

# Phase 2. évaluation du potentiel de remise sur le marché

Diagnostic, repérage et traitement de la vacance résidentielle

Communauté de Communes des Villes Sœurs

# Sommaire

<b>Méthodologie d'élaboration du potentiel de remise sur le marché</b>	<b>p.4</b>
<b>Évaluation du potentiel de remise sur le marché des logements</b>	<b>p.10</b>
<b>Identification de secteurs stratégiques et de périmètres opérationnels</b>	<b>p.22</b>
<b>Outils de remise sur le marché : une première réflexion</b>	<b>p.32</b>
<b>Objectifs par secteurs et scénarii</b>	<b>p.39</b>
<b>Annexes</b>	<b>p.49</b>

# Définition des périmètres opérationnels et des objectifs qualitatifs et quantitatifs de remise sur le marché

**Pour rappel, 3 étapes à conduire :**

1. Évaluation du **potentiel de remise sur le marché** des logements
2. Identification de **secteurs stratégiques** et de **périmètres opérationnels**
3. Évaluation des **objectifs qualitatifs et de la destination des sorties** des logements

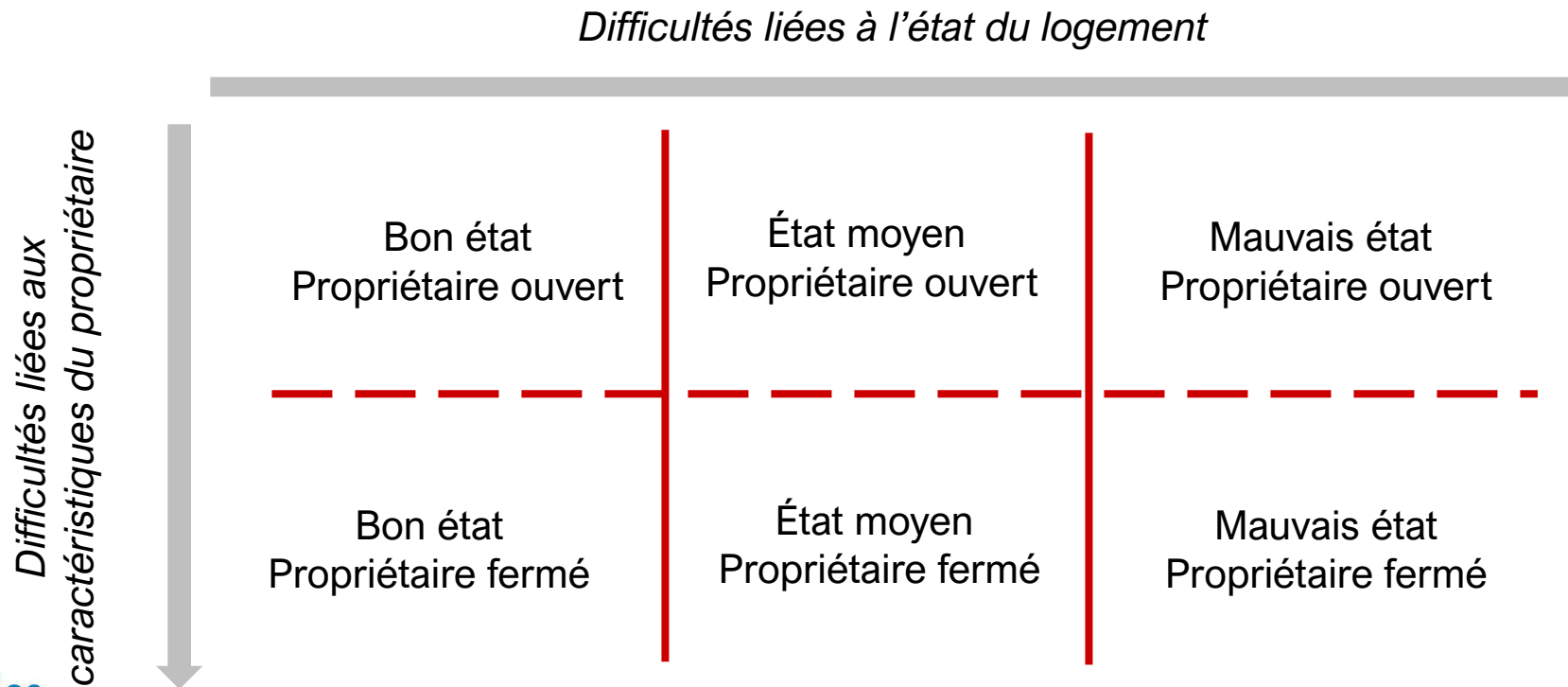
**Rappel des étapes de la méthode d'analyse et des retours du terrain**

1. Une identification qui s'appuie sur la base LOVAC comme ressource initiale avec la possibilité de repérer le logement à l'adresse et à la parcelle cadastrale.
  2. Un tri par les communes qui a permis d'écarter les logements qui ne sont pas ou plus vacants (ou qui n'ont pas vocation à faire l'objet d'une remise sur le marché).
  3. Une enquête de terrain par Ville et Habitat sur 100 logements de la base qui a aussi permis d'écarter un certain nombre de logements.
  4. L'exploitation du retour de l'étude OPAH
- **Une enquête de terrain qui a permis d'apporter un niveau d'informations supplémentaires sur 55 logements et un tri qui a permis d'en exclure un grand nombre.**

