacance.
- Quelles sont les infrastructures routières et ferroviaires desservant mon territoire ? Quel est son niveau d'enclavement ? Quelle proximité aux grands pôles ? Quelle est la concurrence entre secteurs ?
- Elle permet d'identifier des secteurs sur lesquels il faut maintenir une vigilance

QUE CARTOGRAPHIER ?

- De nombreuses données sur la vacance sont cartographiables et permettent une lecture thématique de la vacance.
 - Le stock : nombre de logements vacants, identifie les secteurs concentrant le plus de logements vacants
 - Le taux: nombre de logements vacants sur le nombre de logements total, identifie la densité de vacance
 - L'évolution de la vacance sur une période donnée
 - La durée: identifie la vacance structurelle
 - Parc social / parc privé: une distinction peut être faite car les seuils de vacance acceptables et les outils de traitement sont différents
- Ces données peuvent être croisées à d'autres données telles que les zones PPPI, la géographie prioritaire, les logements classés en sections cadastrales 6, 7 et 8, âge du parc, revenus des ménages, etc.
- Pour aller plus loin, et suite à une enquête de terrain et une prise de contact auprès des propriétaires, une cartographie de la vacance par cause permet de matérialiser des périmètres d'intervention adéquats.
- La concentration d'une vacance causée par l'absence d'accès indépendants pour des logements situés au-dessus de commerces permet d'identifier le périmètre d'une opération programmée
- La concentration d'une vacance dans un secteur d'immeubles insalubres permet d'envisager des opérations d'acquisition-amélioration ou des démolitions ou des opérations plus lourdes (RHI/THIRORI).

QUELLE ÉCHELLE CHOISIR ?

EPCI : révèle les facteurs territoriaux de la vacance

A faire apparaître:

- Infrastructures routières et ferroviaires
- Proximité des grands pôles
- Concurrence fiscale
- Etc.

Communale: priorise les secteurs d'intervention

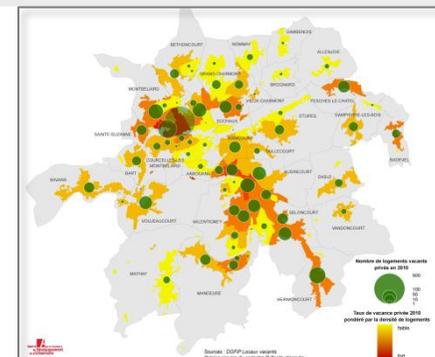
A faire apparaître:

- Distinction parc privé / social
- Géographie prioritaire
- Classe cadastrale des logements
- Desserte
- Etc.

Quartier : met en évidence la vacance concentrée dans une rue, immeuble, îlot

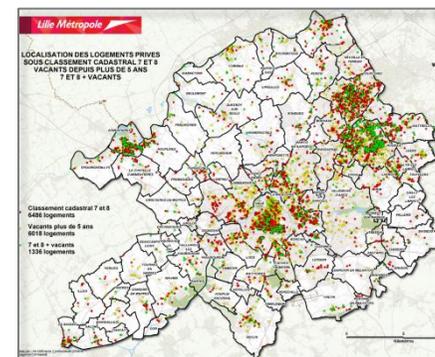
A faire apparaître:

- Distinction parc privé / social
- Géographie prioritaire
- Classe cadastrale des logements
- Cause de la vacance (résultats enquête de terrain)



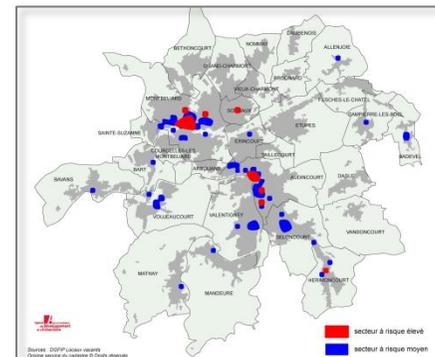
Pays Montbéliard,
étude sur la vacance de logements, décembre 2011

➤ Carte taux et nombre de logements vacants



Métropole Européenne de Lille
Localisation des logements privés classement cadastral 7 et 8 vacants depuis plus de 5 ans

➤ Carte durée de vacance et classement cadastral des logements



Pays Montbéliard,
étude sur la vacance de logements, décembre 2011

➤ Carte durée de vacance et densité de logements

- FICHE 3 – PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT / PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL / SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE / OBSERVATOIRE DE L’HABITAT
 - FICHE 4 - POLITIQUE DE L’OFFRE

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- EPCI - Communes de plus de 20 000 hab. hors EPCI	- Habitants du territoire - Partenaires de l'habitat	- Technique (état du parc et dév. de l'offre) - Sociale (répondre aux besoins de la population et attirer de nouveaux hab.)

Objectif

- Inscrire dans la politique de l'habitat de l'EPCI la volonté politique et les moyens mobilisés pour la lutte contre la vacance.

Références législatives

- Loi de Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 rend obligatoire les PLH pour les CC de plus de 30 000 hab., les CA et CU, et les communes de plus de 20000 hab. qui ne sont pas membres d'un EPCI

Moyens à mobiliser

- Élaboration : à partir de 30 000€
- Bilans annuels et triennaux par prestataire externe : 20 000€ par bilan

Financements

- Élaboration du document sur fonds propres de l'EPCI
- Mise en œuvre : enveloppes spécifiques de l'EPCI et aides financières des partenaires en fonction des actions

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- La DDT

Partenariats possibles

- EPCI, communes, Etat, Département, ANAH, partenaires locaux du logement et de l'hébergement

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

DOCUMENT CADRE DE LA POLITIQUE HABITAT DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Le PLH définit la politique de l'habitat d'une collectivité pour 6 ans. Celle-ci, établie sur la base d'un diagnostic, définit un scénario et des orientations stratégiques de développement mises en œuvre au travers d'un programme d'actions. Ce programme expose les moyens humains, financiers et les partenariats nécessaires pour mener à bien cette politique. Ainsi, le PLH transcrit les **ambitions de développement des territoires**, qui doivent rester en accord avec leur réalité démographique. En effet, dans des **contextes de perte de population et de marché de l'habitat détendu**, un objectif de développement de l'habitat trop important ne permettra pas la remise en tension du marché ni la diminution de la vacance. Au contraire, il confortera ces problématiques. Ainsi, pour les territoires, et surtout ceux en décroissance, **les ambitions de développement de l'habitat sont à calibrer le plus justement possible en fonction des perspectives démographiques et du contexte plus global** : économie, emplois, desserte en transport, offre de services, etc. Pour les élus ils s'agit de mener un travail de concertation avec l'Etat afin de parvenir à des objectifs de développement raisonnables qui ne viendront pas accentuer des situations déjà délicates.

> LES TROIS ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PLH :

1. Le diagnostic : une vision partagée du secteur de l'habitat

Cette première étape consiste à établir un état des lieux du marché local de l'habitat : adéquation offre/demande pour chaque segment du parc (privé, social, hébergement), repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées. Elle doit fournir une analyse du fonctionnement du marché foncier : niveau des prix/loyers, disponibilité foncière. Enfin, les politiques publiques et les stratégies locales en matière d'habitat doivent également être évaluées au regard du contexte. Le partage du diagnostic avec les élus et les partenaires de la collectivité est important afin de faire émerger une **vision prospective du territoire** : évolution dynamique du contexte territorial, identification des besoins actuels et futurs, prise en compte des politiques urbaines et des évolutions économiques et démographiques. C'est sur la base de ce diagnostic que se dessinent les orientations de développement pour les années à venir.

2. Les orientations stratégiques : une ligne directrice pour six ans

La seconde phase du PLH définit une **stratégie partagée** en matière d'habitat : permettre la réalisation de parcours résidentiels ascendants par la création d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée. Pour cela, il s'agit d'arrêter un scénario préférentiel d'évolution démographique et de l'offre de logements. A ce stade, un **travail en articulation entre les objectifs de production de logements et le développement économique, social et de l'emploi** est important. **Cet objectif de production** est à co-construire entre la collectivité et l'Etat afin de limiter les risques d'une trop forte ambition de développement. Un simple croisement entre les données de la construction neuve et de l'évolution de la vacance permettra de mesurer et de localiser les effets dans le territoire.

3. Le programme d'actions : les outils pour mettre en œuvre une politique de l'habitat

Enfin, le programme d'actions décline les objectifs de production et de localisation de l'offre neuve à la commune et les modalités d'intervention dans le parc de logements existants. Pour cela, les **moyens techniques et humains** à mobiliser ainsi que les outils de mise en œuvre de la stratégie communautaire sont définis. Un **budget** est alloué. De plus, les modalités de suivi, de pilotage et d'évaluation du PLH doivent être définis pour s'assurer du respect des orientations et de l'atteinte des objectifs fixés. Un **dispositif d'observation** doit obligatoirement être mise en place s'il n'existe pas déjà.

➔ Pour lutter contre la vacance dans les territoires peu dynamiques, le PLH doit porter des ambitions raisonnables dans les objectifs globaux d'augmentation du parc, en accord avec le contexte socio-économique. Car ce n'est pas seulement l'objectif de production qui permet de redonner de l'attractivité à un territoire mais un ensemble de facteurs et de partenariats. Les interventions dans les parcs existants public et privé (réhabilitation, démolition, etc.) permettent de les adapter aux besoins, de retrouver un équilibre offre / demande, et de limiter la concurrence avec l'offre nouvelle.

Lorsque la vacance est une problématique prégnante sur le territoire, il convient d'aborder un certain nombre de questions au cours de l'élaboration du PLH : quel est le niveau de vacance? Est-elle conjoncturelle ou structurelle? Quelles en sont les causes? Quel potentiel de logements re-mobilisables ?

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Collectivités	- Habitants du territoire - Partenaires de l'habitat	- Développement global d'un territoire

Objectif

Mettre en œuvre un projet de territoire partagé et répondant aux besoins de développement locaux

Références législatives

- Loi ALUR
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 qui encourage la réalisation de PLUi
- Articles L 110 et L.121-1 du code de l'urbanisme
- Article R.302-1-4 du CCH fixe le contenu du dispositif d'observation devant être mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLH

Financements

Sur fonds propres de l'EPCI et possibilité de subvention région, département, ADEME, etc., en fonction des territoires

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- La DDT

Partenariats possibles

- Région, département, ADEME, Etat, etc.

PLAN LOCAL D'URBANISME (INTERCOMMUNAL)

DOCUMENT CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le PLU est un document d'urbanisme qui traduit un projet de territoire partagé intégrant les grandes orientations politiques nationales et leurs déclinaisons territoriales. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et répondant aux besoins de développement local.

La politique de l'habitat est indissociablement liée à l'aménagement et le PLU intègre cette thématique dans les différentes pièces du document. Compte tenu des enjeux spécifiques à cette politique, l'échelle intercommunale constitue la bonne échelle pour appréhender cette dimension.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encouragé la réalisation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) . Le PLUi devient la norme, le PLU l'exception.

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 facilite la réalisation des PLUi. L'intégration d'un volet Habitat tenant lieu de PLH devient facultative. La collectivité, si elle le souhaite, peut décider d'intégrer le PLH dans son document d'urbanisme pour réaliser un PLUiH.

> LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le rapport de présentation du PLU(i) doit comporter une analyse de la vacance sur le territoire et déterminer la capacité de mobilisation de celle-ci. Ce potentiel cumulé avec l'utilisation des dents creuses et une politique de rénovation (friches industrielles, commerciales) doit permettre de dimensionner les extensions urbaines pour la réalisation du projet de territoire dans un souci d'économie d'utilisation des espaces agricoles et naturels. Il est indispensable d'intégrer la question du stationnement à cette réflexion lorsqu'il s'agit de développement dans le tissu existant.

En fonction des enjeux identifiés dans ce diagnostic, la lutte contre la vacance peut s'inscrire comme un des objectifs portés par la collectivité dans son projet d'aménagement. Rappelons qu'il peut être contradictoire de chercher à lutter contre la vacance, tout en autorisant la construction de lotissements en périphérie, ou bien en ouvrant certaines parcelles à l'urbanisation.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

DOCUMENT STRATÉGIQUE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

C'est l'outil de planification stratégique sur le long terme qui permet aux collectivités de définir un projet de territoire au niveau du bassin de vie. Il constitue le document d'aménagement intégrateur des politiques publiques. Il est le cadre de référence des différentes politiques sectorielles: organisation de l'espace et urbanisme, habitat, mobilité, environnement, etc. et en assure la cohérence.

> LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le DOO (document d'orientation et d'objectifs), document opposable dans un rapport de compatibilité aux PLU(i) et PLH peut identifier des règles d'utilisation de l'enveloppe urbaine dans le cadre de la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels (par exemple définir une part de production de logements dans l'enveloppe urbaine modulable en fonction d'une typologie de communes).

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

OUTIL DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT - OBLIGATOIRE POUR LES EPCI DOTÉS D'UN PLH

L'observatoire de l'habitat est un **outil d'évaluation en temps réel** de l'impact des actions menées en matière d'habitat en les confrontant aux évolutions sociologiques et aux dynamismes des marchés immobilier et foncier.

C'est un **outil d'aide à la décision** grâce à l'analyse des marchés immobiliers et fonciers et à l'évolution du contexte local. Ces analyses sont indispensables pour l'ajustement des objectifs et des actions menées. La mise en œuvre d'un observatoire est une obligation réglementaire. C'est l'outil qui permet la réalisation des **bilans annuels et triennaux des PLH**.

Enfin, les observatoires peuvent être mis en place à différentes échelles : département ou collectivité. Dans le cadre de la lutte contre la vacance, il permet de mesurer son évolution, sa localisation et l'**impact des outils mobilisés**. Les indicateurs à suivre sont : le taux de vacance, le volume de logements concernés, la localisation des situations, l'âge, la typologie et le niveau de confort des logements, la production de logements neufs.

PLH ET OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



PLH – NEVERS AGGLOMÉRATION

UN PLH AVEC UN OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT RAISONNABLE DANS UN CONTEXTE DE PERTE DE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

L'Agglomération de Nevers a validé son PLH en 2011 pour la période 2012-2017. Son territoire est en situation de perte démographique et la ville-centre en particulier. Le marché de l'habitat est détendu et la problématique de la vacance se renforce, principalement dans le parc social et les quartiers en politique de la ville. Face à cette situation, l'Agglomération s'est saisie de son PLH, pour porter une ambition politique qui vise à retrouver une attractivité de manière globale (habitat, développement économique, cadre de vie,...). Pour cela, les élus ont fait le choix d'un scénario « ambitieux mais raisonnable » qui consiste à ralentir progressivement l'érosion démographique et de retrouver une attractivité à moyen terme. L'objectif de production annuel moyen du PLH est de 190 logements. Le PLH fait le choix de démolir une partie du parc social, en plus des démolitions prévues dans le cadre de l'ANRU (550 logements démolis en 6 ans).

Le budget alloué par la collectivité au PLH est de 4M€ sur 6 ans dont 1M€ pour les opérations de démolitions et renouvellement du parc HLM.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

OUTIL DE SUIVI ET D'ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES TERRITOIRES

Les observatoires peuvent être portés par les services SIG des collectivités, une agence d'urbanisme ou par les départements. Dans le cadre des PLH, la mise en œuvre d'un observatoire est une obligation réglementaire et permet la réalisation des bilans annuels et triennaux du PLH.

Les observatoires peuvent permettre des analyses thématiques comme la vacance dans les parcs privé et social, l'occupation des parcs, les niveaux de loyer, le confort, etc.

Par exemple, l'observatoire départemental du Doubs mis en place en 2007 par le Conseil général. Cet observatoire rassemble les trois délégataires des aides à la pierre (Conseil général du Doubs, Pays de Montbéliard Agglomération et Grand Besançon) et leurs agences d'affiliation (Adil du Doubs, Agence d'urbanisme du Pays de Montbéliard et AudaB). Les publications produites contribuent à une meilleure compréhension des marchés de l'habitat à l'échelle départementale et accompagnent la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat. cf. exemple de publication sur la vacance ci-contre.

BONNES PRATIQUES

Deux régions ont mis en place des crédits d'aide à la démolition des logements vacants : le Limousin et la Franche-Comté. Pour permettre cela, les crédits dédiés à la construction ont été réduits.

AUTRE EXEMPLE DE DOCUMENT ENCADRANT LA POLITIQUE HABITAT – le PDH de la Moselle

Prévu par la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, les Plans Départementaux de l'Habitat ont pour objectifs d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département, et de lutter contre les inégalités territoriales.

Le PDH de la Moselle est en vigueur pour la période 2012-2017. Les réflexions ont été menées dans chacun des 5 bassins identifiés à l'échelle du département. Dans ces bassins, la vacance varie entre 7% et 9% du parc global. Le PDH intègre un objectif de lutte contre la vacance par la requalification du parc privé ancien et la reconquête des centralités. Il préconise la mobilisation des leviers fiscaux, le recours à des dispositifs de type OPAH ou la garantie locative, etc.

EXEMPLE DE SCOT – Le Pays Barrois

Face à une forte augmentation de la vacance ces dernières années, le SCOT a pour objectif de réduire la vacance de 9% à 6% entre 2009 et 2030 ce qui implique la sortie de vacance de 798 logements sur 21 ans.

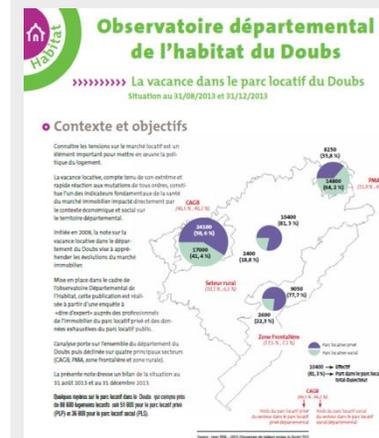
L'action sur la vacance préconisée par le SCOT se base sur la mise en œuvre de politiques de réhabilitation du parc, en particulier dans les centre-bourgs et les centre-villes.

Territoires concernés :

- Territoires soumis à obligation par la loi MOLLE
- Territoires non obligés mais désireux d'encadrer leur politique habitat

CA DE NEVERS (INSEE 2011)

68 734 hab.	32 988 ménages
12 communes	38 553 logt
219 km ²	12,2% de vacance
4 bailleurs sociaux	



QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUE
Collectivités	- Ménages du territoire - Bailleurs et opérateurs	- Equilibre de l'offre et de la demande

Objectifs

- Fluidifier le marché de l'habitat
- Permettre une adéquation entre la demande des ménages et l'offre développée

Référence législative

- Article L 302-1 du CCH

Moyens à mobiliser

- Partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat et du développement : bailleurs sociaux, promoteurs, agences immobilières, DDT, CCI, etc.
- Enveloppes financières spécifiques pour abonder les aides de l'Etat

Financements

- Etat, Département, Région, CDC, ANAH, communes, EPCI, etc.