# **Méthodologie d'élaboration du potentiel de remise sur le marché**

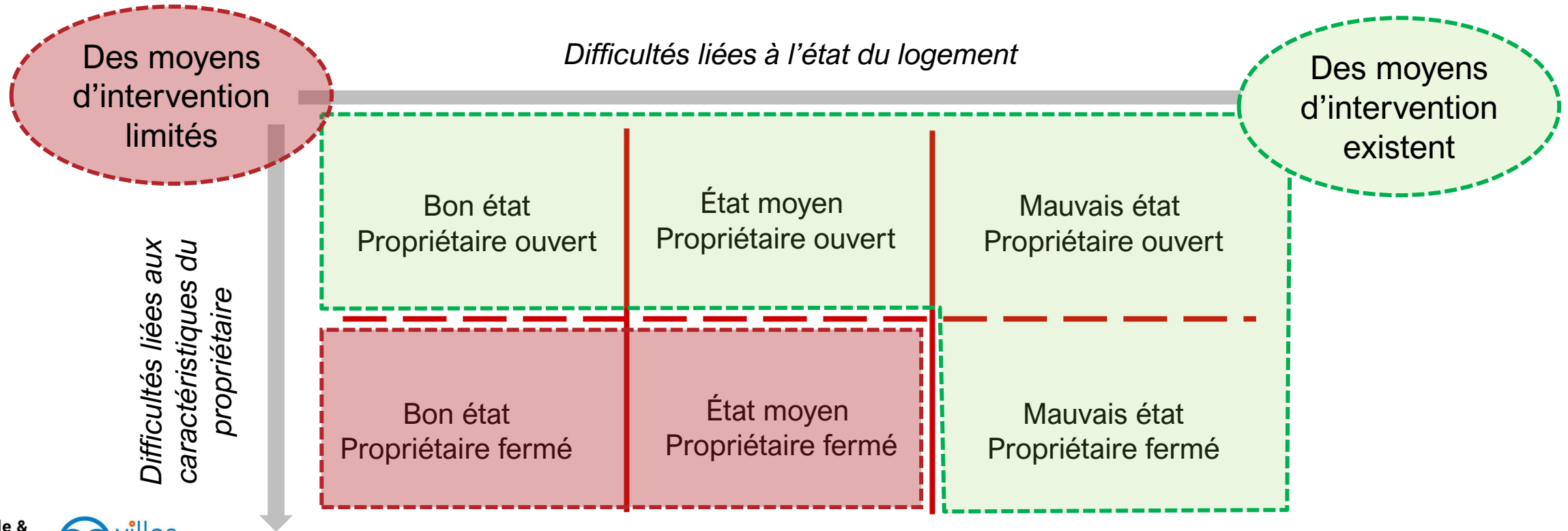
# Évaluation du potentiel de remise sur le marché des logements : les freins à lever et éléments à approfondir

- La palette des moyens mobilisables varie selon **l'état du bien** et la **bonne volonté du propriétaire**.
- Les difficultés inhérentes aux caractéristiques du propriétaire seront un facteur de difficultés important. Selon leur profil, un panel de dispositifs pourra être proposé, du simple accompagnement à la remise sur le marché jusqu'au portage foncier.
- **Ces éléments relatifs au positionnement du propriétaire ne peuvent pas être connus à partir de LOVAC.**



# Évaluation du potentiel de remise sur le marché des logements : les freins à lever et éléments à approfondir

- La palette des moyens mobilisables varie selon **l'état du bien** et la **bonne volonté du propriétaire**.
- Les difficultés inhérentes aux caractéristiques du propriétaire seront un facteur de difficultés important. Selon leur profil, un panel de dispositifs pourra être proposé, du simple accompagnement à la remise sur le marché jusqu'au portage foncier.
- **Ces éléments relatifs au positionnement du propriétaire ne peuvent pas être connus à partir de LOVAC.**



# Évaluation du potentiel : le croisement des sources et des méthodes pour évaluer le gisement

- Deux niveaux d'informations dans le panel de logements issu de LOVAC.

<p><b>Logements enquêtés : 100 logements</b></p>	<p>Un <b>niveau d'information supplémentaire par rapport à LOVAC</b> dont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• État de dégradation du bien concerné (pour la quasi-totalité des logements)</li><li>• Informations qualitatives sur la situation de propriété et le positionnement du propriétaire (pour ceux dont on a peu avoir un retour qualitatif).</li></ul>
<p><b>Logements non enquêtés : 896 logements</b></p>	<p>Un <b>niveau d'information qui se limite aux données LOVAC</b> : ancienneté du bien, présence d'éléments de confort essentiels, taille du logement, type de logement, origine et âge du propriétaire, nombre de droits de propriétés, etc.</p> <p>Des renseignements <u>qui ne permettent pas de se prononcer avec fiabilité</u> sur l'état de dégradation et sur le positionnement du propriétaire.</p> <p>Un tri par les communes qui a permis d'en exclure une partie (175).</p>

- **L'évaluation du potentiel de remise sur le marché dépend du niveau d'information dont l'on dispose.**

# Évaluation du potentiel : le croisement des sources et des méthodes pour évaluer le gisement

- Comment arrive-t-on au gisement qui va déterminer les objectifs quantitatifs ?

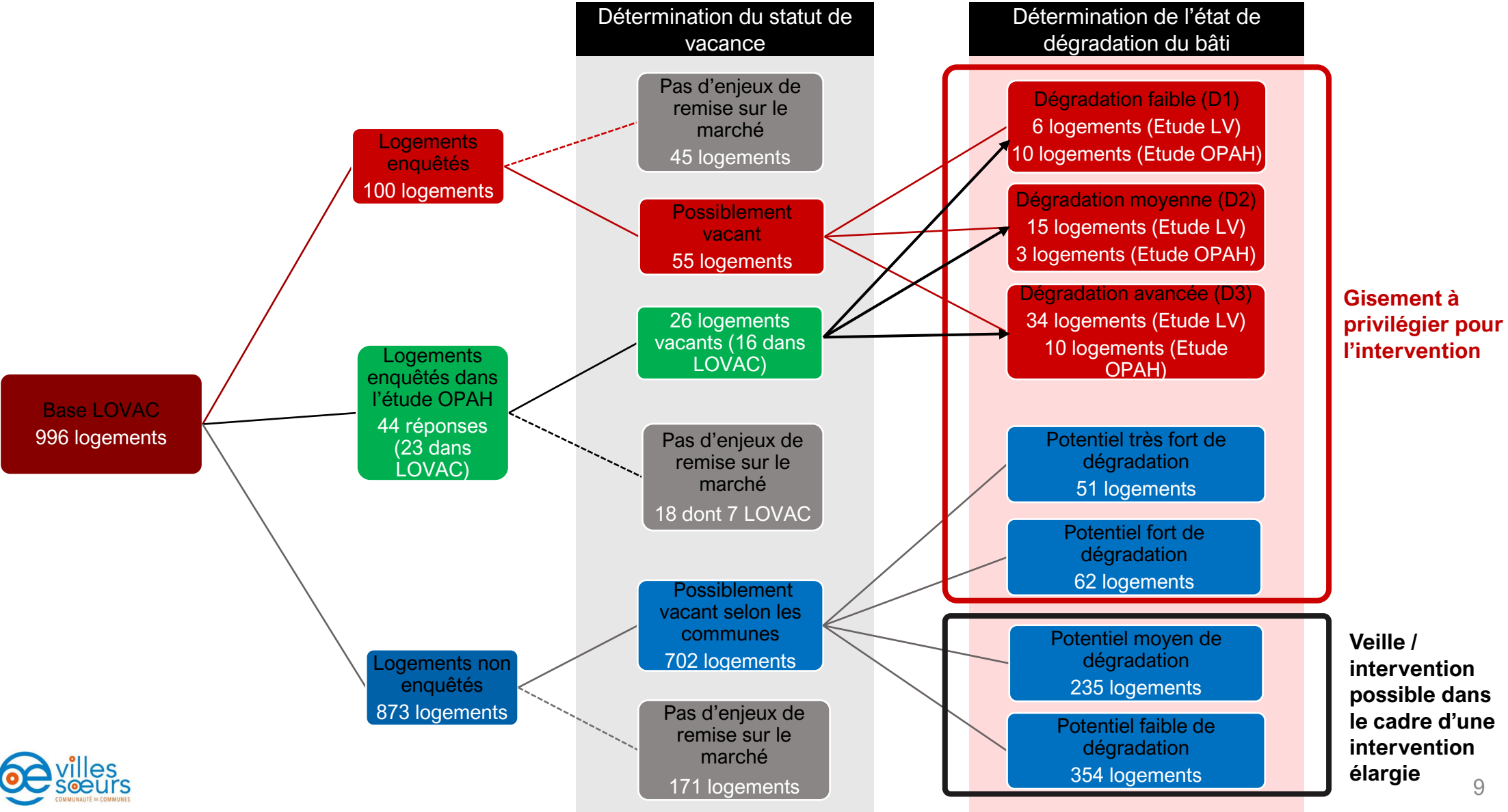
**Gisement**

Source : base LOVAC	Logements enquêtés	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Exclusion des logements « non concernés » (<i>logements occupés, résidences secondaires, logements démolis ou inexistantes, ruines impossibles à réhabiliter, en cours de remise sur le marché</i>).</li> <li>2. Application d'un <b>degré de remise sur le marché</b> (1,2 ou 3) à partir du croisement de l'état de dégradation, d'éléments qualitatifs et du quartier ou secteur.</li> </ol>	Niveau de dégradation faible (D1)	<p><b>Cible de niveau 1</b> : gisement consolidé avec un niveau d'information permettant d'envisager des sorties opérationnelles.</p>	
			Niveau de dégradation moyen (D2)		
			Niveau de dégradation avancé (D3)		
	Logements non enquêtés	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Exclusion des logements « non concernés » pour ceux ayant fait l'objet d'un tri communal. Sont conservés dans la cible les logements toujours vacants ou en situation inconnue.</li> <li>2. Application d'un <b>indice de probabilité de dégradation</b> (classé en 4 degrés) à partir des données présentes dans LOVAC.</li> </ol>	Niveau de dégradation potentiel très fort (P4)		<p><b>Cible de niveau 2</b> : gisement potentiel avec une forte probabilité de dégradation, mais un niveau d'information limité.</p>
			Niveau de dégradation potentiel fort (P3)		
			Niveau de dégradation potentiel moyen (P2)		
		Niveau de dégradation potentiel faible (P1)	<p><b>Cible de niveau 3</b> : gisement possible, à approfondir pour aller chercher des logements supplémentaires, mais une plus faible probabilité de tomber sur la cible recherchée.</p>		