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- Les communes pour proposer un cadre de travail partenarial
- Communes, EPF, bailleurs, promoteurs, CCI, Etat, etc.

CONSTRUIRE ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'OFFRE

QUELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES EN DÉPRISE ET CONCERNÉS PAR LA VACANCE ?

Il s'agit pour la collectivité de réfléchir et de mettre en œuvre une politique de développement de l'offre qui vise à **rééquilibrer le marché et à maintenir cet équilibre entre l'offre et la demande de logements**. Cette politique se conduit à l'échelle de l'EPCI afin d'organiser le développement de l'habitat de manière coordonnée et raisonnée entre les communes en fonction de leurs spécificités propres (pôles urbains, pôles secondaires, bourgs ruraux, etc.). Cette politique a deux cibles : le développement de l'offre neuve et la réhabilitation du parc existant pour éviter le développement d'une suroffre et la concurrence entre les parcs neuf et ancien, facteur de vacance.

Les deux champs d'intervention de la politique de l'offre : l'offre neuve et l'offre existante. Cette politique se traduit dans **les PLH et PLUi**.

➤ QUANTIFIER L'OFFRE NEUVE À PRODUIRE ET L'OFFRE À MOBILISER DANS L'EXISTANT EN MESURANT PLUSIEURS PARAMÈTRES

Avant toute chose, il est indispensable de bien connaître les **tendances du territoire** (économie, emplois, services, commerces, etc.) afin d'apporter les bonnes réponses aux besoins identifiés. La réalisation d'un PLH, d'un PLUi, d'une étude pré-opérationnelle, l'analyse des données d'un observatoire local ainsi que la connaissance du territoire par les élus, permettent de repérer ces tendances. Il s'agit alors de les traduire dans les projets de développement et de réhabilitation des logements. L'analyse quantitative des besoins en logements passe par le calcul du **point mort**. Ce calcul, utilisé notamment lors de l'élaboration des PLH, permet de déterminer le nombre de logements à produire pour le maintien de la population en place. Il repose sur trois facteurs (cf. schéma page suivante) :

- **le renouvellement du parc** (Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage, etc.) et son augmentation (divisions, changements d'usages, etc.).)
- **le desserrement des ménages** : la diminution de la taille moyenne des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population, etc.) qui entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population donc des besoins supplémentaires en logements.
- **la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants** : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages.

Le nombre de logements à produire pour le maintien de la population obtenu grâce au calcul du point mort sert de base aux **scénarios prospectifs**, qu'ils soient de développement ou de maintien de la population.

Ces scénarios permettent une vision prospective de ce que pourrait être le futur territoire en fonction des hypothèses choisies (décroissance, stabilisation ou croissance démographique, utilisation d'outils de remobilisation d'une partie du parc existant, etc.).

➤ PRODUIRE UNE OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

L'offre à créer est à penser en terme de **taille de logements**. Face à la diminution de la taille des ménages, les typologies moyennes à petites sont plus propices (T2-T3) alors que les grandes typologies accusent de la vacance faute de familles avec enfants suffisamment nombreuses.

La **part de logements sociaux** est également à définir avec attention afin de la faire correspondre à la demande et à ne pas entrer en concurrence avec l'offre locative déjà présente (privée ou sociale). Sa localisation dans le territoire est à réfléchir par rapport aux centralités et à l'offre en services et commerces.

L'offre adaptée au vieillissement est également à prévoir. Cela peut passer par la réhabilitation du parc existant grâce aux subventions ANAH mais également par des programmes spécifiques neufs de type résidences pour personnes âgées, béguinages, etc.

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUE
Collectivités	- Ménages du territoire - Bailleurs et opérateurs	- Equilibre de l'offre et de la demande

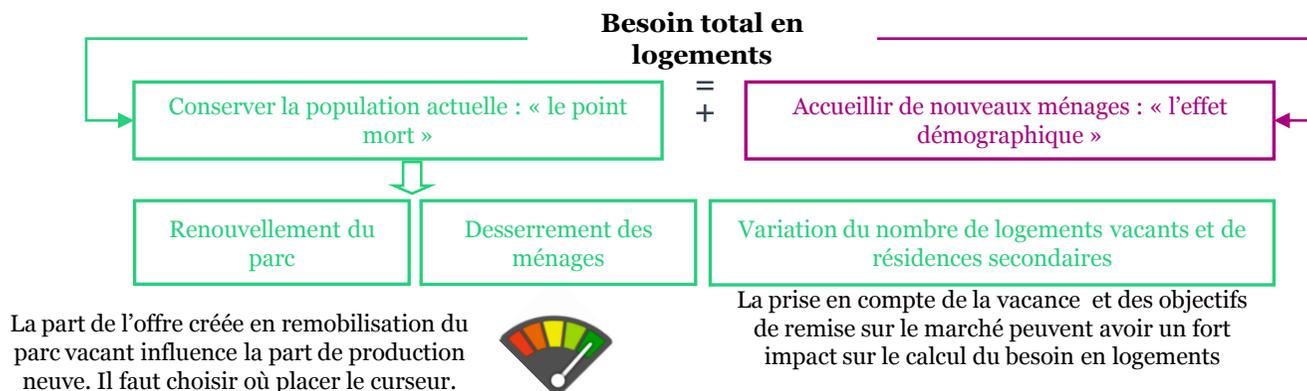
CONSTRUIRE ET METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'OFFRE

QUELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES EN DÉPRISE ET CONCERNÉS PAR LA VACANCE ?

Points de vigilance pour la mise en œuvre d'une politique de l'offre dans les territoires concernés par la vacance :

- Limiter l'urbanisation
- Équilibrer les objectifs entre la construction neuve et la réhabilitation du parc existant
- Produire une offre neuve répondant aux besoins des ménages
- Perspectives d'évolution démographiques
- Les collectivités peuvent aller jusqu'à proposer un objectif de démolition du parc trop difficile à réhabiliter

Schéma explicatif du calcul du point mort utilisé lors de l'élaboration de PLH par exemple :



➤ DÉFINIR LE TYPE ET LA QUALITÉ DE L'OFFRE À PRODUIRE AU REGARD DE L'ÉTAT DU MARCHÉ

Une **stratégie d'intervention doit être établie en concertation avec l'ensemble des communes** afin de déterminer la localisation, les typologies de logements, etc. nécessaires au développement du territoire. L'état du marché, les niveaux de loyers, les coûts de construction et de réhabilitation, etc. sont autant d'éléments à prendre en compte pour affiner la stratégie. Par cette réflexion globale la politique choisie permettra de renforcer l'attractivité du territoire pour les habitants actuels et futurs, les entreprises, etc. et contribuer à son développement.

➤ TERRITORIALISER LA PRODUCTION ET L'INTERVENTION DANS L'EXISTANT

La collectivité doit **connaître les potentialités foncières et travailler en partenariat** avec les communes, les bailleurs sociaux, les opérateurs et partenaires locaux pour organiser le développement de l'offre. Une convention avec un EPF pour du portage foncier peut faciliter les projets de développement. Par cette maîtrise foncière et le partenariat avec les communes, la collectivité peut agir, par exemple, sur la limitation de l'étalement urbain (cf. fiche PLUI), la répartition de la production sociale (cf. fiche mobiliser l'existant pour renforcer l'offre sociale), le développement de produits habitat innovants, etc. Cependant, l'attractivité du territoire passe également par la qualité du parc existant (cf. fiches sur l'acquisition/ amélioration, sur la structure d'accompagnement à la rénovation énergétique, sur les copropriétés), la collectivité doit rester vigilante sur la qualité de son parc aussi bien privé que social.

➤ MOBILISER LES PARTENARIATS ET LES FINANCEMENTS POUR MENER À BIEN LA POLITIQUE

Le principal facteur de réussite d'une telle politique est de savoir mettre en place un cadre de travail et un partenariat fort entre les élus et les partenaires du territoire. Le cadre et les objectifs en terme d'habitat sont formalisés par **le PLH ou le PLUi** de la collectivité (cf. fiche outil sur les PLH et PLUi). Le SCOT permet, à une échelle plus large, de définir des objectifs en terme de développement de l'habitat, d'économie, d'emploi, de transport, etc. qui contribuent également au développement ou au maintien de l'attractivité du territoire.

La politique de l'offre est l'élément clef des documents de programmation/planification que sont le PLH, le PLUi et, à une échelle plus large, le SCOT. Le bon calibrage de l'offre doit être partagé par tous les élus du territoire concerné afin de garantir sa bonne mise en œuvre et de permettre le rééquilibrage ou le maintien du marché de l'habitat (cf. fiche outil n°3). Face à la limitation du développement des constructions neuves, des dispositifs incitatifs pour l'acquisition dans l'ancien et la rénovation sont à mettre en place afin de permettre aux ménages de continuer à s'installer dans le territoire.

- FICHE 5 – TAXE D’HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS
 - FICHE 6 - DÉFISCALISATION MALRAUX

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Collectivités (communes ou EPCI)	- Propriétaires de biens vacants	- Vacance générée par rétention

Objectifs

- Inciter les propriétaires de biens vacants à remettre leur logement sur le marché
- Inciter les propriétaires de biens vacants nécessitant des travaux légers à les réaliser pour remettre leur bien sur le marché
- Dégager de la vacance une ressource fiscale

Références législatives

- TLV : Code général des impôts, CGI. - Article 232
- THLV : Code général des impôts, CGI. - Article 1407 bis

Moyens à mobiliser

- Etudes sur la vacance structurelle et sur les raisons de la vacance
- Mobiliser la DGFIP pour une estimation de la recette envisageable
- Communication auprès des propriétaires pour les outils de lutte contre la vacance

Calcul et montant

- La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, la même que celle retenue pour la taxe d'habitation, sans allègement
- Les taux applicables sont définis par communes. Le montant obtenu est majoré de frais de gestion

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

UN OUTIL INCITATIF DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Depuis 2013, afin d'inciter davantage les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant, la taxation sur la vacance a été durcie. **Deux taxes sont à distinguer : la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).**

DESCRIPTION DES OUTILS

La TLV concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013. Elle vise les agglomérations où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. Cette taxe est perçue au profit de l'ANAH. Les communes dans lesquelles la TLV ne s'applique pas ont la possibilité de voter la THLV. **En Lorraine, aucune commune n'est soumise à la TLV.**

La THLV peut être mise en place par la commune (par délibération en conseil municipal) ou par l'EPCI (depuis 2012), s'il dispose d'un PLH. Si l'EPCI n'a pas pris de délibération, une commune membre peut la prendre pour son territoire. Dans ce cas, elle conserve les recettes pour elle. Dans le cas où l'EPCI a déjà délibéré pour mettre en place la taxe, les recettes des communes sont reversées à l'EPCI. La THLV est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les logements concernés par la taxe sont ceux pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis 2 années consécutives (excepté si le bien a été occupé plus de 3 mois au cours d'une année).

Cependant, il est important de rappeler que **cette taxe ne s'applique pas lorsque le bien est vacant pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire :**

- Si le bien doit faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai inférieur à 1 an.
- Si le bien est mis en location ou en vente mais ne trouve pas preneur au prix du marché.
- Si le bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25% de sa valeur pour être habitable.
- Si le bien est une résidence secondaire meublée et soumis à la taxe d'habitation.

DANS QUELS CAS INSTAURER LA THLV (par délibération de l'EPCI ou de la commune)

Cette taxe est un outil de lutte contre la vacance structurelle, il est donc nécessaire d'évaluer la part de vacance conjoncturelle en amont de sa mise en œuvre afin d'en vérifier l'utilité. Plus encore, un diagnostic des raisons de la vacance est à réaliser car la taxe n'aura pas d'effet incitatif sur les propriétaires de logements vacants pour cause d'habitat très dégradé: ces propriétaires sont exonérés de la taxe. **Cette taxe est à appliquer lorsque le territoire concentre des situations de rétention des propriétaires.**

Si la collectivité constate une augmentation des biens vacants depuis plus d'un an, la taxe peut être un outil préventif, visant à dynamiser les relocations : une information peut être envoyée aux propriétaires de biens vacants depuis 1 an, afin de les alerter sur la redevance à venir en cas de non-relocation.

COMMENT INSTAURER LA THLV

- **Estimer la ressource fiscale:** seuls les services de la DGFIP sont en mesure de réaliser des estimations des recettes envisageables: du fait des conditions d'exonération de cette taxe, les recettes perceptibles sont bien inférieures à ce que laissent envisager les chiffres de la vacance délivrés par l'INSEE ou FILOCOM.
- **Mener une politique globale de lutte contre la vacance:** il est nécessaire de communiquer sur les enjeux de lutte contre la vacance, notamment auprès des propriétaires soumis à la THLV. Parallèlement à l'application de la taxe, il faut informer tous les propriétaires redevables des outils qu'ils peuvent mobiliser pour remettre sur le marché leur logement.
- **Flécher les recettes vers la mobilisation du parc vacant:** les recettes peuvent alimenter des primes à la sortie de vacance, de primo-accession dans l'ancien, etc.

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS



VILLE DE VERDUN

INSTAURER UNE TAXE POUR FINANCER LA SORTIE DE VACANCE

La ville de Verdun enregistre ces dernières années un déclin démographique, et passe sous le seuil des 20 000 habitants, du fait de la périurbanisation, notamment. Le parc communal est composé de logements vétustes, énergivores et non adaptés aux besoins des ménages: les petites typologies sont trop nombreuses. Le taux de vacance du centre ancien s'élève à 16%, nécessitant une intervention. La Ville de Verdun a alors instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants: Filocom fait état de 1 000 logements vacants dans le périmètre du centre ancien, donnée ne semblant pas fiable. La Ville demande donc une exploitation fine des fichiers de logements vacants à la DGFIP, afin d'obtenir une estimation plus réaliste, basée sur la taxe d'habitation. Finalement, 618 logements ont été dénombrés. De ces logements ont été soustrait les friches militaires, les logements de la collectivité et le centre hospitalier de Verdun afin de distinguer les logements entrant dans le cadre d'une intervention ciblée: la ville de Verdun a mis en place une OPAH-RU.

STRASBOURG

UNE ESTIMATION DES RECETTES DE LA THLV A MANIERE AVEC PRUDENCE

Entre 2009 et 2010 à Strasbourg, 12 associations et organismes se sont mobilisés pour lutter contre la vacance. 5 réunions publiques ont eu lieu, lors desquelles des élus étaient présents. L'un des principaux objets de ces réunions était d'inciter la commune à mettre en œuvre la THLV et de convaincre les propriétaires de réhabiliter leur bien. Le groupement d'associations a initialement réalisé des estimations de recettes fiscales qu'engendrerait la taxe, estimant que le fruit de la taxe pourrait financer la mise en place d'une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) ou permettrait de conforter un organisme existant dont les missions seraient orientées vers la lutte contre la vacance par la mise en pratique de baux à réhabilitation. Cependant, il s'est avéré que les estimations réalisées étaient largement surévaluées: le montant de la taxe par logement, ainsi que le nombre de logements réellement assujettis sont bien inférieurs aux estimations, rendant caduques les hypothèses du groupement d'association. Cependant, la collectivité a instauré la THLV en septembre 2009 mais ne s'est pour l'instant pas orienté vers la création d'une structure de lutte contre la vacance.

BONNES PRATIQUES

La Ville de Verdun a mis en place la THLV en tant qu'aspect coercitif d'une politique plus globale: une prime à la sortie de vacance de 3 000€ a été instaurée parallèlement. L'intégralité des recettes de la taxe alimente le fonds dédié aux primes. Cette prime rencontre un certain succès: les propriétaires d'immeubles comprenant plusieurs logements vacants (du fait de l'absence d'accès indépendants aux commerces de rez-de-chaussée notamment), peuvent cumuler des primes pour plusieurs logements. La Ville les invite par ailleurs, lorsque cela est possible, à reconstituer de plus grandes typologies, par fusion d'appartements.

POINTS DE VIGILANCE

La Ville de Verdun a rencontré des difficultés à identifier et prendre contact avec les propriétaires: bien que ceux-ci soient connus de la DGFIP, les cas de successions non identifiées sont nombreux (environ 15% des cas à Verdun).

LIMITE

La mise en œuvre de la THLV **ne saurait compenser les situations de suroffre: un écart quantitatif trop important entre l'offre et la demande**, engendrant de la vacance, ne sera pas solutionné par la THLV.

AUTRES EXEMPLES – VAL DE FENSCH

La CA du Val-de-Fensch a délibéré pour la mise en place de la THLV pour les communes de son territoire qui ne l'avaient pas déjà fait.

En 2014, 331 logements étaient assujettis à la taxe par la CA et 413 logements par les communes membres qui avaient délibéré avant l'EPCI. Ces communes ont conservé les recettes fiscales générées par la THLV.

Pour la CA, la THLV représentait une recette d'environ 65000 € en 2014.



VERDUN - LORRAINE

18 291 hab.	8 243 mén.
Tx an. pop :-1,1%	10 217 logt
	1 164 logt vacants



STRASBOURG – ALSACE

272 222 hab.	141 560 logt
108 129 mén.	· 10 340 vacants

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Propriétaires privés (bailleurs ou occupants)	- Propriétaires privés (bailleurs ou occupants)	- Techniques - Energétiques - En secteur tendu et attractif

Objectifs

- Lutter contre la vacance en secteur sauvegardé
- Encourager les propriétaires à intervenir sur leur patrimoine
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs par une amélioration de l'habitat
- Encourager les investisseurs à acquérir des logements en centre-bourg pour les restaurer

Références législatives

- Code général des impôts, CGI. - Article 199 ter viciés
- Liste des travaux soumis à crédit d'impôt: Code général des impôts, CGI. - Article 200 quater

Exemple de calcul

Achat d'un immeuble en secteur sauvegardé : 50 000 € sur lequel vous réalisez 100 000 € de travaux

- Si vous réalisez ces travaux sur un an, vous bénéficiez de 36 000€ de déduction d'impôts
- Si vous réalisez ces travaux sur deux ans, vous bénéficiez de 18000€ de déduction la 1^{ère} année, et 18 000€ de déduction la 2^{nde}
- Si vous réalisez ces travaux sur trois ans, vous bénéficiez de 12000€ de déduction la 1^{ère} année, et 12 000€ de déduction la 2^{nde}, et 12 000€ la 3^{ème}.

DEFISCALISATION MALRAUX

LUTTER CONTRE LA VACANCE EN SECTEUR SAUVEGARDÉ

Créée en 1962 pour la préservation du patrimoine architectural des quartiers historiques, la défiscalisation Malraux vise à encourager les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine. Bien que moins avantageux qu'auparavant, le dispositif existe toujours et reste potentiellement attractif.

➤ DESCRIPTIF DU DISPOSITIF

La défiscalisation Malraux est une réduction d'impôt sur le revenu d'un propriétaire ayant engagé des dépenses de restauration d'un immeuble bâti. Cette réduction d'impôt est de 22% des dépenses, plafonnée à 100 000€ annuels. Elle s'élève à 30% dans les secteurs sauvegardés et les quartiers anciens dégradés (jusqu'à fin 2015 pour les quartiers anciens dégradés).

- Le dispositif opère sur les immeubles situés en secteur sauvegardé si un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est approuvé ou si la restauration est déclarée d'utilité publique. Ou bien si l'immeuble est situé dans une ZPPAUP ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Jusqu'à fin 2015, les quartiers anciens dégradés sont aussi concernés par le dispositif.
- Les dépenses de restauration concernées sont celles proposant une amélioration de l'habitat (et non une extension, reconstruction ou agrandissement).
- Le dispositif est ouvert à tous les contribuables français, **sans condition de ressources**.
- Le propriétaire d'un local à usage d'habitation ayant bénéficié du dispositif s'engage à louer son logement à nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant 9 années. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux. Cette obligation de mise en location n'est soumise à aucun conventionnement.

➤ LUTTE CONTRE LA VACANCE EN CENTRE HISTORIQUE

Le dispositif concerne les biens situés dans des périmètres classés bénéficiant souvent d'un bon dynamisme. Ces secteurs concentrent souvent les aménités urbaines et un patrimoine architectural attractif. Cependant, les problématiques de centre historique sont celles d'un parc ancien souvent dégradé, énergivore et inadapté aux besoins (notamment en termes de typologie de logements). La vacance s'y développe donc fréquemment si aucune intervention n'est mise en œuvre. La défiscalisation Malraux est une aide fiscale envers les propriétaires pour qu'ils rendent à ces logements de centre-ville leur attractivité. Cependant, les travaux sont souvent lourds et coûteux: sans contrainte de conventionnement, les loyers de sortie sont souvent élevés. La défiscalisation Malraux n'est alors mobilisable pour lutter contre la vacance **qu'à condition qu'il existe sur le territoire des ménages intéressés par des logements haut-de-gamme**, rénovés et en centre-ville, afin que la pérennité locative de l'opération soit assurée.

➤ COMMENT MOBILISER L'OUTIL POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

- Dans le cadre d'une stratégie globale de revitalisation de centre-ville/historique: afin de pérenniser les investissements lourds réalisés par les propriétaires, il est essentiel de mener une stratégie de dynamisation du centre, visant à renforcer son attractivité sur plusieurs thématiques (habitat, mais aussi espaces publics, commerces, services, animations, mobilités, etc.)
- Par la sollicitation d'investisseurs pour l'achat/ restauration d'immeubles: dans la continuité d'une revalorisation de centre-ville, le marketing territorial a vocation à attirer les ménages, mais aussi les acteurs privés et les investisseurs. Dans le cadre du PLH, il est possible d'allouer une enveloppe financière pour aider à la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration. Cette aide vient en complément des déductions fiscales accordées par le dispositif Malraux.
- Abonder le dispositif pour encourager les propriétaires : diverses aides peuvent être octroyées, telles que les primes à la sortie de vacance, particulièrement intéressantes pour les propriétaires d'immeubles de plusieurs logements vacants.

DEFISCALISATION MALRAUX ET CENTRE ANCIEN



VIVRE LE CENTRE-ANCIEN À PERPIGNAN

TIRER PARTI DES SYNERGIES DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DU CENTRE ANCIEN

Le centre ancien de Perpignan est composé de quatre quartiers aux enjeux différents. Saint Jean bénéficie des aménités urbaines d'un centre ancien gentrifié tandis que les trois autres quartiers subissent des problématiques plus lourdes: bâti moyenâgeux très dégradé et fragile, occupation sociale très modeste et vacance importante: 30 à 40% du centre ancien. Le quartier de Saint Jean a bénéficié du dispositif Malraux: dès 2008, 67 logements sont concernés, dont 22 mobilisent l'ANAH. Les années suivantes, le dispositif est bien moins sollicité, mais suite à la loi de finance de 2013, un regain d'intérêt induit la réhabilitation d'un immeuble de 12 logements hors Saint Jean: du fait d'une attractivité plus faible en dehors de Saint Jean, l'opérateur mobilise l'ANAH afin d'équilibrer son opération. Une autre opération est réalisée à Saint Mathieu, en limite de Saint Jean: il semble que **l'attractivité de Saint Jean pousse les investisseurs à intervenir sur le bâti en périphérie**. Mais la ville reste vigilante sur une attractivité grandissante mais fragile: à Saint Mathieu, elle a réalisé des acquisitions/améliorations qu'elle n'a pas réussi à vendre.

CENTRE ANCIEN DE NEUFCHÂTEAU

EN AMONT DE LA DÉFISCALISATION

Le centre historique de Neufchâteau est classé en secteur sauvegardé. Seulement, son PSMV n'étant pas encore exécutoire, il ne peut donc pas encore bénéficier du dispositif Malraux.

La ville, l'EPCI et la Région ont tout de même mis en œuvre des aides, afin de pallier aux contraintes de restauration de bâtiments situés en secteur classé (contraintes architecturales). En complément des aides allouées par le PIG, des **aides de valorisation patrimoniales sont octroyées**: elles visent à encourager les travaux extérieurs aux bâtiments, ainsi que le renouveau des devantures commerciales.

Ainsi, une enveloppe de 128 000 € annuels est à distribuer au sein des trois secteurs géographiques d'intervention identifiés:

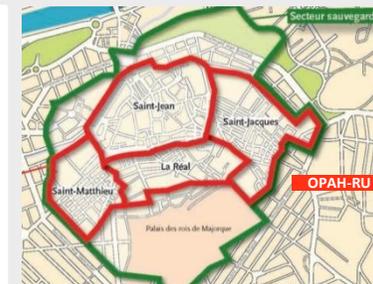
- Secteur 1 : centre + périphérie, sur lequel les ravalements de façades sont subventionnés
- Secteur 2: secteur sauvegardé où les travaux extérieurs et intérieurs sont financés, s'ils sont soumis à protection
- Secteur 3: trois rues centrales sur lesquelles est concentrée l'action sur les cellules commerciales

BONNES PRATIQUES

Pour réhabiliter l'ensemble des quartiers du centre ancien, Perpignan mise sur un **panel de dispositifs spécifiques, ainsi que sur les synergies entre quartiers**: l'attractivité générée par l'un des quartiers doit impacter positivement les quartiers environnants.

Pour ce faire, l'ANRU accompagne la ville sur le quartier de Saint Jacques: le PNRU visait à améliorer l'image du quartier par le traitement des espaces publics. Le NPNRU se concentrera cette fois sur le traitement de l'habitat.

La ville souligne que les réhabilitations ponctuelles, au logement ou à l'immeuble n'ont que peu d'impact sur l'attractivité: elle est actuellement en contact avec un investisseur intéressé par la mobilisation du Malraux pour la **réhabilitation d'un îlot entier, composé de 5immeubles** à Saint Mathieu. En terme d'attractivité pour le quartier, cette réhabilitation à grande échelle aura un impact très positif que la ville a tout intérêt à encourager et encadrer.



Centre-ancien de Perpignan –
périmètres des dispositifs
OPAH-RU et Secteur
Sauvegardé

POINT DE VIGILANCE

Le dispositif n'est **optimal que dans les zones tendues et attractives**, du fait de coûts importants, se répercutant sur les prix de sortie des biens. Il n'a pas d'impact sur les quartiers difficiles.

La collectivité n'a que peu de prise sur le dispositif Malraux, si ce n'est par l'encadrement des réhabilitations dans le PSMV:

BONNES PRATIQUES

Pour encourager la mobilisation du dispositif par les propriétaires, il convient de:

- Mettre en œuvre les conditions légales de mobilisation (PSMV, ZPPAUP, etc.)
- Communiquer sur le dispositif auprès des petits particuliers, notamment ceux soumis à la THLV
- Encourager les agences immobilières, les banques et les notaires à communiquer sur le dispositifs
- Encourager les investisseurs à opérer sur le secteur



NEUFCHÂTEAU- LORRAINE

6 757 hab. 3 870 logt
3 200 mén. 500 logt vacants
Tx an. pop :-1%

- FICHE 7 - BAIL À RÉHABILITATION
- FICHE 8 – OPÉRATION PROGRAMMÉE D’AMÉLIORATION DE L’HABITAT
 - FICHE 9 – PROGRAMME D’INTÉRÊT GÉNÉRAL
- FICHE 10 – PRÊT À TAUX ZÉRO DANS L’ANCIEN ET PRIME ACCESSION DANS L’ANCIEN
- FICHE 11 – MOBILISER LE PARC VACANT POUR RENFORCER L’OFFRE SOCIALE (OPÉRATION D’ACQUISITION / AMÉLIORATION)
 - FICHE 12 - STRUCTURE D’ACCOMPAGNEMENT

QUI MOBILISE L'OUTIL	DESTINATAIRE	PROBLÉMATIQUES
- Bailleurs sociaux - Organismes agréés	- Propriétaires défavorisés - Personnes logées	- Techniques - Patrimoine architectural

Objectifs

- Réhabiliter les biens vacants du fait de la nécessité d'importants travaux, non finançables par leur propriétaires
- Assurer la gestion locative à la place du propriétaire
- Créer des logements locatifs sociaux
- Réaliser des opérations d'acquisition-amélioration via le bail à réhabilitation
- Réhabilitation de bâti à forte valeur patrimoniale

Référence législative

- Code de la construction et de l'habitation, art. L252-1 et suivants

Organismes Agréés

Les organismes bénéficiant de l'agrément ministériel « Maitrise d'Ouvrage d'Insertion » (MOI) bénéficient des financements de l'ANAH

Pour quels propriétaires ?

- Collectivités ayant un patrimoine lourd à réhabiliter
- Investisseurs particuliers pour des logements nécessitant d'importants travaux
- Familles avec jeunes enfants, souhaitant leur léguer le bien lorsqu'ils seront adultes
- Bailleurs sociaux

BAIL A REHABILITATION

LUTTER CONTRE LA VACANCE EN AMÉLIORANT LA QUALITÉ DU PARC ET EN CRÉANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le dispositif permet aux propriétaires de faire réhabiliter leur bien sans en supporter le coût: les travaux de réhabilitation sont portés par un organisme se remboursant sur la mise en location postérieure aux travaux.

➤ DESCRIPTIF DE L'OUTIL

Contrat par lequel un organisme s'engage à réaliser des travaux sur l'immeuble d'un propriétaire-bailleur afin d'en louer ensuite les logements réhabilités, durant une durée définie. Les organismes habilités à mettre en pratique ce type de bail sont les organismes HLM, les SEM, les collectivités et les organismes agréés aux termes de l'article L365-2 du code de la construction et de l'habitation. La nature des travaux et leurs délais d'exécution sont précisés dans le contrat. L'organisme s'engage à maintenir l'immeuble en bon état d'entretien et de réparation jusqu'à la fin du bail: l'ensemble des améliorations apportées au bâtiment bénéficie alors au propriétaire-bailleur sans indemnités. Le propriétaire-bailleur peut demander que l'immeuble lui soit restitué libre de toute occupation, il peut aussi proposer aux occupants de maintenir leurs conditions locatives ultérieures. Le bail est conclu sur une durée calculée selon le temps d'amortissement du coût des travaux par les recettes locatives (12 ans minimum).

Ce bail est à mettre en œuvre auprès des propriétaires ne pouvant réaliser d'importants travaux et/ou ne voulant pas assumer une gestion locative. Ces propriétaires s'engagent à louer leur bien pour une durée minimale de 12 ans, éventuellement sans en tirer aucune recette locative (le propriétaire bénéficie tout de même des travaux effectués au terme du bail, et une redevance supplémentaire peut être négociée). Les ménages héritant d'un bien qu'ils ne souhaitent pas occuper, mais auquel ils sont attachés, sont une cible potentielle pour cet outil. De même que les familles ayant des enfants jeunes, à qui ils souhaitent transmettre le bien d'ici une quinzaine d'années. A noter que l'organisme portant le bail doit faire preuve d'une bonne solidité financière pour que les banques acceptent de lui octroyer un prêt.

Ce dispositif a vocation à mettre en location des logements à destination de personnes défavorisées. Le bailleur local est l'organisme adéquat pour mettre en pratique le bail à réhabilitation, d'autant plus lorsque le bien est situé en centre-ville et représente un intérêt patrimonial. Cependant, au vu des contraintes économiques du bail, il est nécessaire que la collectivité et l'élu se mobilisent pour faciliter sa mise en œuvre (ex: subventions octroyées dans le cadre du PLH)

➤ COMMENT L'UTILISER POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

Cibler les bons propriétaires: le dispositif est à mobiliser auprès des propriétaires ne pouvant réaliser seuls les travaux nécessaires à la mise en location de leur bien. Ces propriétaires doivent être en capacité de renoncer à la jouissance de leur bien durant, à minima, 12ans.

Cibler les bons logements et les bons travaux: dans la mesure où des fonds publics sont investis, la collectivité doit s'assurer de son investissement: la réhabilitation impacte-t-elle l'attractivité du secteur ? Bénéficie-t-elle à des personnes défavorisées? Les travaux réalisés sont-ils cohérents ? Permettent-ils une amélioration énergétique du bâtiment ? Les charges seront-elles supportables pour un ménage défavorisé ?

Cibler les besoins, notamment en logements locatifs sociaux sur le territoire en amont du projet. Par ailleurs, de nombreuses personnes âgées souhaitent emménager en centre-bourgs afin de se rapprocher des services et commerces: les baux à réhabilitation intégrant des travaux d'adaptation du logement sont une solution à cette problématique croissante, liée au vieillissement. A noter que les travaux sont ouverts aux subventions de l'ANAH et l'organisme bailleur peut contracter une convention APL avec l'Etat, sur la durée du bail.

Encourager l'usage du bail : la collectivité peut favoriser l'usage du bail à réhabilitation en relayant son existence auprès des professionnels de l'habitat, ou des propriétaires, par le biais de courriers ou d'enquêtes téléphoniques. Par ailleurs, la collectivité peut subventionner ces baux, notamment en finançant le déficit.

LE BAIL À RÉHABILITATION



CALVADOS – ARIM DES PAYS NORMANDS

CRÉATION DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX À DEAUVILLE

Trois maisons de ville appartenant à la Ville de Deauville ont fait l'objet d'un bail à réhabilitation, permettant la création de 5 logements sociaux. Deauville mène ainsi une action volontariste en direction du logement des ménages modestes, en rendant accessible le centre-ancien, à des loyers parfois moins élevés que ceux du logement social classique.

L'organisme porteur du bail est le PACT-ARIM des Pays Normands, qui a sollicité la commune sur l'usage du bail. Des simulations financières ont été réalisées afin de déterminer la faisabilité du projet. Le bail a finalement été conclu sur une durée de 23 ans. La ville considère l'outil comme un **moyen réellement économique pour réhabiliter et entretenir son patrimoine, tout en lui octroyant une vocation sociale**. Concrètement, la ville dépensera 2000€/an par logement sur la durée du bail, soit 46 000€ par logement pour une réhabilitation complète: réagencement des maisons en plusieurs appartements, mise aux normes et amélioration des performances énergétiques.

SOLIDARITES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT (SNL)

BAIL À RÉHABILITATION POUR UN LOGEMENT PARISIEN

SNL est une association présente en Ile-de-France, qui met à disposition de ménages en difficulté des logements dont elle **assure les travaux et la gestion** par le biais de baux à réhabilitation notamment.

Un propriétaire de T3 a contacté l'association afin de mettre en œuvre ce bail: le logement nécessitait une amélioration énergétique et un réagencement. Au terme de 4 mois de travaux, l'association loge des ménages qu'elle accompagne, qui habiteront en moyenne le logement 3 à 4 ans: ils sont relogés dès qu'ils reçoivent une proposition de logement pérenne. Le loyer est très faible, et en grande partie couvert par les APL. Différents avantages sont soulevés par l'association:

- Travaux décidés de façon **concertée** mais totalement pris en charge par le preneur, (conception architecturale, réalisation des travaux, financement),
- **Réagencement et reconfiguration possibles**
- Amélioration importante de la **performance énergétique** afin de diminuer les charges pour les locataires modestes
- Atteinte d'une rentabilité locative proche de celle du marché, selon l'importance des travaux réalisés et la situation fiscale du contribuable (sortie de l'ISF),
- Sérénité du propriétaire pendant la durée du bail, ne devant faire face à aucune responsabilité, que ce soit vis à vis de la copropriété ou du locataire.

BONNES PRATIQUES – POUR LES COLLECTIVITÉS

- **Communiquer sur le dispositif**, aujourd'hui méconnu du grand public, auprès des propriétaires de biens vacants, insalubres, etc.
- Encourager les baux à réhabilitation par une **subvention accordée aux bailleurs**, finançant le déficit
- Si le bien n'est initialement pas vacant, **assurer la libération des lieux**, par un relogement des occupants s'ils relèvent du logement locatif social,
- **Sécuriser la libération des lieux en fin de bail** par l'usage des droits de réservation de la Ville auprès des bailleurs sociaux

BONNES PRATIQUES – POUR LES INVESTISSEURS

Un particulier peut faire un investissement immobilier en acquérant un bien nécessitant de lourds travaux: le bail à réhabilitation lui permet, au terme de celui-ci, de retrouver un bien en très bon état, sans avoir à en financer les travaux.

POINTS DE VIGILANCE – LIMITES DU DISPOSITIF

- La durée moyenne du bail est de 15 ans
- Logements sociaux dont l'existence est limitée dans le temps: durée de la convention
- Difficultés probables au terme du bail concernant le devenir des locataires et occupants du bien notamment en ce qui concerne la nécessité de relogement dans le parc social

AUTRE EXEMPLE- FAPIL

Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement, la FAPIL est un regroupement d'acteurs de l'insertion par le logement gérant 29 000 logements. En 2013, 16% des logements engagés par les organismes de Maitrise d'Ouvrage Insertion de la Fédération l'ont été via un bail à réhabilitation.