**Demande une ingénierie pour diagnostiquer ces logements**



# Schéma récapitulatif de la constitution du gisement



# **Évaluation du potentiel de remise sur le marché des logements**

# Répartition des logements enquêtés : un travail plus fin réalisé

	Échantillon enquêté (100 logements)				
	Degré de remise sur le marché	Volume	Positionnement supposé du propriétaire vis-à-vis d'une intervention publique pour résorber la vacance de son bien		
			Plutôt ouvert	Plutôt fermé	Indéterminable
Gisement du potentiel de remise sur le marché	D1	6	0	0	6
	D2	15	1	1	13
	D3	34	4	6	24
Hors gisement	Sans enjeu d'intervention publique	26			
	Avec enjeu d'intervention publique	19			

- *Degré de remise sur le marché : note sur l'état du bâti / données LOVAC (présence sanitaires / douches)*
  - *Positionnement du propriétaire : enquête de terrain (apport qualitatif du propriétaire ou d'intermédiaire) et retour au questionnaire*
- *Comment le propriétaire devrait se positionner par rapport à une intervention publique visant à résorber la vacance de son bien (remise sur le marché ou occupation par lui-même/tiers)*

# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Caractéristiques des logements de **premier degré** de remise sur le marché

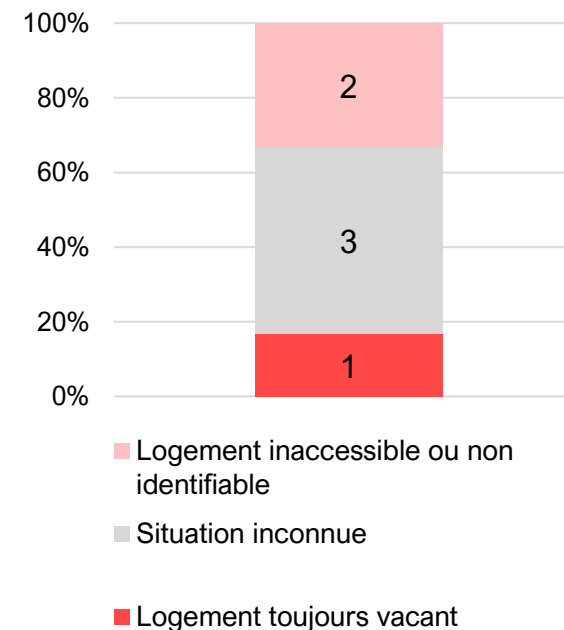
6

logements concernés

## État de dégradation constatable du bâti lors de l'enquête de terrain

Note	Description	Volume dans le premier degré
1	Très bon état ne nécessitant pas de travaux de remise en état	0
2	Bon état ne nécessitant pas de travaux de remise en état	4
3	Bon état ne nécessitant pas de travaux de remise en état à l'exception d'un rafraichissement	2

## Statut de vacance



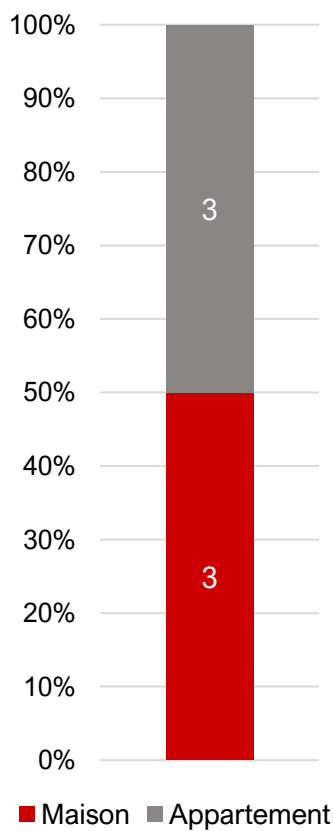
## Localisation par secteurs



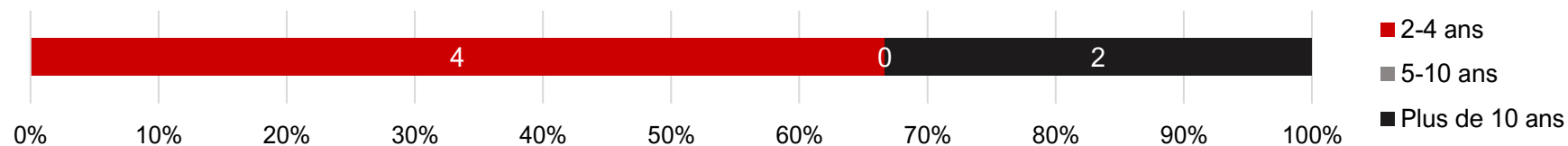
# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Caractéristiques des logements de **premier degré** de remise sur le marché