PACT du Calvados

ARIM des Pays Normands

CLÉS des Pays Normands



SNL, association francilienne

1000 logements
50 nouveaux logements
chaque année

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
-Collectivités	- Propriétaires privés (bailleurs ou occupants)	-Techniques -Sociales -Énergétiques

Objectifs

- Impulser une dynamique de réhabilitation de l'habitat auprès des propriétaires d'un secteur
- Encourager financièrement les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur patrimoine
- Intervenir sur certaines problématiques (énergie, adaptation, insalubrité, etc.) source de vacance

Référence législative

- Code de la construction et de l'habitation, art. L303-1

Moyens à mobiliser

- Etude pré-op. : env. 50 000€
- Suivi-animation par prestataire externe: env. 30 000€/an

Financements

- ANAH finance 50% du montant de l'étude pré-op.
- ANAH finance 35 ou 50% du suivi-animation

Qui contacter en 1er lieu?

- DDT (service habitat)

Partenariats possibles

- EPCI, Etat, ANAH, opérateur spécialisé

OPAH

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Une **OPAH est un outil de réhabilitation du parc bâti** mis en œuvre par une convention passée entre la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Etat.

Principe : au sein du périmètre de l'OPAH, les subventions de l'ANAH pour l'ingénierie sont majorées et les aides de l'ANAH pour les travaux sont abondées par la collectivité, afin d'**inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux dans leurs logements** et à **créer une dynamique de réhabilitation et de revalorisation au sein du périmètre**.

La convention, d'une durée de 3 ans, renouvelable pour 2 ans (au maximum), précise :

- Le périmètre de l'opération,
- Les objectifs en nombre de logements,
- Les enveloppes réservées par chacun des financeurs et les conditions liées à l'attribution des aides,
- Un programme d'actions destiné à améliorer le cadre de vie (réhabilitation des espaces publics, réalisation d'équipements publics...) et à assurer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier (intervention thématisée).

L'OPAH, telle que définie dans la circulaire du 8 novembre 2002, concerne des secteurs dont le **bâti est dégradé** et présente souvent des **problématiques de vacance, de perte d'attractivité** des logements et du secteur (services et commerces en déclin ou insuffisants). L'OPAH doit s'articuler aux documents d'urbanisme existants, et peut être la **déclinaison opérationnelle d'orientations inscrites dans le PLH ou le PADD du PLU**.

L'OPAH était initialement le principal outil de réhabilitation des centres urbains et bourgs ruraux. Elle peut et doit s'ajuster en fonction du contexte :

RENOUVELLEMENT URBAIN

Sur les territoires concentrant d'importants dysfonctionnements urbains et sociaux, l'OPAH-RU est un outil incitatif couplé à des dispositifs coercitifs (obligation de travaux) dans des situations de concentration d'habitat insalubre et/ou de friches urbaines importantes.

REVITALISATION RURALE

Au sein de territoires en perte d'attractivité, déclin démographique, en voie de paupérisation, l'OPAH-RR est un dispositif d'accompagnement d'un projet de développement local, intégrant d'autres thématiques que l'habitat: économie, social, culturel, tourisme, etc. Ce projet s'inscrit dans un territoire d'intervention cohérent, celui de l'EPCI. L'OPAH-RR concerne uniquement les communes s'articulant autour de bourgs de moins de 10 000 habitants et dont le potentiel fiscal est inférieur à la moyenne nationale des communes de même typologie.

COPROPRIETE

Outil de suivi et curatif, l'OPAH est mobilisée sur les copropriétés en voie de dégradation nécessitant une intervention publique, notamment pour la réalisation de travaux. Elle établit un plan d'actions de réhabilitation, sur le plan technique mais aussi financier, juridique et social. Sa mise en œuvre nécessite la mobilisation d'un suivi-animation spécifique.

Une étude pré-opérationnelle diagnostique les dysfonctionnements et détermine la nécessité d'une opération programmée. Elle fixe les principaux enjeux (habitat indigne, vacance, amélioration énergétique) et décline, au besoin, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de réhabilitation. Concernant la vacance, l'étude est l'opportunité de connaître plus finement son volume et sa localisation. Le suivi-animation est ensuite réalisé en régie ou par un prestataire externe. Il consiste à réaliser les différentes missions de prise de contact auprès des propriétaires, de diffusion de l'information, de montage de dossier, etc. Au terme de l'OPAH, un bilan et une évaluation sont réalisés: ils déterminent l'éventuelle reconduction de l'OPAH (si convention initiale de 3 ans, possibilité de prolonger de 2ans) et ses effets sur le parc résidentiel, au regard de l'atteinte des objectifs.

Rappel: L'octroi de subventions par l'ANAH pour les propriétaires bailleurs est conditionné par un conventionnement de 9 années. L'OPAH bénéficie de subventions majorées de l'ANAH en vue de réaliser des études pré-opérationnelles et la conduite d'opérations.

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT



FREYMING - MERLEBACH

UNE OPAH DANS UN CONTEXTE DE SUROFFRE DE LOGEMENTS

Face au constat d'un habitat dégradé et délaissé sur le territoire, notamment dans les rues de Freyming, la CC de Freyming-Merlebach a mis en œuvre une OPAH (2010-2016), récemment prolongée et réorientée en direction des propriétaires occupants et de la précarité énergétique.

En premier lieu, l'OPAH avait trois enjeux majeurs : traiter l'habitat dégradé, voire indigne, aider les propriétaires occupants modestes et lutter contre la vacance. L'OPAH a eu des résultats très positifs puisque 50% des dossiers traités concernaient des logements vacants. Les logements réhabilités sont confortables et même conventionnés, leurs prix restent cohérent au regard du marché privé (les travaux étant souvent lourds, le conventionnement est souvent social, et non très social).

L'image de la CC s'en est trouvée améliorée puisque 131 logements vacants ont été réhabilités et remis sur le marché.

OPAH RR – PAYS VITRYAT

UN DISPOSITIF AU SEIN D'UNE STRATEGIE GLOBALE D'INTERVENTION

Comme de nombreux territoires ruraux, le Pays Vitryat a pour enjeu majeur le maintien / renforcement de son dynamisme local. Conscient de la complexité d'un tel projet, le Pays agit sur différentes thématiques: l'attractivité résidentielle notamment, par le biais d'une OPAH RR. Mais le Pays mène aussi une ORAC, Opération de Revitalisation de l'Artisanat et du Commerce, et aide les créateurs ou repreneurs d'entreprise. Le Pays s'implique aussi sur la gestion territoriale des emplois et compétences en anticipant les mutations économiques du territoire. Le Pays Vitryat s'attache à traiter un ensemble de thématiques pour améliorer son attractivité. L'OPAH-RR a été mise en place suite aux résultats délivrés par une étude pré-opérationnelle, diagnostiquant un parc ancien dégradé, parfois vacant et ne répondant plus aux besoins de la population locale. Le COMAL PACT 51 a assuré le suivi-animation, et un poste au sein de chacune des CC composant le Pays Vitryat a été identifié pour faire le lien entre les administrés et le COMAL PACT. Au terme de l'opération, 476 logements ont été réhabilités (objectif initial de 438 logements). 7 600 000€ de travaux ont été générés, dont 25% proviennent de subventions de la CC.

POINTS DE VIGILANCE

Dans un contexte de perte de population et de concurrence entre les parcs, les bons résultats d'une OPAH peuvent avoir un effet inattendu : les logements remis sur le marché trouvent preneurs chez des ménages déjà présents sur le territoire et il y a un risque que les logements libérés deviennent à leur tour vacants.

 Pour un territoire qui souhaite lutter contre la vacance, il est nécessaire pour la collectivité d'apporter une attention particulière à ce que l'étude pré-opérationnelle permette de déterminer la raison première de la vacance. S'il s'agit d'une suroffre en logements sur un territoire non attractif et en perte démographique, alors l'OPAH entrainera une amélioration globale de la qualité du parc, mais sans une augmentation du nombre de ménages. Ce sont les logements les moins qualitatifs qui risqueraient à leur tour de se trouver vacants.

BONNES PRATIQUES – CC de la Région de Bar sur Aube

- Confrontée aux difficultés des ménages modestes à avancer les frais conséquents de travaux, la CC a noué un partenariat auprès d'une banque, pour que celle-ci accorde des prêts à ces propriétaires qui seront subventionnés.
- Afin de communiquer sur l'OPAH, les propriétaires qui réalisent des travaux posent un panneau visible expliquant que les travaux en cours sont pris en charge.

AUTRES EXEMPLES – CC du CHARDON LORRAIN

Une OPAH a été lancée début 2013 et s'inscrit sur l'ensemble du territoire de la CC. Elle concerne les biens de plus 15 ans et sous condition de travaux supérieurs à 1500€. La CC abonde les aides de l'ANAH sur le programme Habiter Mieux et propose des aides spécifiques cumulables (personnes âgées, handicap, etc.)



BASSIN HOULLIER – CC DE FREYMING-MERLEBACH. 2011

33 302 hab.	14 062 ménages
74,3 km ²	15 333 logt
Taux variation	1 233 logt vacants
Pop annuel -1%	



CHAMPAGNE ARDENNES – OPAH NORD EST PAYS VITRYAT. 2011

22 communes	14 062 ménages
9 045 hab.	4 285 logt
25 hab./km ²	300 logt vacants

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Collectivités	- Propriétaires privés (bailleurs ou occupants)	- Techniques - Sociales - Intervention urgente suite à une catastrophe

Objectifs

- Résoudre des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat à des échelles de territoire plus ou moins grandes sans que ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble.

Références législatives

- Code de la construction et de l'habitation, art. R 327-1
- Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002
- Circulaire du 7 juillet 1994 du ministère du Logement et du ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville

Moyens à mobiliser

- Etude pré-op. : env. 50 000€
- Suivi-animation par prestataire externe: env. 30 000€/an

Financements

- A voir avec l'ANAH en fonction de la thématique à traiter et des autres partenaires financeurs pouvant être mobilisés (département, région, etc.)

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- DDT (service habitat)

Partenariats possibles

- EPCI, Etat, ANAH, opérateur spécialisé

PROGRAMME D'INTERET GENERAL

OUTIL D'INTERVENTION PAR THÉMATIQUES ET PUBLICS CIBLES

Selon la définition du CCH, un **PIG est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements**, approuvé par le préfet du département ou le délégataire. Sa réussite tient pour une grande part à la **pertinence du partenariat** entre la collectivité, l'Etat et l'ANAH ainsi qu'à l'**ingénierie** mobilisée. Les PIG peuvent porter sur une ou plusieurs **thématiques et publics cibles**. L'objectif d'un 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 (intervention dans le diffus). Le PIG doit être en cohérence avec les **documents de programmation existants** : PLH, PDH et PDALPD.

La mise en œuvre des PIG est de la compétence de l'Etat via un **arrêté préfectoral** qui précise le périmètre, l'objet et la durée. Sa durée est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : 5 ans maximum.

Un PIG peut également être mis en œuvre à l'initiative d'une collectivité territoriale. Dans ce cas, un **protocole d'accord formalisé avant la prise de l'arrêté préfectoral** doit préciser :

- les objectifs quantitatifs et qualitatifs du programme,
- le plan d'actions,
- les engagements de la collectivité et de l'Etat,
- les modalités de pilotage, de suivi, d'animation et d'évaluation.

L'arrêté préfectoral de PIG mentionnera expressément ce protocole d'accord.

➤ ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE D'UN PIG :

1. **L'étude pré-opérationnelle** s'appuie sur une remontée de signalements et sur l'étude plus complète d'un échantillon sélectionné. Cette étude doit comporter un volet de pré-repérage de l'habitat indigne pour bénéficier des aides de l'ANAH.
2. **Le suivi-animation** constitue la phase opérationnelle du programme. Il comporte une mission d'animation auprès des propriétaires bailleurs et occupants (information, conseil technique, financier et administratif, montage des dossiers de subvention) et une mission de suivi social. Certains volets sont impératifs (urbain, immobilier et social) et doivent être traités en cohérence avec les documents de planification préexistants. D'autres, optionnels, nécessitent la mise en place de prestations spécifiques : lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, copropriétés, personnes âgées et handicapées, patrimoine, etc.
3. **Le Bilan et l'évaluation** : Le maître d'ouvrage doit prévoir un marché dédié à l'évaluation du PIG.

Problématiques relevant des politiques sociales

- Le logement des personnes âgées,
- Le logement des personnes handicapées,
- Le logement des étudiants,
- Le logement des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers,
- La reconquête des logements vacants,
- L'augmentation de l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale,
- La lutte contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'actions ciblé et adapté.

Problématiques techniques

- La sécurité ou la santé dans l'habitat,
- Le logement adapté,
- La prise en compte dans l'habitat existant de servitudes particulières (zones inondables, zones de bruit, zones sismiques),
- L'amélioration des performances techniques dans l'habitat,
- La lutte contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation,
- Les configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers,

PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DISPOSITIF « HABITER MIEUX »



PIG - CA FORBACH PORTE DE FRANCE

PIG HABITAT DÉGRADÉ, ÉNERGIVORE ET INADAPTÉ

Suite à une OPAH et une MOUS menées de 2005 à 2010, les élus de la CAFPF ont souhaité poursuivre leur intervention en faveur de l'habitat privé ancien par la mise en œuvre d'un PIG multithématiques pour la période 2014-2016.

Les objectifs de cet outil sont : la lutte contre l'habitat locatif insalubre ou très dégradé, l'amélioration des logements des propriétaires occupants, l'adaptation au vieillissement et au handicap, la résorption des situations de précarité énergétique. Cette dernière thématique vise à favoriser les travaux éligibles au programme Habiter Mieux. Ce PIG concerne l'ensemble du territoire de la CAFPF et le suivi-animation est assuré par la CALM.

L'objectif est de traiter 306 logements en 3 ans dont 201 occupés par leur propriétaire et 105 logements locatifs.

PROGRAMME NATIONAL HABITER MIEUX

UN PROGRAMME NATIONAL DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le dispositif « Habiter Mieux » vient en **complément des aides classiques de l'ANAH** et peut être mobilisé au travers d'un **PIG ou d'une contractualisation locale**. Ces aides sont octroyées par le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) géré par l'ANAH. « Habiter Mieux » est attribué aux propriétaires occupants (sous conditions de ressources), aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires bénéficiaires des aides de l'ANAH. Le logement concerné ne doit avoir bénéficié d'aucun autre financement de l'Etat depuis 5 ans (ex :PTZ). De plus, le logement doit avoir été construit il y a plus de 15 ans. Les travaux concernés sont :

- Travaux d'économie d'énergie permettant 25% de gain énergétique : isolation, chauffage, menuiseries extérieures, etc.
- Travaux de mise aux normes d'habitabilité : électricité, installation plomberies et sanitaires, etc.
- Travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap : installation de rampe d'accès, de douche et WC adaptés, etc.

Les taux de subventions applicables dépendent, d'une part, de la nature des travaux et de la situation à résoudre et, d'autre part, des ressources du ménage. **La rénovation thermique permet une meilleure attractivité du logement lorsqu'il sera sur le marché.**

PIG « HABITER MIEUX DANS LE GRAND NANCY »

Le Grand Nancy a prorogé son PIG débuté en 2011. La problématique de la vacance est prise en compte au sein des deux OPAH et du PIG qui ont couvert le territoire. Ces outils contiennent un volet spécifique dédié au traitement de la vacance basé sur des **abondements communautaires versés à parité avec les communes de Nancy et Saint-Max**. Ainsi, en 2014, le Grand Nancy s'engage sur 5% des dépenses subventionnables des travaux et les villes de Nancy et Saint-Max abondent également de 5%. Au total, le propriétaire bailleur perçoit une aide équivalant à 10% des dépenses subventionnables pour la remise sur le marché de son logement en **loyer conventionné social**.

Exemple pour un conventionnement en loyer social d'un logement dégradé vacant depuis plus d'un an de type F4 avec une superficie de 76m² sur la commune de Nancy. Si le montant des travaux éligibles s'élève à 72 000€, les subventions ANAH sont de 32 400€. Si le logement obtient un gain énergétique de plus de 35%, cela donne droit à une prime ASE de l'Etat de 2 000€. L'abondement du Grand Nancy au titre de la lutte contre la vacance est de 3 600€, idem pour la commune. En cas de passage en étiquette C, 5% supplémentaire du Grand Nancy et de la commune. Au total, l'aide publique s'élève à 48 800€ soit 67,7% du projet subventionné.

Les trois dispositifs ont permis la remise sur le marché de **120 logements vacants** depuis 2011.

AIDES COMPLEMENTAIRES AUX AIDES DE L'ANAH CLASSIQUES - POINTS IMPORTANTS

La mobilisation du Programme Habiter Mieux, au travers d'un PIG ou hors dispositif spécifique, permet de maintenir une certaine qualité du parc de logements des propriétaires occupants. Cela permet de limiter le risque d'une vacance de longue durée une fois ces logements arrivés sur le marché.

- Le programme habiter mieux est soumis à l'existence d'un Contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique sur le département où est situé le logement.
- L'aide Habiter Mieux est une prime forfaitaire qui ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH.

Territoires concernés :

- Pour le PIG : tout type de territoire en fonction des échelles et des thématiques choisies (principalement EPCI)



CA DE FORBACH PORTE DE FRANCE INSEE 2011

21 communes	36 563 logt
79 622 hab.	2 777 logt
33 691 ménages	vacants



QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
-PTZ : acquéreurs -Prime : collectivités	- Propriétaires privés (bailleurs ou occupants)	-Techniques -Sociales -Énergétiques

Objectifs

- Rendre plus attractive l'accession dans le parc ancien et/ou vacant
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants situés en centre-bourgs / centre-ville
- Améliorer la qualité du parc ancien par une obligation de travaux après achat

Référence législative

- PTZ dans l'ancien : Décret n° 2014-1744 du 30 décembre 2014

Moyens à mobiliser

- Ressources pour le financement de la prime
- Communication

Prime dans l'ancien : définir sa stratégie

Critères à définir en amont de la mise en place d'une prime dans l'ancien :

Liés aux logements : date de construction, typologie, performance énergétique

Liés aux ménages : primo-accession, niveau de ressource

Liés à la localisation : potentiel du secteur dans le cadre d'une stratégie globale de redynamisation de centre-bourg / centre-ville

ENCOURAGER L'ACCESSION DANS LE PARC ANCIEN VACANT

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) ET PRIME A L'ACCESSION DANS L'ANCIEN

Deux dispositifs visent à dynamiser l'accession à la propriété dans l'ancien, notamment dans les centre-bourgs. Ils permettent de renforcer l'attractivité des biens vacants anciens, nécessitant souvent d'importants travaux. Le **PTZ dans l'ancien** est de nouveau disponible depuis le 1^{er} janvier 2015 et concerne 223 communes lorraines. Il devrait être encore élargé début 2016 (projet de loi de finances). La **prime à l'accession dans l'ancien** peut être un dispositif complémentaire pour ces communes, ou constituer une alternative pour les communes non éligibles au titre du PTZ dans l'ancien.