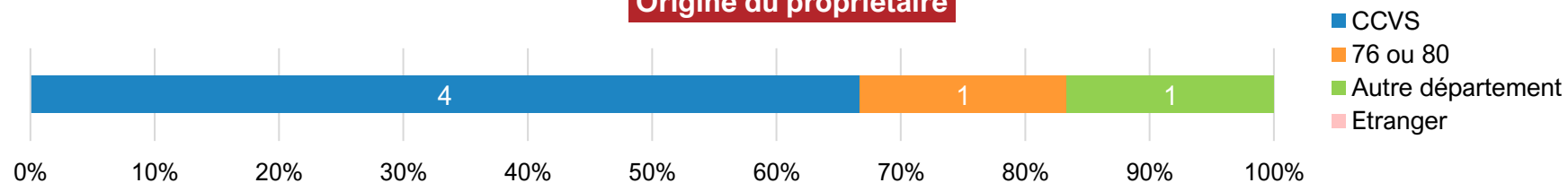
Type de logement



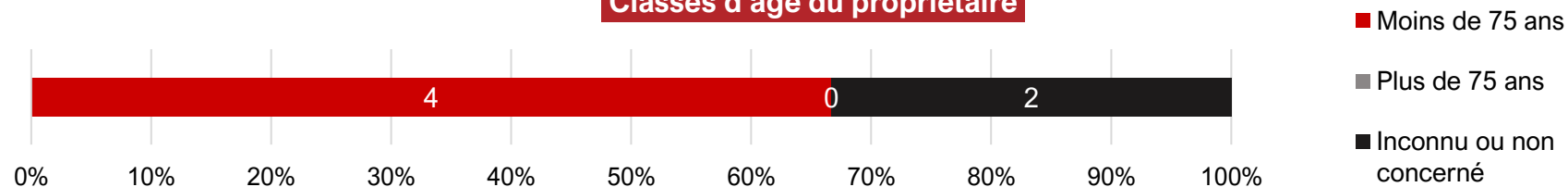
Durée de la vacance



Origine du propriétaire



Classes d'âge du propriétaire



# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Caractéristiques des logements de **second degré** de remise sur le marché

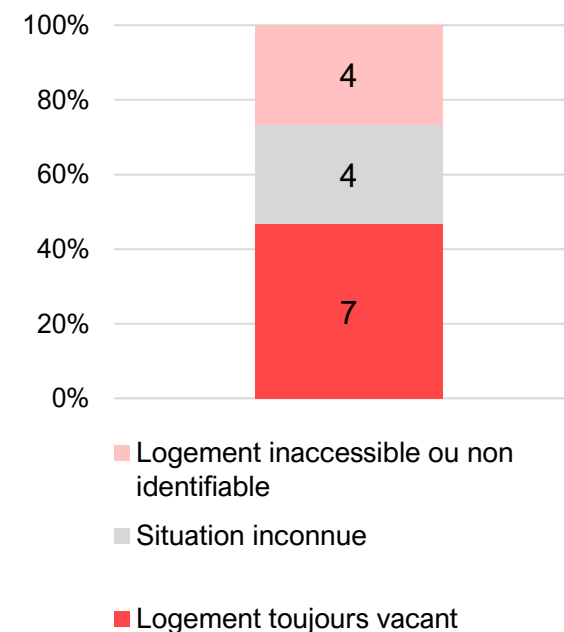
15

logements concernés

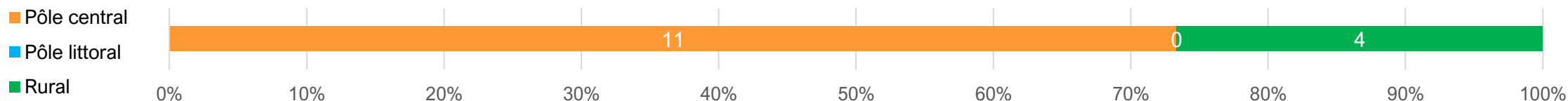
## État de dégradation constatable du bâti lors de l'enquête de terrain

Note	Description	Volume dans le premier degré
1	Très bon état ne nécessitant pas de travaux de remise en état	1
4	Bâti en état correct ne nécessitant pas de travaux de remise en état à l'exception d'un rafraîchissement	10
5	Bâti dans un état correct nécessitant une rénovation de la façade ou des occultants	1
6	Bâti légèrement dégradé nécessitant une réhabilitation légère	2
7	Bâti dégradé nécessitant une réhabilitation	1

## Statut de vacance



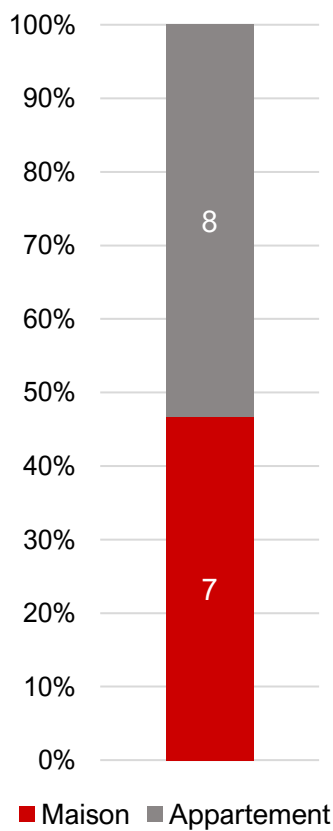
## Localisation par secteurs



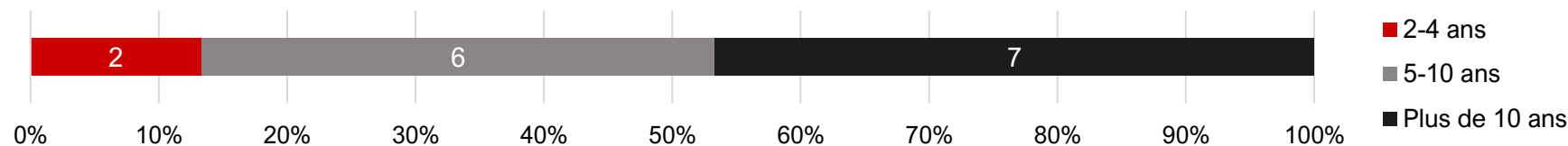
# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Caractéristiques des logements de **second degré** de remise sur le marché