PTZ DANS L'ANCIEN

Supprimé en 2012, le PTZ pour l'ancien est de nouveau disponible au 01.01.2015. Il concerne les logements à réhabiliter, localisés dans l'une des 5920 communes sélectionnées au niveau national; en fonction du nombre d'habitants, de leur taux de vacance et de l'existence d'un nombre minimal de services. Ce PTZ vise à favoriser la revitalisation des centres-bourgs par une amélioration de l'offre résidentielle : le prêt est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration représentant, à minima, 25% du coût d'acquisition. L'acquéreur s'engage auprès d'un établissement de crédit à réaliser ces travaux sous 3 ans.

DESCRIPTIFS DES OUTILS

Afin d'encourager les ménages à l'achat de logements anciens et à leur réhabilitation, il est possible de mettre en place une subvention à destination des acquéreurs, octroyée par la collectivité. Cette prime d'accession dans l'ancien doit s'intégrer à une stratégie préalablement élaborée, définissant: le secteur dans lequel les accessions sont à encourager, le profil des ménages concernés et le type de bien qui peut en bénéficier. Le montant de la prime qui permettra un effet levier est à définir par la collectivité. La prime pourra être complétée d'un PTZ dans l'ancien, ou d'un PTZ mis en place par la collectivité.

PRIME DANS L'ANCIEN

COMMENT MOBILISER L'OUTIL POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE ?

➤ Définir une stratégie d'intervention en amont de la mise en place du dispositif

Le PTZ dans l'ancien est conditionné par l'amélioration du bien acquis: il participe donc à la réhabilitation du parc existant quelle que soit sa localisation (au sein d'une commune ciblée dans la loi). Les primes à l'accession ne sont quant à elles pas systématiquement associées à des conditions de réhabilitation. Pourtant, elles peuvent être envisagées comme un moyen pour alléger le coût important de travaux, parfois lourds à réaliser dans ces logements souvent dégradés. Ainsi, elles participent à une stratégie globale d'amélioration de la qualité du parc, et donc de son attractivité. Par ailleurs, cette prime est à privilégier dans les secteurs à potentiel que sont certains centres villes et centres-bourgs: elle constitue alors un investissement ayant pour vocation à long terme la redynamisation de l'espace. Le périmètre d'octroi de la prime peut être celui du quartier : l'aide de la collectivité est ciblée, pour en optimiser les effets.

➤ Communiquer sur les outils pour renforcer l'attractivité de l'accession

L'ensemble des acteurs de l'habitat doivent relayer l'existence de ces outils : agents immobiliers, agences bancaires, entreprises de travaux, propriétaires, notaires et collectivités. Ensemble, ils doivent faire valoir l'intérêt des propriétaires à investir dans une commune où le PTZ dans l'ancien et la prime sont mobilisables, plutôt qu'ailleurs : le marketing territorial vise à mettre en exergue ce type d'outils.

➤ Inscrire dans le PLH l'usage du PTZ et de la prime à l'accession comme leviers de remobilisation du parc ancien

Au cœur d'un programme d'actions planifié et budgété, ces outils s'inscriront dans la stratégie territoriale de façon cohérente et plus efficace. Ils pourront être complétés d'un guide explicatif sur les travaux à mener, éligibles au PTZ dans l'ancien. Par ailleurs, une personne ressource doit pouvoir renseigner les éventuels acquéreurs sur toutes ces questions, ou, à défaut, les renvoyer systématiquement vers les structures à même de les renseigner.



LE PASS'LOGEMENT DE METZ METROPOLE

FINANCER LES INTERETS D'UN EMPRUNT

Metz Métropole a mis en place le PASS'Logement: il s'agit d'un dispositif visant à encourager les accessions sociales, dans le neuf et l'ancien. A destination des primo-accédants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du Prêt Accession Sociale, le PASS'Logement correspond à une subvention versée par Metz Métropole à une banque partenaire, subvention correspondant au montant des intérêts d'un emprunt. Ainsi, ces intérêts sont pris en charge par la collectivité, et non par l'accédant.

Ce PASS'Logement est cumulable avec un emprunt classique et un PTZ + de l'Etat. Selon la composition du ménage, le montant de cet emprunt peut atteindre 15 000€.

Des conditions ont été fixées sur le prix du bien à acquérir, ainsi que sur sa performance énergétique: dans l'ancien, le prix au m² ne doit pas excéder 2 000€ TTC pour les étiquettes A, B, C, D. Concernant les étiquettes E, F, G, le prix au m² ne doit pas excéder 1 700€ TTC et l'acquéreur est soumis à des obligations de travaux d'amélioration énergétique (25% minimum de gains énergétiques exigés).

CC EPERNAY-PAYS DE CHAMPAGNE

AIDE AUX PRIMO-ACCÉDANTS DANS LE PARC ANCIEN

Une subvention de 3 000 € à 4 000€ (selon la composition familiale du ménage) est allouée aux primo-accédants qui acquièrent un logement de plus de 40 ans d'âge situé sur le territoire de la Communauté de Communes Epernay-Pays de Champagne. Sont éligibles, les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources sociaux (PLS).

Cette mesure a été mise en place dans le cadre du PLH, du fait d'une problématique importante de vacance concentrée à Epernay (15%). Elle vise à inciter les jeunes ménages à acquérir dans le centre plutôt qu'en périphérie.

Elle diminue les contraintes liées à la requalification nécessaire d'une partie du parc du centre-ville. Une éco-prime, comprise entre 500 et 1 000€, est versée en complément pour les travaux éligibles à l'éco prêt à taux 0.

Sur l'année 2009, la CC Epernay-Pays de Champagne a versé 33 primes (objectif initial de 25 primes) pour un montant total de 104 000 €, dont 28 primes allouées sur la commune d'Epernay. Les années suivantes, 50 primes annuelles, en moyenne, ont été attribuées.

La collectivité a veillé à ce que la prime soit allouée au moment de l'acquisition, et non en amont, afin d'être bien intégrée au plan de financement des acquéreurs.

EXEMPLE DE FINANCEMENT

Famille de 3 personnes, revenu net imposable:
2 600 €/mois. Achat d'un logement de 184 000 €

Type de financement	Montants	%
Prêt bancaire classique	114 760 €	64 %
PTZ+ de l'Etat	51 740 €	26 %
PASS'Logement	12 500 €	7%
Apport personnel	5 000 €	3 %
TOTAL	184 000 €	100 %

BONNES PRATIQUES

Le Crédit Foncier est le partenaire principal du dispositif, mais l'ensemble des banques souhaitant participer au PASS'Logement peuvent s'y associer.

POINTS DE VIGILANCE

Difficulté à mobiliser les propriétaires de biens vacants : il faut chercher à les informer au mieux des dispositifs mis en place.

Importance d'une bonne communication autour du dispositif car les banques non partenaires n'en seront pas le relai.

AUTRES EXEMPLES – CA DU NIORTAIS

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de revitaliser les centre-bourgs, la CAN facilite l'accession à la propriété dans l'ancien (logements antérieurs à 1949), en prenant en charge le montant des intérêts pour un prêt d'un montant de 10 000 à 14 000€ (Pour un prêt de 14000€, la CAN verse 1 700€).

Le montant de ce prêt est bonifié lorsque le bien à acquérir est vacant depuis plus de 2 ans : il peut alors atteindre 21 000€, sous condition : les logements anciens étant souvent de très faible qualité thermique, la CAN attribue ce PTZ à condition que deux types de travaux soient engagés en vue d'une amélioration énergétique du logement (ex: isolation de la toiture, changement de fenêtres, etc.)



■ Communes de Lorraine éligibles PTZ dans l'ancien



CC EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE - INSEE 2011

21 communes	19 091 logt
36 918 hab.	1 765 logt
16 989 ménages	vacants

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Bailleurs sociaux - Opérateurs privés - Collectivités	- Ménages éligibles au parc social	- Vacance - Insalubrité - Vétusté - changement de destination

Objectifs

- Permettre la remise sur le marché de logements vacants ou dégradés
- Permettre d'augmenter le parc de logements sociaux par la mobilisation du parc existant

Références législatives

- Code de la construction et de l'habitation : art. R 331-1 sur les Prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs
- Dispositif Pinel : CGI, article 199 novovicies

Moyens à mobiliser

- Outils d'intervention (OPAH ou PIG) si concerne certaines thématiques ou publics cibles
- Études de faisabilité financière et technique par le prestataire intéressé

Financements

- Prêts CDC, fonds propres des bailleurs, etc.
- Aide de la collectivité, du département ou de la région

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- Bailleur sociaux
- SEM
- Opérateur spécialisé, etc.

Partenariats possibles

- EPCI, Etat, CDC, caisses de retraites, Action Logement, EPF, etc.

MOBILISER LE PARC VACANT POUR RENFORCER L'OFFRE SOCIALE

OUTILS DE RECONQUÊTE ET D'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT POUR DEVELOPPER UNE OFFRE ABORDABLE

Le parc ancien vacant peut faire l'objet de réhabilitations en faisant appel à des investisseurs publics ou privés.

L'acquisition-amélioration est un exemple alternatif efficace à la construction neuve pour augmenter l'offre locative sociale d'un territoire en réhabilitant un patrimoine devenu obsolète ou vacant. Elle permet de **transformer des logements privés ou des immeubles de bureaux en logements sociaux** parfaitement intégrés dans le tissu urbain. Dans les territoires au marché de l'habitat tendu, ce type d'opération permet également de résoudre les difficultés liées au coût et à la rareté du foncier et de favoriser la mixité sociale d'un quartier ou secteur. Certaines de ces opérations ont été réalisées dans le cadre des projets de rénovation urbaine en partenariat avec l'ANRU. Des sociétés d'économie mixte (SEM) ou des opérateurs spécialisés peuvent également recourir à des opérations d'acquisition/amélioration pour réaliser leur projet d'habitat.

Dans une moindre mesure, le dispositif dit « Pinel » peut être mobilisé pour les logements ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation pour atteindre des performances techniques voisines de celles d'un logements neuf.

Pour mener à bien ce type d'opération, une collectivité locale ou un opérateur public ou privé peut recevoir des aides destinées à l'acquisition et à l'amélioration de logements anciens :

- **Pour les bailleurs sociaux** : les financements classiques du logement social avec des prêts de la Caisse des Dépôt pour la création de logements en PLAI, PLUS, PLS ou PLI et le fonds régional d'intervention foncier (sous conditions).
- **Pour les bailleurs privés** : les aides de l'ANAH qui sont conditionnées au conventionnement du logement (social ou très social) ce qui permet un encadrement des loyers de sortie pour permettre l'accueil d'un ménage sous conditions de ressources.

➔ Ces opérations sont mobilisables pour solutionner des **situations de vacance de longue durée aussi bien en secteur urbain qu'en milieu rural** (habitat dégradé, changement d'usage, préservation d'un patrimoine architectural, etc.)

➤ RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ

- Identifier les immeubles susceptibles de faire l'objet d'une opération d'acquisition/amélioration.
- Trouver les opérateurs à même d'élaborer et de porter un projet d'acquisition/amélioration (bailleur social, SEM).

Les collectivités territoriales accordent parfois des subventions supplémentaires pour faciliter la sortie de ces opérations (subventions pour surcharge foncière ou subventions directes aux opérations).

➤ LEVIER POUR FACILITER LES OPÉRATIONS D'ACQUISITION AMÉLIORATION

Dans le cadre de leur PLH, certaines collectivités définissent des aides spécifiques pour les logements produit en acquisition amélioration. Exemple ci-contre des aides au logement social proposées par la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) dans le cadre de son PLH 2012-2017.

De plus, la CASA a fixé un objectif de 5% de la production de logements de son PLH en acquisition/amélioration.

AIDE AU LOGEMENT SOCIAL AU M²/SURFACE UTILE

	LOGEMENTS SOCIAUX « FAMILLES »	LOGEMENTS SOCIAUX ÉTUDIANTS	LOGEMENTS PERSONNES AGÉES (EHPAD)
PLAI			
PLAI NEUFS « CLASSIQUES »	250 €	néant	néant
PLAI NEUF USUFRUIT	125 €		
PLAI ACQUISITION AMÉLIORATION	180 €		
PLUS			
PLUS NEUFS « CLASSIQUES »	230 €	néant	Néant
PLUS NEUF USUFRUIT	115 €		
PLUS ACQUISITION AMÉLIORATION	140 €		
PLS			
PLS NEUFS « CLASSIQUES »	50 €	100 €	50 €
PLS NEUF USUFRUIT	0 €		
PLS ACQUISITION AMÉLIORATION	50 €		

OPÉRATION D'ACQUISITION/AMÉLIORATION



LOGIEST

EXEMPLE D'ACQUISITION/AMÉLIORATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX DEVENU VACANT POUR LA CRÉATION DE 8 LOGEMENTS SOCIAUX EN CENTRE VILLE DE METZ

Le bailleur Logiest a réalisé une opération d'acquisition / amélioration d'anciens bureaux vacants situés rue des Trinitaires en centre-ville de Metz. Ce bâtiment, classé patrimoine historique, a permis la création de 8 logements locatifs sociaux financés en PLAI.

L'opération, livrée depuis 2 ans, se compose de logements de petites typologies (T1 et T2) répartis sur quatre étages. La localisation de l'immeuble et son financement en PLAI n'ont pas permis la création de stationnement. Cependant, le bailleur propose des emplacements de stationnement dans un périmètre accessible. Cette contrainte n'a pas gêné la commercialisation des logements en raison de leur bonne situation.

Cette opération a présenté un surcoût en raison du classement du bâtiment en patrimoine historique. Des contraintes architecturales ont dû être respectées : remplacement des huisseries à l'identique, etc.

Cette opération a mobilisé des subventions de Metz Métropole et de l'Etat, des prêts ainsi qu'une part de fonds propres du bailleur estimée à 28% du montant total.

Par cette acquisition/amélioration, une offre nouvelle de logements a été créée en cœur de ville et un patrimoine a été préservé. D'autres opérations de ce type sont actuellement en cours, permettant de réinvestir le parc ancien vacant du centre-ville.

CHAMPAGNE ARDENNE

AIDES FINANCIÈRES AUX OPÉRATIONS D'ACQUISITION/AMÉLIORATION

Afin d'inciter les bailleurs sociaux à produire une offre locative en acquisition/amélioration, la DREAL de Champagne-Ardenne met en place un financement, à hauteur de 2 000€ par logement créé (PLAI et PLUS). Ce financement a vocation à compenser les surcoûts engendrés par la création de logements sociaux au sein du bâti existant. En 2014, la DREAL s'est fixée pour objectif de délivrer 30 primes, pour finalement en délivrer 47. Par conséquent, les objectifs de 2015 sont revus à la hausse, atteignant 94 primes. A l'horizon 2025, la DREAL souhaite que 180 primes annuelles soient délivrées. Effectivement, les bailleurs et partenaires commencent à intégrer la démarche d'opération d'acquisition/amélioration à leur mode de faire, conscients de son intérêt. La production dans l'existant est largement relayée par les collectivités locales, et les logements sociaux en centre-ville et centre-bourg constituent une offre privilégiée pour les bailleurs et bénéfiques aux collectivités et à leurs habitants. Bien qu'un financement de 2 000€ par logement reste marginal, les consciences évoluent, et les opportunités d'une production sociale en centre commencent à attirer les bailleurs.

BONNES PRATIQUES

La consultation et l'association de l'architecte des bâtiments de France dès le lancement de la démarche a permis de faciliter la réalisation du projet.

L'absence de stationnement en pied d'immeuble n'a pas été un frein pour l'occupation des logements grâce à une offre en stationnement proposée par le bailleur dans le secteur du projet.

POINT DE VIGILANCE

Ces opérations sont complexes à équilibrer financièrement en raison de surcoût lié à la qualité architecturale des logements ou à la complexité technique des travaux.

BONNES PRATIQUES

Le préfet de région a souhaité que les bailleurs intègrent à leurs modes de faire les opérations d'acquisition/amélioration. Cette volonté est relayée par les services départementaux.

La transcription d'objectifs en matière de production par opération acquisition/amélioration dans les PLH est en cours. Il s'agit d'une forte de l'Etat dans une région confrontée à une problématique importante de vacance.

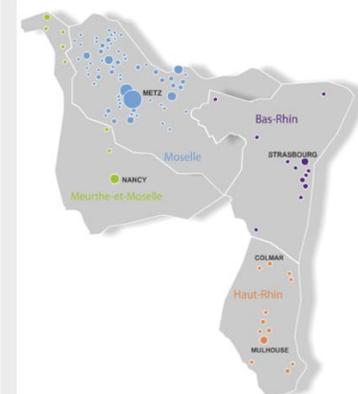
Territoires concernés :

- Centralités avec des bâtiments désaffectés.
- Territoires avec un marché immobilier permettant un équilibre financier de l'opération

LOGIEST

15 300 logements en Lorraine et Alsace
5 agences (4 en Moselle et 1 en Alsace)

TERRITOIRE D'IMPLANTATION



QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUE
- Collectivités	- Propriétaires privés	- Rénovation thermique

Objectifs

- Permettre une remise à niveau du parc privé occupé
- Limiter le risque de vacance de ces logements lors de leur mise sur le marché grâce à un bon niveau de performance énergétique et de confort

Référence législative

- Appel à Manifestation d'Intérêt pour la création de plateformes de rénovation énergétique de l'habitat du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 13 novembre 2014

Moyens à mobiliser

- Partenariat avec l'ADEME, les acteurs locaux du bâtiment, le secteur bancaire, etc.

Financements

- ADEME, ANAH, Région, Collectivités, etc.

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- ADEME, DDT

Partenariats possibles

- Région, établissements bancaires, professionnels du bâtiment, SEM, ALE, SPL, etc.

STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENT

PLATEFORME D'ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE, ADMINISTRATIF ET FINANCIER DES MÉNAGES SOUHAITANT RÉALISER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DE LEUR LOGEMENT

Depuis quelques années, plusieurs acteurs se mobilisent afin de mettre en place des actions innovantes pour faciliter les projets de réhabilitation des logements privés. Fort des bilans des différents outils pour la rénovation du parc existant, de nombreux acteurs constatent que des propriétaires ne sont pas en capacité de se lancer dans un projet en raison de la complexité des démarches. En novembre 2014, le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, en partenariat avec l'ADEME a lancé un **appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la création de plateformes de rénovation énergétique de l'habitat**.

Cet appel vise à la « création de plateformes locales de la rénovation énergétique du logement privé, individuel et collectif, en renforcement du service d'information et de conseil indépendant apporté par le réseau Rénovation Info Service. Elles ont vocation à **faciliter le passage à l'acte du particulier et à l'accompagner tout au long de son projet de rénovation**. Les plateformes offrent aux ménages, en complément des **missions de conseil**, un **accompagnement technique et financier** sur son projet. Ainsi, cet accompagnement peut inclure la réalisation d'un audit ou diagnostic énergétique, une assistance au choix de travaux permettant l'atteinte du niveau BBC rénovation par étapes, une aide à la comparaison des devis, au choix de professionnels qualifiés, voire au suivi et au contrôle des travaux de rénovation. La plateforme assiste également les ménages au montage du plan de financement des travaux de rénovation ».

Par cet AMI, l'Etat souhaite soutenir 50 à 100 plateformes au total en 2014 et 2015. Ces plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé, à l'initiative des collectivités locales seront soutenues par l'ADEME et les régions partenaires pour une durée de trois ans.

➤ RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ QUI MET EN ŒUVRE UNE PLATEFORME

Dans les dispositifs de plateformes de rénovation énergétique, les collectivités territoriales peuvent intervenir **en temps que tiers** :

- Elles animent un **dispositif collaboratif**, encadré par **des partenariats formalisés avec les différents acteurs** (Points rénovation info service, Agences locales de l'énergie...) et **avec les réseaux de professionnels du bâtiment**.
- Elles font appel au **secteur bancaire et aux subventions publiques disponibles pour contribuer au financement des travaux des particuliers**. Dans certains cas, elles organisent ce service intégré en régie ou par délégation à une structure mandatée de type Agence locale de l'énergie (ALE), Société d'économie mixte (SEM) ou Société publique locale (SPL).
- Quelle que soit sa forme, une plateforme de rénovation énergétique **doit associer l'ensemble des acteurs** : collectivités membres, associations, professionnels du bâtiment, de la maîtrise d'œuvre, du secteur bancaire...

Avant l'AMI lancé par l'Etat en 2014 plusieurs collectivités avaient déjà mené des actions innovantes de « guichet unique » ou « d'offre intégrée » pour la rénovation énergétique des logements, notamment dans le cadre d'un Agenda 21, d'un Plan climat énergie territorial, d'un Schéma régional climat air énergie ou de programmes locaux de l'habitat. En 2013, dix collectivités locales ont été primées par l'Etat pour des actions de nature diverse, qu'il s'agisse de sensibilisation et d'information du grand public, ou d'accompagnement concret pour le financement et la réalisation de travaux.

➔ La mise en place d'une plateforme permet un gain de qualité du parc existant d'un territoire. Lors de la mise sur le marché des logements ayant bénéficié d'une rénovation, ils se révèlent plus attractifs pour les futurs acquéreurs, ce qui limite le risque de vacance.

STRUCTURE D'ACCOMPAGNEMENT POUR LES PROJETS DES MENAGES



DORéMI - Association des CC Biovallée

PROGRAMME DE REGROUPEMENT D'ARTISANS POUR DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES PLUS PERFORMANTES

Dispositif opérationnel de rénovation énergétique des maisons individuelles (DORéMI) qui a pour objectif de constituer des groupements d'artisans aux compétences complémentaires, réunis autour d'un pilote et capables de proposer des rénovations énergétiques très performantes à prix maîtrisé. Il offre la possibilité aux professionnels de **se regrouper et de se former** à la réalisation de travaux de très haute performance énergétique grâce à la mise en œuvre de chantiers pilotes. Ce projet permet ainsi de **développer l'offre de rénovation au niveau local** et de simplifier l'accès des particuliers à des travaux de rénovation performants. Il s'agit d'un outil innovant de formation-action qui mobilise à la fois les artisans et les particuliers et qui, par son caractère reproductible, permet la perspective d'un déploiement sur d'autres territoires.

Collectivité qui a reçu le prix « mobilisation des professionnels » en 2013 lors du premier « Palmarès des initiatives locales pour la rénovation énergétique », suite à un appel à projets sur les initiatives locales pour la rénovation énergétique.

Tinergie – Brest Métropole Océane

GUICHET UNIQUE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Tinergie est un portail internet de dynamisation de la rénovation thermique du parc immobilier de l'agglomération brestoise. Il a été engagé en mars 2012 par Brest Métropole Océane et ses partenaires (Anah, Ademe, région Bretagne...) dans le cadre d'un PIG « habitat Durable », destiné à développer la performance thermique du parc privé et lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « habiter mieux ». Tinergie fait également partie du plan climat énergie territorial (PCET) et du programme local de l'habitat (PLH) afin de dynamiser la rénovation énergétique de l'habitat sur le territoire de l'agglomération.

À travers la mise en place d'un guichet unique local, animé par l'agence de l'énergie, ce dispositif permet l'accompagnement des particuliers dans leurs projets de travaux d'économies d'énergie. La mise en relation avec des professionnels locaux certifiés ainsi que l'utilisation d'outils financiers innovants comme les certificats d'économie d'énergie (CEE) ont permis à cette plate-forme d'atteindre des résultats prometteurs à la fois quantitativement et qualitativement.

Pour aller plus loin, <http://tinergie-brest.fr>

BONNES PRATIQUES

La possibilité pour la structure d'accompagnement de procéder à **l'avance du montant des aides** permet aux ménages aux revenus trop modestes de pouvoir réaliser leurs travaux en attendant le versement des aides.

Le recours à un **réseau d'artisans locaux reconnus** et/ou labellisés pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie permet de s'assurer de la qualité des travaux et de faire vivre un pan de l'économie locale des territoires.

AUTRE EXEMPLE – Contrat Climat Energie porté par le Conseil Régional de Lorraine

Dispositif créé en avril 2012 à l'échelle de la région et à destination de l'habitat individuel en précarité énergétique

Étape 1 : présentation de la démarche de Contrat Climat Energie au ménage par l'Espace Info Energie lors d'un entretien en vis-à-vis.

Étape 2 : conception du projet. Echange avec EIE pour comprendre et analyser selon des critères objectifs et neutres les offres des prestataires d'études. Réalisation de l'étude par le bureau d'études techniques.

Étape 3 : réalisation du projet. L'EIE aide à comprendre et analyser les offres des entreprises au regard du projet défini en phase conception. Il aide à identifier les prêts et aides financières et fiscales. Il aide à constituer le dossier de demande de subvention régionale d'aide à l'investissement.

Étape 4 : suivi après travaux. Echange avec l'EIE pour sensibiliser les particuliers aux usages et comportements économes en énergie et présenter le tableau type de suivi des consommations énergétiques au particulier.

Résultat du dispositif : 70 audits et 27 rénovations BBC financés en 2012 + 83 rénovations THPE ou BBC financés en phase test (2010/2011)

- Coût moyen audit : 967 € / 737 € d'aide CRL en moyenne
- Coût moyen travaux : 61 000€ / 1,65 M€ de travaux au total / 13 244 € d'aide du CRL / rénovation.

Territoires concernés :

- Territoires suffisamment outillés pour lancer la démarche et animer la plateforme ou suivre le prestataire en charge de cette animation.
- Nécessite une capacité d'investissement financier et humain de la part de la collectivité pour la constitution des partenariats



LE PROJET BIOVALLÉE®

- Projet porté par les 4 CC du Val de Drôme, du Diois, du Pays de Saillans et du Crestois 3 axes :
- Aménager ce territoire de manière à préserver ses ressources naturelles
- Valoriser ces ressources naturelles au service des besoins de la population
- Construire un territoire école qui accompagne les innovations, identifie les bonnes pratiques de développement durable, les diffuse par la formation, la coopération entre ses acteurs.

- FICHE 13 - LA VACANCE DANS LES COPROPRIÉTÉS
 - FICHE 14 - LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL
- FICHE 15 - LA REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS : PROJET DE TERRITOIRE

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Collectivités - Syndics	- co-propriétaires	- Techniques - Sociales - Energétiques - Financières - Juridiques

Objectifs

- Stopper l'augmentation de la vacance au sein des copropriétés en difficulté.
- Repérer les situations de précarisation de copropriétés.
- Traiter les copropriétés fragiles par une intervention adaptée.

Références législatives

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- Code de la construction et de l'habitation : art. L615-1 à L615-5

Moyens à mobiliser

- Outil de repérage des copropriétés de l'ANAH
- Partenariat à tisser entre les instances de copropriété et les acteurs publics

Financements

- ANAH

Pour aller plus loin

- Guide des aides de l'ANAH : traitement des copropriétés en difficulté en opération programmée
- Site copropriétés.org

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- DDT

LES COPROPRIETES EN VOIE DE FRAGILISATION ET DÉGRADÉES

QUELS OUTILS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES ?

Certaines copropriétés rencontrent de graves dysfonctionnements, impactant fortement leur attractivité, et pouvant générer une vacance importante. Des problèmes de sécurité et salubrité peuvent s'accumuler, les copropriétaires étant dans l'incapacité de réaliser les travaux nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Une intervention publique est alors envisageable, selon trois niveaux.

1 OBSERVATION/REPERAGE

Divers dispositifs d'observation existent, notamment : L'Observatoire, outil de veille permettant une surveillance du fonctionnement des copropriétés. Un Observatoire des copropriétés peut venir compléter un observatoire existant sur la thématique de l'habitat (PLH ou autre).

➤ L'ANAH a mis en place un outil d'aide à l'élaboration d'observatoire, nommé **Veille et Observation des copropriétés**. Il apporte aux collectivités un soutien financier et méthodologique (indicateurs, diagnostic dynamique, etc.).

Une étude de repérage à l'échelle communale ou intercommunale permet d'**identifier** les copropriétés en difficulté. Cette étude doit considérer **tous les aspects du fonctionnement** d'une copropriété (gestion, occupation, etc.) et non seulement l'état du bâti et travaux à réaliser. La vacance reflète souvent des difficultés dont il convient d'**analyser précisément les causes** afin de pouvoir les traiter. Plusieurs bases de données comportent les informations nécessaires à **l'identification des situations de précarité** :

➤ FILOCOM, fichiers DIA et DVF (pour définir les valeurs immobilières), fichiers de la taxe d'habitation ou fichiers MAJIC (pour une analyse de l'occupation sociale), réalisation d'entretiens auprès des syndicats de copropriétés (pour des données qualitatives). L'analyse de ces données permet un classement des copropriétés selon leur difficulté.

➤ **L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH** offre un classement déjà réalisé des copropriétés par niveau de fragilité.

En fonction des repérages effectués, **une enquête de terrain** permet alors d'affiner certaines présomptions et d'effectuer un repérage effectif des copropriétés dégradées.

2 PREVENTION

Afin d'anticiper la poursuite de la dégradation des copropriétés repérées, des **outils préventifs** sont mobilisables :

La sensibilisation :

➤ **Actions de sensibilisation et de formation** des différents acteurs intervenant dans la gestion d'une copropriété (syndics, copropriétaires, etc.).

L'Accompagnement des copropriétés peut permettre d'anticiper l'obligation d'intervention lourde (travaux notamment) par du conseil et une expertise mis à leur disposition.

➤ Le **POPAC** (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) est un outil de l'ANAH permettant d'anticiper l'accentuation des difficultés, par des actions (intervention sur la gouvernance notamment) visant à réduire les dettes.

L'engagement de travaux de rénovation énergétique pour **prévenir l'apparition de difficultés sérieuses** relève des copropriétaires, mais peut être fortement incité par les collectivités.

3 INTERVENTION

Divers outils existent pour traiter les copropriétés. Incitatifs ou coercitifs, ils correspondent à des niveaux d'intervention différents, à mobiliser selon les résultats des phases de repérage et de prévention :

➤ **Aide à l'ingénierie** de la copropriété (sociale, technique, juridique, gestion).

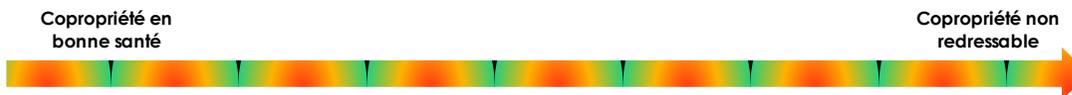
➤ **L'OPAH** classique, volet « copropriétés dégradées » et l'OPAH Copropriété facilitent l'accès des ménages aux aides de l'ANAH, tout en permettant à la collectivité de les abonder.

➤ **Plan de sauvegarde**, intervention de l'Etat pour restaurer les conditions de vie des habitants, sur la gestion, situation juridique, sociale, financière et technique.

➤ **L'ORCOD** (Opération de requalification des copropriétés dégradées), dispositif coercitif mis en œuvre par les collectivités ou l'Etat, elle peut être déclarée d'intérêt national et pilotée par un Etablissement Public Foncier.

➤ **RHI/THIRORI**, dispositif coercitif dans le cas d'une sortie de régime de copropriété.

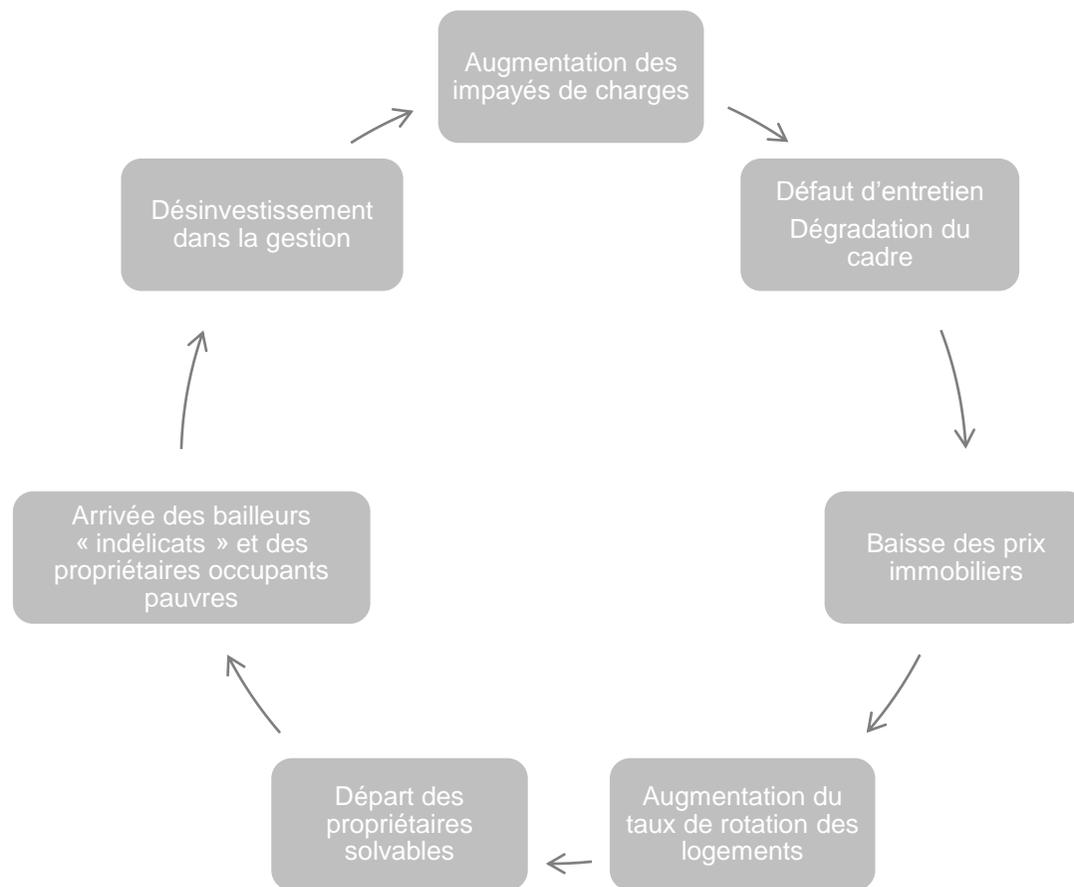
MESURE DU NIVEAU DE DEGRADATION DES COPROPRIETES



	ACTIONS	OUTILS			
Mesures destinées à garantir la bonne santé ou à la redresser	Planifier : Prendre en compte la problématique "Copropriétés en difficultés" dans le cadre de la politique locale de l'habitat	Prendre en compte la problématique des copropriétés en difficultés dans les documents de planification et de programmation			
	Observer pour repérer les copropriétés en difficultés et assurer le suivi de leur traitement	Analyse de bases de données : Filocom, DIA, DVF, fichier taxe d'habitation, Majic II)			
		Outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah			
		Dispositif VOC (Veille et Observation des copropriétés) : soutien financier et méthodologique de l'Anah pour aider les collectivités à mettre en place un observatoire			
		Enquêtes de terrain			
	Prévenir l'accentuation des difficultés des copropriétés	Actions de sensibilisation et de formation des différents acteurs intervenant dans la gestion d'une copropriété (syndics, Dispositif POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement en copropriété) : anticiper l'accentuation des difficultés, par des actions (intervention sur la			
	Traiter les copropriétés en difficultés	Mise en place d'un mandataire ad hoc Dispositifs RHI / THIRORI (résorption de l'habitat insalubre / traitement de l'habitat insalubre, remédiable, ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière)			
		OPAH (OPAH Copropriétés dégradées ou OPAH RU volet copropriétés) Plan de sauvegarde Exercice des pouvoirs de police sur les équipements communs et / ou logements			
		Dispositif ORCOD (Opération de requalification des copropriétés dégradées)			
		Administration provisoire			
Plan d'apurement des dettes					
Responsabilité de la gestion		Assemblée générale et syndic	Administrateur judiciaire	Administrateur judiciaire - Opérateur	Procédure de carence
					Appropriation publique

- Connaissance
- Mesures préventives lancées par les collectivités
- Mesures curatives à l'initiative des copropriétés ou des créanciers
- Mesures curatives à l'initiative des collectivités ou l'administration
- Mesures judiciaires de redressement de droit commun
- Mesures judiciaires exceptionnelles de redressement
- Recours ultime

SCHEMA DE LA SPIRALE DE DÉGRADATION D'UNE COPROPRIÉTÉ



Source : Gilles Kepel, *Banlieue de la République*, schéma repris de Pascal Mallejac, *Suivi social des copropriétés clichosises*.