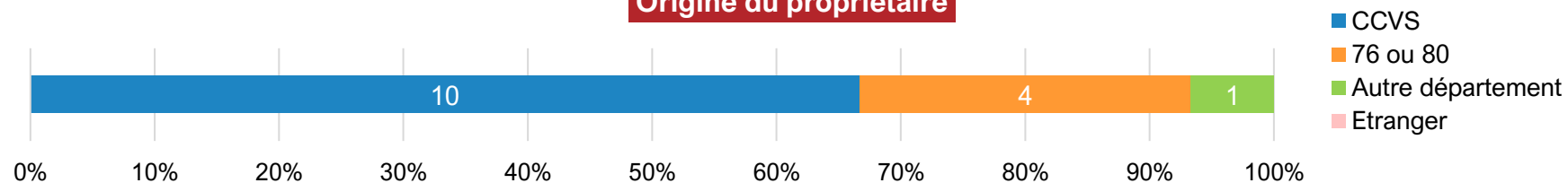
**Type de logement**



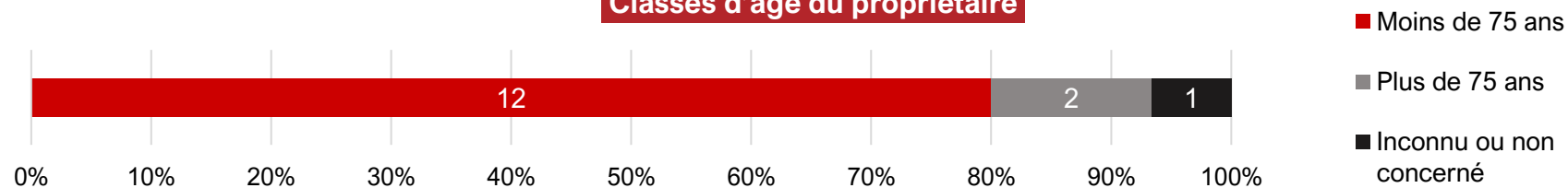
**Durée de la vacance**



**Origine du propriétaire**



**Classes d'âge du propriétaire**



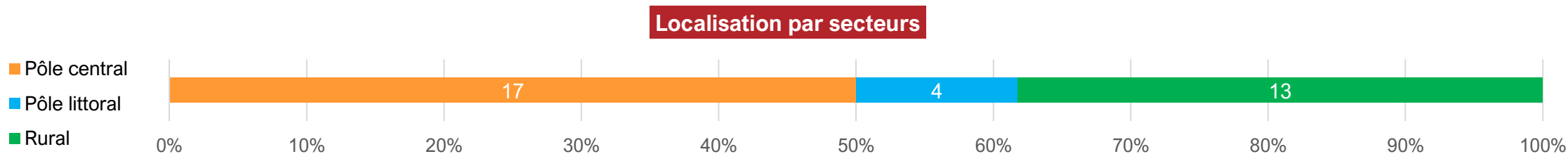
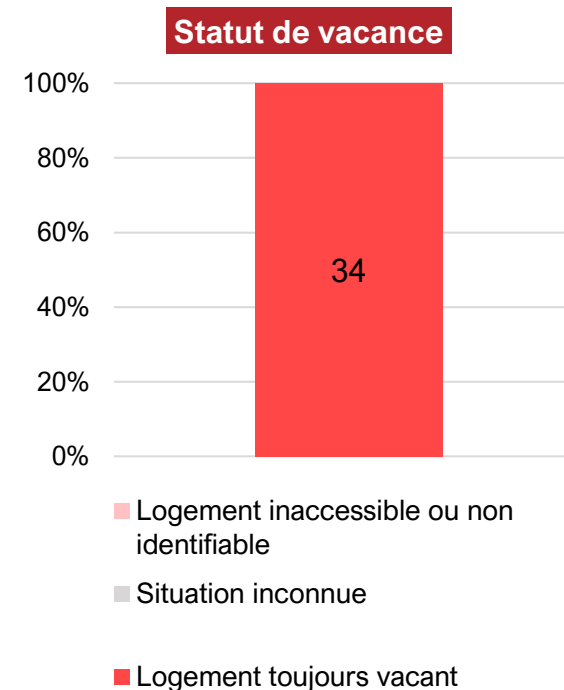
# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Caractéristiques des logements de **troisième degré** de remise sur le marché

34

logements concernés

État de dégradation constatable du bâti lors de l'enquête de terrain		
Note	Description	Volume dans le premier degré
6	Bâti légèrement dégradé nécessitant une réhabilitation légère	1
7	Bâti dégradé nécessitant une réhabilitation	8
8	Bâti fortement dégradé nécessitant une réhabilitation lourde	15
9	Bâti extrêmement dégradé avec des désordres structurels nécessitant une réhabilitation très lourde	10