LUTTE CONTRE LA VACANCE EN COPROPRIETE



CU DE STRASBOURG

OPAH COPROPRIETE

La rénovation urbaine entamée dans le cadre du PNRU a mis en exergue l'état dégradé de certaines copropriétés. La CU de Strasbourg s'engage donc dans une politique d'intervention sur le parc privé et lance une OPAH Copropriété sur 6 copropriétés (887 logt). Le redressement des copropriétés est envisagé sous 4 niveaux d'intervention : **préventif** d'abord, par une sensibilisation des propriétaires à une bonne gestion. **Curatif** ensuite, par l'écriture d'un programme de travaux et un assainissement des comptes qui sont analysés par le prestataire de l'OPAH. L'ensemble des contrats d'entretiens et assurances sont également étudiés. Des **mesures incitatives** veillent à rendre solvables les copropriétaires qui sont accompagnés dans la recherche de subventions (EPCI, ANAH, éco-prêt, etc.) et des outils de gestion sont délivrés aux copropriétaires (tableau de bord, traitement des impayés). Enfin, des mesures coercitives sont prises en cas d'insalubrité.

LA CA BELFORTAINE

INSCRIRE LE TRAITEMENT DES COPROPRIETES DANS LE PLH

Comme de nombreux EPCI, la CA Belfortaine a pour ambition de maintenir l'attractivité de sa ville-centre. Belfort concentre près de 1 000 copropriétés. Leur fonctionnement impacte donc directement l'attractivité de la ville.

Deux études ont déjà révélé la problématique de certaines copropriétés (une étude ponctuelle sur 32 copropriétés et une étude pré-opérationnelle d'OPAH). La CAB décide alors de renforcer son intervention sur le parc privé et d'intégrer au prochain PLH 2016-2021 le traitement de copropriétés. Afin de prévenir dès à présent les risques de dégradation, la CAB missionne un prestataire pour réaliser un état des lieux des copropriétés de Belfort. Cet état des lieux tient compte de toutes les thématiques ayant trait au fonctionnement de la copropriété (technique, social, gestion, juridique, etc.). Grâce à un système de cotation, il hiérarchisera ensuite les copropriétés. Par exemple, 2 points sont attribués lorsque le taux d'impayés est trop important, 1 point est délivré lorsque le taux de ménages exonérés de la taxe d'habitation dépasse un certain seuil, 0,25 point lorsque les valeurs foncières sont trop en deçà du marché, etc. Au terme de cet état des lieux, le prestataire effectue un programme d'actions adaptées, s'inscrivant dans le PLH.

AUTRE EXEMPLE – POLITIQUE DE PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS DES COPROPRIÉTÉS DE BREST METROPOLE

La Métropole compte 42 000 logements en copropriété. La problématique de ce parc est un enjeu identifié dans le PLUi. Il vise à renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant et plus spécifiquement sur le parc en copropriété. Ainsi, la politique de prévention de la métropole est basée sur :

- Un outil de veille : l'observatoire des copropriétés pivot de l'action partenariale de la collectivité,
- Une mobilisation de l'ingénierie des OPAH pour accompagner les copropriétés fragiles et prévenir les difficultés,
- Un programme partenarial spécifique de soutien aux copropriétés : information, formation, accompagnement.

BONNES PRATIQUES DE LA CAB

Afin de constituer un outil de veille pertinent, la CAB mobilise trois sources de données : une analyse des fichiers DVF est d'abord réalisée, afin de déterminer les copropriétés dont les prix de vente sont inférieurs au marché. Puis ces données sont croisées au fichier d'aide au repérage de l'ANAH et permettent une hiérarchisation des situations. Enfin, des données de terrain enrichissent ces analyses : les syndicats renseignent les charges, les impayés, etc. Ces éléments sont ensuite intégrés au SIG de la CAB.

AUTRE EXEMPLE – COPRO-ACTIF

Structure d'accompagnement des copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique, Copro-actif est composée d'un conseiller info-énergie et d'un agent de la SPL Grand Nancy Habitat. L'objectif est de répondre aux besoins de la copropriété par la formulation d'un plan d'actions issu d'une approche multicritères. La structure se positionne en tant que médiateur-facilitateur, guidant et assistant techniquement la copropriété.



STRASBOURG – ALSACE . 2011

272 222 hab. 141 560 logt
108 129 mén. 10 340 vacants



CA BELFORTAINE – BELFORT. 2011

50 128 hab. 14 062 ménages
25 hab./km² 4 285 logt
300 logt vacants

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- Bailleurs sociaux - Collectivités	- Locataires du parc social	- Techniques - Sociales

Objectifs

- Identifier les causes de la vacance du parc social et sa localisation
- Mener une politique de réduction de la vacance en fonction des causes identifiées
- Redonner de l'attractivité au parc social

Référence législative

- Code de la construction et de l'habitation : art. R 331-1 sur les Prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs

Moyen à mobiliser

- Partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire

Financements

- Fonds propres des bailleurs
- Prêts CDC
- Aides complémentaires des collectivités (au choix des élus)
- Aides des départements ou de la région

Qui contacter en 1^{er} lieu ?

- Bailleurs sociaux

Partenariats possibles

- EPCI, communes, CDC, caisses de retraites, Action Logement, etc.

LA VACANCE DU PARC SOCIAL

QUELLES STRATÉGIES DES BAILLEURS ET QUELS OUTILS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE DU PARC SOCIAL ?

Les EPCI Lorrains ne sont pas tous égaux face à la vacance du parc social. Plusieurs facteurs peuvent y contribuer : cela dépend notamment de la caractéristique urbaine de l'EPCI, de son attractivité.

PLUSIEURS FACTEURS SONT GÉNÉRATEURS DE VACANCE DANS LE PARC SOCIAL :

- L'inadaptation de l'offre en raison de l'évolution des modes de vie, de la diminution de la taille des ménages et du vieillissement de la population. Dans ce cas, les réponses sont multiples : réhabilitation thermique, adaptation au vieillissement, travaux de mise en accessibilité des étages, etc.)
- Les problèmes d'image de certains quartiers ou du parc social de manière générale. Des solutions de renouvellement urbain ont pu être apportées par l'ANRU et sont à poursuivre.
- Les problèmes de gestion commerciale des logements remis sur le marché. Dans ce cas, le bailleur doit faire un travail en interne sur ses délais de remise en état, l'accueil des locataires, la relation client, les attributions, etc.
- Une demande en logement insuffisante. Dans plusieurs territoires lorrains, cela relève d'une suroffre face à une perte de population. Des démolitions sont à envisager sur les patrimoines les moins attractifs (éloignement des services et commerces, typologies inadaptées, etc.) . La collectivité et les bailleurs doivent travailler ensemble à la définition de leurs stratégies d'intervention.

1. REPERAGE DES QUARTIERS ET SITES DE CONCENTRATION DE LA VACANCE

Il s'agit d'identifier à l'échelle communale ou intercommunale les **origines et les facteurs déclenchants**, et plus globalement d'analyser le **processus de création de la vacance**. Pour cela, il est nécessaire de mener une étude en associant tous les acteurs du parc locatif social du territoire (bailleurs, communes, EPCI, AR HLM, etc.). La réalisation d'entretiens avec les différents partenaires permet de **cerner le fonctionnement du marché** ainsi que les **principales problématiques rencontrées**. Si un observatoire de l'habitat couvre le territoire concerné, il est intéressant de le mobiliser pour connaître l'évolution des niveaux des loyers, de la construction récente et la concurrence éventuelle avec le parc privé. La rencontre des bailleurs permet également de connaître leur **stratégie d'intervention face à la vacance**, les actions déjà mises en œuvre et les perspectives.

2. POUR LES BAILLEURS : DÉFINIR LES LEVIERS D' ACTIONS EN FONCTION DES PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Les réponses sont multiples en fonction des situations rencontrées. Il s'agit pour les bailleurs de mettre en œuvre une stratégie d'intervention. Celle-ci peut reposer sur la **réalisation de travaux** de réhabilitation, d'adaptation ou de mise en valeur plus ou moins importante. Cela peut aller jusqu'à la **démolition d'une partie du parc** :

- Réflexion sur la **restructuration du parc**, l'amélioration qualitative et énergétique du parc permettant de renforcer son attractivité. Certaines collectivités proposent des subventions complémentaires pour faciliter la réalisation de travaux.
- Réflexion **prospective** sur la dynamique des territoires : besoin d'adaptation au vieillissement et au handicap, concurrence avec le parc privé sur certains produits.
- Réflexion sur la **démolition** d'une partie du parc devenu obsolète ou en suroffre et calibrage de l'offre à reconstituer en milieu détendu. Les programmes de travaux peuvent également être complétés par un **travail interne au bailleur sur la gestion de son parc**.
- La mise en œuvre de **nouvelles techniques commerciales** pour mettre en rapport l'offre et la demande.

En amont de toute intervention, un **partenariat solide entre la collectivité et le(s) bailleur(s) du territoire** est important pour la mise en œuvre d'une stratégie de lutte contre la vacance efficace. Le PLH est un cadre dans lequel peut s'inscrire la stratégie de la collectivité et de ses partenaires. Des enveloppes spécifiques peuvent être allouées par les collectivités afin d'accompagner les bailleurs sur certaines actions (démolition, requalification, restructuration, etc.).

LUTTE CONTRE LA VACANCE DU PARC SOCIAL



OPH DE LA MEUSE

MISE EN ŒUVRE D'UN PLAN D' ACTIONS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

Dans un contexte de marché très détendu avec un taux de vacance préoccupant et en augmentation constante, l'OPH de la Meuse a engagé en mars 2015, une démarche afin de mettre en œuvre un plan d'actions contre la vacance. Une « cellule vacance », directement rattachée à la Direction Générale a pour mission de définir un plan d'actions en partenariat avec le personnel de l'OPH. Un collaborateur a été engagé spécialement pour piloter cette démarche. Suite à une présentation de la problématique aux collaborateurs et sur la base du volontariat, plusieurs groupes de travail regroupant des profils diversifiés ont été constitués. Ces groupes doivent proposer des pistes d'actions sur quatre thèmes : l'attractivité du patrimoine, l'accueil client, la relation client, et la commercialisation / marketing. Les conclusions donneront lieu à des modifications de pratiques professionnelles et organisationnelles et, pour les trois quartiers prioritaires de la Meuse, une action en lien avec la politique de la ville.

DOMANYS YONNE HABITATION

LUTTE CONTRE LA VACANCE DANS L'ALLIER PAR UNE RÉORGANISATION INTERNE DU BAILLEUR

Confronté à une hausse importante de la vacance depuis 2009 qui atteignaient 12% en 2011, le groupe a mis en place une stratégie offensive de lutte contre la vacance allié à une mobilisation de son personnel.

Des sites prioritaires parmi les plus difficiles ont été définis, sur lesquels les moyens humains et financiers ont été concentrés. Un budget conséquent a été engagé pour lutter contre la vacance (294 000€ en 2012) et pour la remise en état des logements (1,421M€ en 2012). Des actions de différents types ont été réalisées : embellissement standardisé des logements, réalisation de logements témoins avec possibilité de visite virtuelle, adaptation des logements aux demandeurs.

L'ensemble des actions mises en place ont permis d'endiguer et de faire baisser la vacance qui atteignait 3,3% du patrimoine en 2013.

Des résultats à suivre dans le temps en raison du marché détendu et du contexte économique difficile du département.

AUTRE EXEMPLE - HABITAT DE HAUTE ALSACE

Organisme HLM dont la vacance a doublé entre 2008 et 2010. Pour endiguer le phénomène, il a mis en œuvre un plan d'actions visant à réduire la vacance de ses logements à partir de septembre 2011 avec un objectif de réduction de la vacance de 25% à horizon de septembre 2012.

Une démarche participative associant les personnels a abouti à un programme de 44 actions regroupées en 8 chantiers majeurs : la commercialisation, l'organisation, les ressources humaines, le pilotage / le management, la stratégie, les indicateurs de suivi de la vacance, le marché, les processus,

Trois types de vacance ont été distingués : la vacance commerciale, la vacance technique et la vacance stratégique.

Des actions qui ont permis la diminution de 25% de la vacance commerciale de courte durée.

POINT DE VIGILANCE

La tension du marché et le contexte économique sont très influents sur la réussite de la réorganisation interne des bailleurs et ses conséquences sur la baisse de la vacance.

BONNES PRATIQUES

En plus des travaux réalisés dans les logements, le groupe Domanys a revu ses techniques commerciales : petites annonces, parrainages proposé aux locataires, recours à une agence immobilière, etc. afin d'optimiser la visibilité des logements sur le marché et de sécuriser les locataires.

De plus, les maires des communes concernées ont été sensibilisés aux problématiques et au processus d'attribution des logements afin d'accélérer le rythme des commissions. Des visites de logements ont également été organisées avant le passage en commission pour permettre aux futurs locataires de se projeter plus facilement dans leur nouveau logement et ainsi, limiter le nombre des refus suite aux commissions d'attribution.

Territoires concernés :

- Territoires ruraux ou plus urbains confrontés à une vacance du parc social.
- La tension du marché n'est pas un frein mais un élément à prendre en compte.

CHIFFRES NATIONAUX CLÉS RPLS 2014

- 3,1% de vacance du parc social en France en 2013, y compris vacance technique, travaux ou rotation du parc
- 2% en Ile de France
- 4,4% en Lorraine (Meurthe et Moselle 3,7%, Meuse 10,1%, Moselle 4% et Vosges 4,7%)

OPH DE LA MEUSE

- Plus de 10 500 logements répartis dans 140 communes de la Meuse
- Une problématique de vacance diffuse en milieu rural et une vacance concentrée dans les communes de Bar-le-Duc et Saint-Mihiel.

DOMANYS YONNE HABITATION

- 9 000 logements dans 200 communes de l'Yonne
- Taux de vacance globale en 2011 de 12%
- Taux global de vacance en 2013 de 3,3%

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLÉMATIQUES
- communes et - EPCI	- habitants et utilisateurs du territoire	- Attractivité globale des centralités : vacance, commerces, etc.

Objectifs

- Un projet de territoire à moyen terme pour un développement maîtrisé et réfléchi
- Avoir une approche systémique de la vacance pour mobiliser des leviers les plus efficaces

Enjeux du diagnostic

- Définir une stratégie pertinente pour les années à venir
- Définir les problématiques spécifiques, les besoins et considérer les évolutions récentes
- Avoir une approche globale et transversale (habitat, services, transports, économie...)

Enjeux de définition des orientations

- Définir un projet d'avenir partenarial et partagé par l'ensemble des acteurs du territoire (élus, habitants, acteurs économiques, etc.)
- Veiller à maintenir une stratégie globale, considérant l'ensemble des thématiques
- Prioriser les interventions sur le territoire

Enjeux du programme d'actions

- Définir les outils à mobiliser sur les diverses thématiques
- Définir les interventions à mener sur le territoire: leur pilote, leur coût et leur calendrier

LA VACANCE DANS LES CENTRALITÉS

DÉFINIR UN PROJET DE TERRITOIRE POUR REDYNAMISER LES CENTRALITÉS

Certains centres anciens de villes et de bourgs sont confrontés au **double phénomène de perte de dynamisme et de déclin démographique**. Ces deux phénomènes s'entraînent l'un l'autre et conduisent à la dévitalisation de ces centralités. En conséquence, les populations partent s'installer en périphérie, ce qui renforce la périurbanisation et la dévitalisation des centres: la vacance s'y développe. L'enjeu de remobilisation des logements des centre-bourgs est fort, tant du point de vue du développement durable que du dynamisme des communes rurales.

Pour lutter contre cette tendance, la commune ou la collectivité à laquelle elle est rattachée doit se doter d'un projet de territoire, visant à revitaliser les centres. Ce projet doit **faire émerger une vision prospective et une stratégie de développement globale à 5-10 ans**. L'ensemble des domaines impactant le fonctionnement du territoire doivent y être intégrés. L'échelle autour de laquelle le projet s'articule est bien celle du territoire et non du centre: **la revitalisation d'un centre est indissociable du fonctionnement des territoires connexes**.

1. ELABORER UN DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE PARTAGÉ

- S'interroger sur **les causes** du désinvestissement du centre.
- Réaliser **un bilan** des actions menées sur le territoire, en déterminer les impacts, leurs forces et leurs faiblesses et identifier quels ont été les points de blocage afin de s'en affranchir dans le projet de territoire à venir. Ce bilan interrogera les différents secteurs impactant le fonctionnement urbain du centre: habitat, commerces, services, tourisme, etc.
- Réflexion à mener à **deux échelles**: la grande échelle: celle du territoire vécu et l'échelle locale: celle du centre.

GRANDE ECHELLE

- Interactions entre ville centre et communes périphériques, relations entre le centre et son environnement, vocation du centre
- Analyse des documents cadre régissant le fonctionnement du territoire : SCoT, PLH, PLU, PDU, etc.
- Analyse thématique : habitat, emploi, démographie, mobilité, commerces, services, gouvernance et jeux d'acteurs, etc.
- ➔ Cette échelle d'analyse met en exergue les grands enjeux du territoire, les limites et les contraintes ainsi que **les potentialités**

ECHELLE LOCALE

- Définir le périmètre de la centralité
- Analyse des impacts des documents cadres spécifiquement sur le quartier
- Analyse thématique de la grande échelle déclinée et affinée à l'échelle locale, dégagant les problématiques et les besoins
- ➔ Un diagnostic fin et partagé, nécessaire à l'enclenchement d'une dynamique commune aux différents acteurs

2. DÉFINIR LES GRANDES ORIENTATIONS POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE

- Le diagnostic permet d'aboutir à un état des lieux exhaustif des problématiques à traiter et des facteurs d'attractivité à développer. Fort de ce constat, un arbitrage politique est nécessaire, afin de **prioriser les interventions** et de définir un budget adapté. Attention à mobiliser un ensemble de leviers pour créer des synergies et non un seul car les actions ponctuelles n'ont pas d'effet d'entraînement. L'intervention qui sera choisie par les élus repose sur une priorisation sur certaines actions pour ne pas risquer de « saupoudrer les aides » sur une multitude d'interventions. Une action efficace est une action ciblée.

3. PROGRAMME D' ACTIONS

- L'élaboration du programme d'actions consiste à définir, parmi le panel d'outils mobilisables, ceux correspondant aux orientations définies précédemment. Différents types d'outils existent : préventifs, incitatifs, coercitifs, fiscaux, etc. correspondant à différents niveaux d'intervention. Un budget est associé à chaque action, ainsi qu'une structure de pilotage et des modalités de mise en œuvre.

LA VACANCE DANS LES CENTRALITES



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

CGET, ANAH, ETAT - JUIN 2014

DYNAMISER DES TERRITOIRES EN DIFFICULTÉ

Afin d'offrir un accompagnement aux zones rurales cumulant certaines difficultés, le CGET et l'ANAH ont lancé une expérimentation sur 50 centres-bourgs de moins de 10 000 habitants. Face au constat d'une perte de dynamisme importante dans ces centralités, le gouvernement se mobilise auprès de ces petites collectivités. Le programme expérimental s'adresse aux communes de moins de 10 000 habitants, rencontrant un déclin démographique, une diminution de leurs activités commerciales, de services, d'équipements et subissant un développement périurbain.

Suite à un repérage national de 300 centres-bourgs, un AMI a été lancé en juin 2014. Cet appel à manifestation consiste à mettre en œuvre un **projet de revitalisation des centres-bourgs**, par un travail sur l'offre en logements, en commerces, en équipements et en services, dans le cadre d'une lutte contre l'étalement urbain. En Lorraine, les villes de **Commercy (55) et Sierck-les-Bains (57)** ont été retenues.

Ces projets seront financés par le Fonds National d'Aménagement du Territoire, l'ANAH, les aides à la pierre, ainsi que par diverses autres subventions.

Un chef de projet sera désigné au sein de chaque site retenu pour mettre en œuvre le programme d'actions.

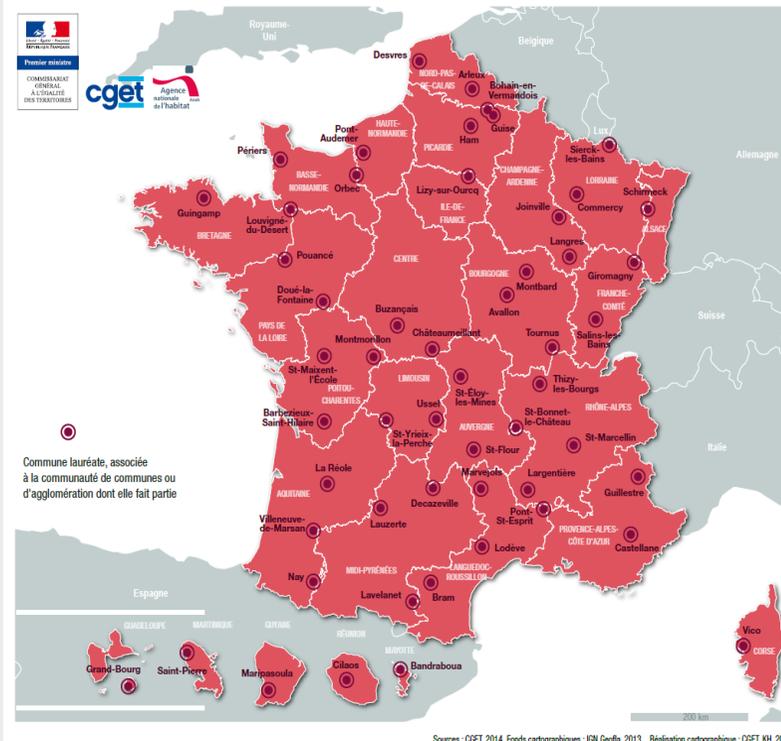
ACCOMPAGNER LA REVITALISATION DES TERRITOIRES RURAUX

PROLONGEMENT DE L'AMI CENTRES-BOURGS EN LORRAINE

Face au constat d'un nombre important de centres-bourgs répondant aux critères de sélection de l'AMI et consciente de l'enjeu pour ses territoires ruraux, la Région Lorraine et l'Etat ont mis en place deux dispositifs visant à prolonger localement l'action menée par le gouvernement. Ces dispositifs sont inscrits dans le CPER, et visent à encourager le développement des territoires ruraux rencontrant des difficultés et subissant une perte de dynamisme. Un soutien sera apporté aux projets de revitalisation des bourgs et portant notamment sur la requalification des espaces et équipements publics, l'action économique et sur la qualité de vie et l'offre de service. Ce dispositif s'inscrit dans la logique des OPAH-RU.

Par ailleurs, l'Etat et le Conseil Régional, en partenariat avec l'EPFL engagent via le Fonds Régional d'Intervention Foncière, démarche expérimentale visant à encourager les opérations d'acquisition/amélioration dans les centres bourgs et dans les zones de vacance concentrée ou en augmentation.

Les 54 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs »



POINT DE VIGILANCE SUR LA REVITALISATION DES CENTRES ET LES PROJETS DE TERRITOIRE

La revitalisation des centres-bourgs doit s'inscrire dans un projet de territoire à l'échelle des bassins de vie. Ainsi, elle doit dépasser les logiques communales.

REDYNAMISER LES CENTRE-VILLES ET CENTRE-BOURGS : QUELS AXES D'INTERVENTIONS ?

1. AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE (qui va de pair avec les autres politiques : transports, commerces, services, fiscalités, etc.)

La dévitalisation des centralités et le développement de la vacance sont en partie la conséquence d'une inadéquation entre l'offre et la demande. Du point de vue de l'habitat, les ambitions résidentielles des ménages ont évolué, tandis que le bâti de centre-ancien est resté le même concernant ses caractéristiques morphologiques, et s'est considérablement éloigné de la norme concernant ses performances énergétiques. Les logements de centre-bourgs classiques ne sont, en l'état, que peu attractifs pour les ménages. Une intervention visant à améliorer l'attractivité résidentielle est, par conséquent, un des leviers de la revitalisation des centralités.

DIAGNOSTIC

- Diagnostiquer les problématiques, les besoins et opportunités

En amont d'une intervention visant à améliorer l'attractivité résidentielle, il faut mener une **réflexion sur le peuplement**.

Suite à cela, il faut **déterminer les besoins et les attentes des ménages**. A l'image de la politique de l'offre (cf. fiche 4), la connaissance du marché local de l'habitat et des caractéristiques sociodémographiques est primordiale afin de décliner, au sein de sa stratégie habitat, des produits logements adaptés et attractifs pour les différents parcours résidentiels.

La connaissance du marché foncier et des opportunités de densification est un élément de diagnostic majeur : la densification par surélévation, les changements d'usage, la majoration des droits à construire, etc., sont des leviers d'action mobilisables lorsque les réserves foncières sont faibles.

Un diagnostic de l'offre doit être réalisé afin d'évaluer la densité du bâti et son potentiel d'amélioration: l'intervention sur certains centres est parfois trop coûteuse à mettre en œuvre, au regard de l'état de dégradation et de la faible attractivité du site. La revitalisation des centres-bourgs doit s'inscrire dans un projet de territoire à l'échelle du bassin de vie et dépasser les logiques communales.

Au sein du centre, des secteurs d'intervention prioritaires sont à définir et à inscrire dans les PLU. Ils concentreront les actions pour une intervention plus ciblée.

Évaluer les autres politiques qui contribuent à l'attractivité résidentielle : scolaire, développement commercial, transport et stationnement, cadre de vie, espaces publics, etc.

PLANIFICATION

- Maitriser le développement de l'offre

L'ajustement entre l'offre et la demande sur des territoires en déclin démographique est la clef d'entrée d'un projet de territoire axé sur l'attractivité résidentielle, d'autant plus lorsqu'il vise à réduire la vacance.

Bien qu'il soit difficile de concevoir un projet de territoire basé sur une décroissance résidentielle, il est pourtant nécessaire **d'avoir des ambitions de développement réalistes**. Or, les territoires ruraux lorrains perdent de la population. Pour cette raison, l'un des enjeux majeurs est **d'orienter le développement actuel des périphéries vers un développement des centralités**.

Pour cela, rappelons qu'il est contradictoire de chercher à lutter contre la vacance, tout en autorisant à la construction des lotissements en périphérie, ou bien en ouvrant certaines parcelles à l'urbanisation.

Ainsi, des **secteurs de développement prioritaires** doivent être identifiés: situés dans les centres, ils concentreront les interventions pour une plus grande efficacité.

- Mobiliser les potentialités du centre

Enfin, l'attractivité résidentielle n'est pas seulement impactée par ses qualités intrinsèques : divers facteurs influent largement le marché de l'habitat. Parmi eux, la proximité des équipements scolaires et des commerces, l'offre de transport et de stationnement, le cadre de vie, etc. qu'il faut prendre en compte pour le choix des secteurs de développement prioritaires.

INTERVENTION

- Construire / réhabiliter :

Afin de renforcer l'attractivité résidentielle, deux interventions directes sur l'offre sont envisageables : **construire et réhabiliter**.

Ces interventions doivent être encadrées : des documents cadres peuvent figer une politique patrimoniale sur un site, par exemple des prescriptions sur les réhabilitations en centre-ancien dans le SCOT, une charte de la construction neuve dans le PLH, etc.

Différentes actions impactent l'attractivité résidentielle:

- Création de logements neufs : en densification, dans les dents creuses.
- Changement de destination du bâti : création de logements dans des locaux commerciaux vacants, reconversion de corps de ferme, d'anciens logements de fonction des professeurs des écoles, etc.
- Réhabilitation / reconfiguration en fonction des besoins (créer 1 grand logement à partir de deux, regrouper les chambres de bonnes pour créer des logements familiaux, etc.)
- Démolition / reconstruction.
- Mobilisation des logements vacants qui nuisent à l'image du centre et donnent une impression d'abandon.
- Encourager la création de logements locatifs sociaux en centre bourg : par des réhabilitations subventionnées par l'ANAH, par des subventions octroyées aux bailleurs pour des opérations en centre, etc.

REDYNAMISER LES CENTRE-VILLES ET CENTRE-BOURGS: QUELS AXES D'INTERVENTIONS ?

2. RENFORCER L'OFFRE COMMERCIALE EN CŒUR DE COMMUNE

La dévitalisation des centres est souvent liée à la perte du dynamisme commercial et de services : les commerces de proximité peinent à pérenniser leur activité dans les milieux ruraux et subissent fortement la concurrence des grandes surfaces au sein desquelles les consommateurs périurbains réalisent la majorité de leurs achats. Pourtant, un certain nombre d'interventions peuvent aider les commerçants à maintenir une activité en centre-bourg. Ces interventions peuvent être à l'initiative de la commune, qui veillera à les inscrire dans un projet de territoire global et cohérent.

DIAGNOSTIC

➤ Diagnostiquer l'offre et la demande en commerces

Un premier temps d'analyse de l'offre commerciale détermine l'état actuel du marché : la densité commerciale et de service, la typologie des activités, les zones de chalandise de ces équipements commerciaux, ainsi que les polarités commerciales. Ces données existent et sont mises à dispositions par les CCI.

Ce diagnostic permet de définir **le potentiel réel du centre et d'envisager une stratégie commerciale**: *si la concurrence se révèle trop importante sur le commerce classique, une spécialisation est-elle envisageable ? Y-a-t-il une absence marquée d'un type de commerces sur le territoire ? Y-a-t-il une demande forte sur un champ précis ?*

Ces données sont à analyser à l'échelle du bassin de vie, et la stratégie commerciale en découlant doit à minima, être définie à l'échelle de l'intercommunalité. A l'image de l'attractivité résidentielle, **l'attractivité commerciale doit être envisagée à l'échelle du territoire**, sous peine de dysfonctionnements causés par une mise en concurrence. Au sein d'un même territoire, **la stratégie commerciale permet de réduire la concurrence et de renforcer la complémentarité**.

La stratégie commerciale doit être définie de manière partenariale, associant les commerçants, les villes, les chambres consulaires (chambre des métiers et de l'artisanat, la CCI, la commission départementale d'Aménagement Commercial).

INTERVENTION

➤ Les interventions envisageables

Intervention sur l'urbain:

- La mobilisation des outils est à canaliser sur les rues principales dans un premier temps : il faut veiller à ce que l'activité commerciale soit concentrée. Effectivement, **la dispersion de l'offre commerciale entraîne des dysfonctionnements**.
- Le **stationnement est primordial** pour assurer une desserte suffisante des activités commerciales, d'autant plus en milieu rural.
- La **lutte contre les locaux vacants** est à engager : les locaux vacants pénalisent fortement les cellules commerciales à proximité. Divers solutions permettent de réduire la vacance ou l'impact négatif de la vacance. (cf. exemple de Saint Brieuç).

Réinterroger les modèles économiques:

- Le marketing territorial et le tourisme sont deux leviers envisageables. Outils mobilisables : les labels permettent d'inscrire les bourgs dans les circuits touristiques
- La place des personnes âgées au sein d'un projet axé sur la proximité qu'offrent les centres. La silver economy : l'économie du vieillissement est un axe à envisager.
- L'économie d'agglomération, visant à rassembler les services. *Exemple de la Maison Pluridisciplinaire de la santé, qui peut réunir plusieurs professions médicales et une pharmacie, et être un lieu où des permanences sont assurées. Un moyen éventuel de lutte contre la disparition des médecins en milieu rural.*

OUTILS

➤ Les outils à mobiliser pour renforcer l'offre commerciale

Des documents cadre peuvent régir le fonctionnement commercial : le Document d'Aménagement Commercial (DAC) définit les zones d'aménagement commercial et les PLU peuvent donner des prescriptions telles que l'obligation du maintien d'activité commerciale en rez-de-chaussée.

D'autres outils, mobilisables par la collectivité existent, ayant vocation à pérenniser une activité commerciale :

- Mise en œuvre d'un droit de préemption sur les baux commerciaux
- Mise en œuvre de baux évolutifs
- Création d'un poste de manager de centre-ville
- Marketing territorial

Par ailleurs, des partenaires institutionnels existent et proposent un soutien aux commerces de proximité : *la CCI de Meuse soutient financièrement la rénovation des commerces et octroie des prêts d'honneur sans intérêts.*

➤ Financements mobilisables

- FISAC: fonds mobilisable en milieu rural notamment, pour la création, la reprise ou la modernisation d'une entreprise de proximité, pour une maîtrise d'ouvrage privée ou publique. Les opérations collectives portant sur un secteur géographique sont également mobilisables par les collectivités. Le FISAC 2015 priorise ses interventions sur les **derniers commerces et commerces multiservices en zones rurales**.
- LEADER 3



VILLE DE SAINT-BRIEUC

RÉDUIRE L'IMPACT DES CELLULES COMMERCIALES VACANTES

Rencontrant une hausse toujours plus importante de la vacance des cellules commerciales dans son centre-ville, la commune de Saint-Brieuc s'est mobilisée. En 2015, 149 locaux vacants sont dénombrés, soit 25% de vacance. Cette perte de dynamisme commercial impacte fortement l'image du centre, la ville a donc élaboré un projet de développement s'articulant autour de 4 axes : la requalification des espaces publics, la réhabilitation de l'offre d'habitat, l'accompagnement à la vitalité économique et le retour des services publics en centre-ville.

Une des interventions envisagées est le portage immobilier dans l'hyper-centre, en partenariat avec la SPL et l'EPF. L'opération d'acquisition-amélioration se fera par immeuble, rez-de-chaussée commercial compris. La ville est actuellement dans l'attente des résultats d'une étude portant sur le lien entre la vacance commerciale et les logements vacants de son centre-ville.

Un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat est établi et confère à la ville un droit de préemption sur les cellules commerciales.

Une charte des devantures commerciales a été éditée, et des aides FISAC financent pour partie les travaux d'embellissement de ces devantures.

VACANCE LIÉE AUX COMMERCES EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Afin de **dissuader les propriétaires de supprimer les accès aux logements**, il est possible d'inscrire dans le règlement d'urbanisme l'interdiction aux propriétaires et locataires d'immeuble de les supprimer. Afin d'encourager les propriétaires à créer ces accès, plusieurs solutions sont envisageables. A noter qu'il est rare qu'un commerçant accepte de réduire sa vitrine pour créer un escalier, d'autant plus que dans l'optique d'une revitalisation du centre, cette solution n'est pas souhaitable : un accès par la rue arrière, ou un accès commun à plusieurs immeubles est alors à étudier. Globalement, il faut **sensibiliser les propriétaires à la rentabilité économique** de la création d'un accès, entraînant la remise sur le marché du bien. Les aides attribuées par les collectivités appuient cette sensibilisation : **la prime pour la création d'accès** est un des leviers mobilisables. **ATTENTION, les subventions de l'ANAH ne sont accordées que si un accès séparé pour le logement existe.**

BONNES PRATIQUES

- La Ville de Saint Brieuc a recruté **un manager de centre-ville**. Il travaille sur l'ensemble des thématiques (habitat, mobilités, espaces publics, animations, sécurité, etc.) et anime un comité d'attractivité du centre-ville, qui regroupe les élus, commerçants, CCI, etc. Le manager veille à la bonne exécution de l'opération FISAC déjà en cours, et à la reconquête des locaux vacants par la mise en place d'outils tels que la **taxe sur les locaux commerciaux vacants**, un **observatoire des commerces**, le suivi des politiques d'urbanisme commercial, etc.
- Mise en place d'un **bail précaire** proposé par le Crédit Agricole sur ses trois cellules commerciales. Ce bail permet de déroger aux durées réglementaires de 3,6,9 ans d'un bail commercial.

LIMITES

Afin de réduire l'impact visuel de la vacance, Saint-Brieuc a mis en place une **opération d'installation d'images en trompe l'œil sur les vitrines**. Mais l'opération impliquant la participation financière des propriétaires n'a pas été bien accueillie. Seules deux vitrines sont aujourd'hui recouvertes.

EXEMPLES

- Règlement d'urbanisme du PLU de Montauban : « *l'aménagement du rez-de-chaussée des constructions existantes est admis à condition de ne pas interdire un accès indépendant aux étages* ».
- La **CC en Pays Saint-Pourcinois** délivre une aide financière aux propriétaires de biens vacants depuis plus de 2 ans, pour les travaux nécessaires à la remise sur le marché, création d'accès indépendant compris. Les travaux subventionnés sont ceux éligibles aux aides de l'ANAH et doivent conduire à une mise en norme des performances thermiques notamment. 25% du montant HT des travaux sont subventionnés, plafonnés à 5000€.
- **La Ville de Verdun** délivre une prime de 3 000€ par logement vacant remis sur le marché : les propriétaires d'immeubles à rez-de-chaussée commercial sont contactés et incités à créer des accès financés par cette prime.



SAINT-BRIEUC – CÔTES D'ARMOR

46 173 hab.	26 425 lgts
21 107 ménages	2 695 lgts vacants
Taux variation	
Pop annuel -0,1%	