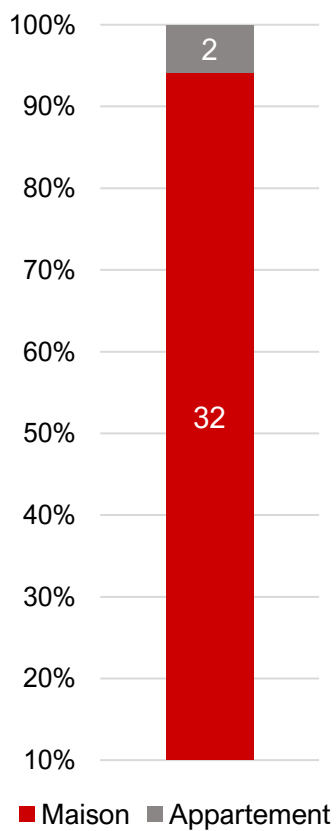




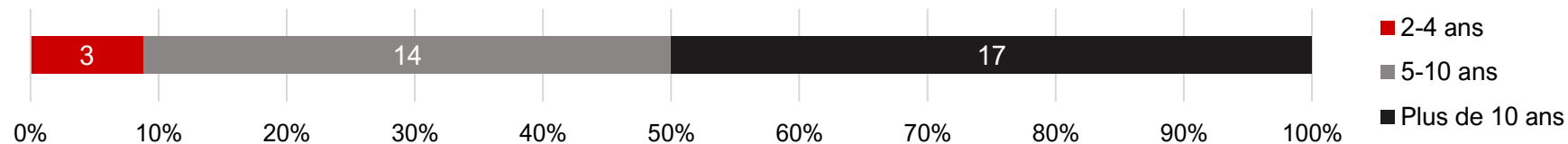
# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Caractéristiques des logements de **troisième degré** de remise sur le marché

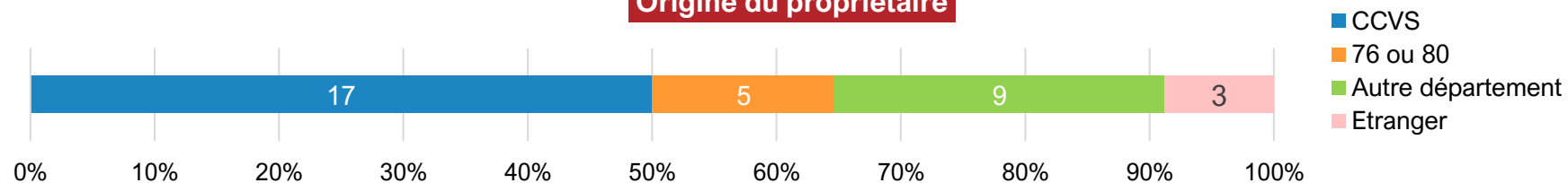
Type de logement



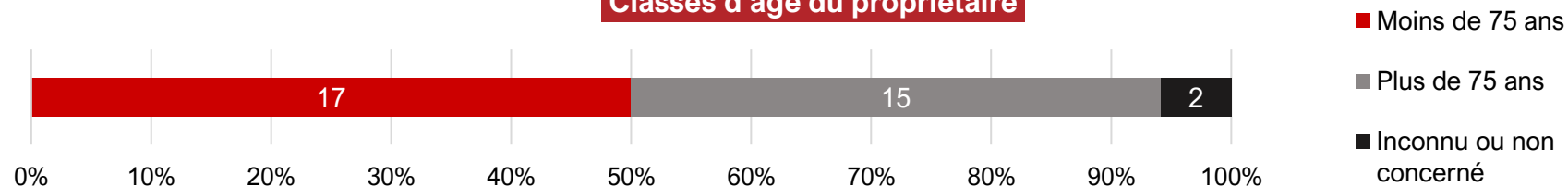
Durée de la vacance



Origine du propriétaire



Classes d'âge du propriétaire



# Retours dans le cadre de l'étude OPAH

Retour dans le cadre de l'étude OPAH				
	Présence dans LOVAC		Degré de remise sur le marché Volume	
Logements possiblement vacants (vacant, sans réponse)	Dans LOVAC :	16	D1	10
			D2	3
			D3	10
	Hors LOVAC :	10	Inconnu	3
Logements sans enjeux de remise sur le marché (plus à usage d'habitation, location courte durée, location longue durée, autre)	Dans LOVAC	7		
	Hors LOVAC	11		

- Degré de remise sur le marché : état de dégradation du logement selon le propriétaire répondant (D1 = Très bon et bon état / D2 : état moyen / D3 : état dégradé).

# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 2 et 3**

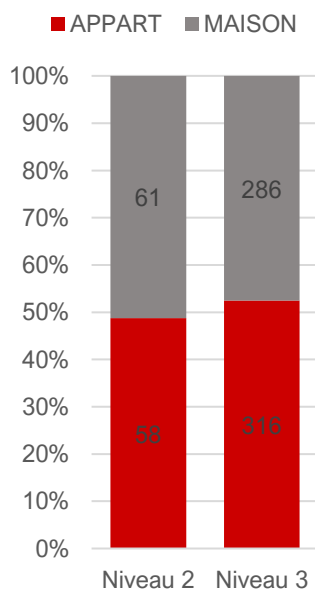
119

logements concernés en niveau 2

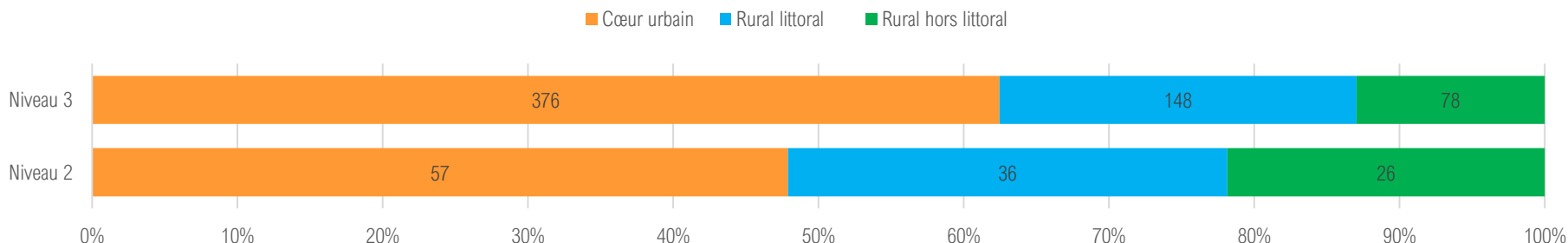
602

logements concernés en niveau 3

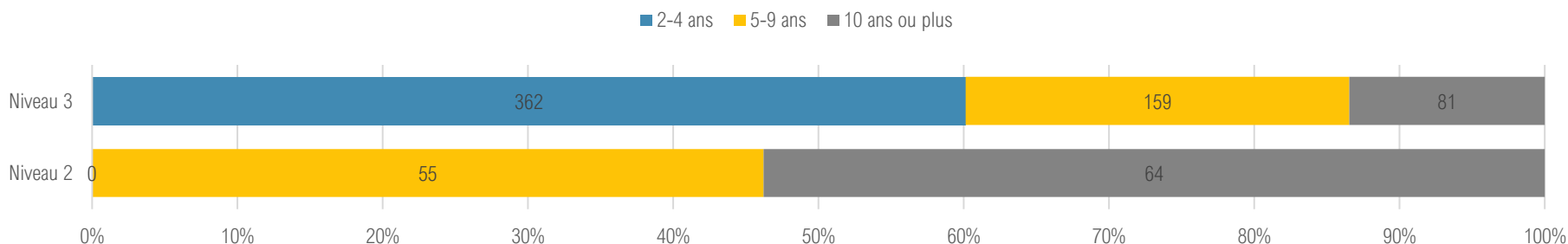
## Type de logement



## Localisation par secteurs

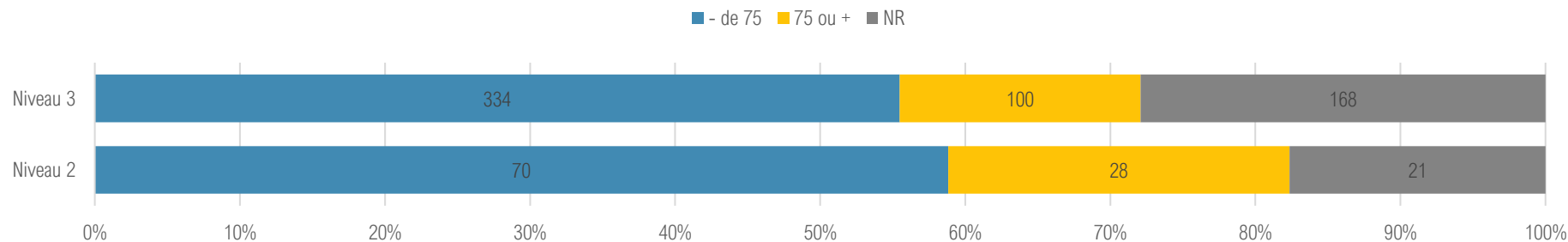


## Durée de la vacance

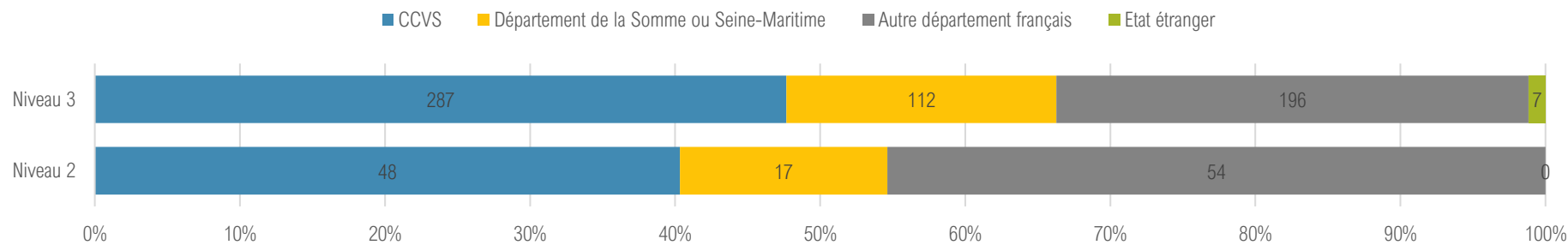


# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 2 et 3**

## Classes d'âge du propriétaire



## Origine du propriétaire



# En dehors de la remise sur le marché, des logements de l'échantillon nécessitant une intervention publique

## Un enjeu de veille : vérifier la sortie de vacance et la destination du logement

- 14 logements en cours de remise sur le marché lors de l'enquête.
- 1 logement toujours vacant qui est destiné au petit-fils de l'ancien propriétaire.
  - 26 rue Jean de la Fontaine, Incheville.

## Un enjeu de détermination du positionnement de l'intercommunalité sur le logement

- 1 logement dont l'immeuble comprend des logements habitables selon les informations transmises lors de l'enquête, mais dont la remise sur le marché semble peu possible au regard de l'environnement et de l'accès.
  - 0 route du Cabaret, Criel-sur-Mer.
- 1 logement inaccessible, situé dans la forêt à proximité de l'aéroport, dont le statut de logement n'est pas certain.
  - 0 L'Hermitage, Eu.

## Un enjeu de résorption de ruines

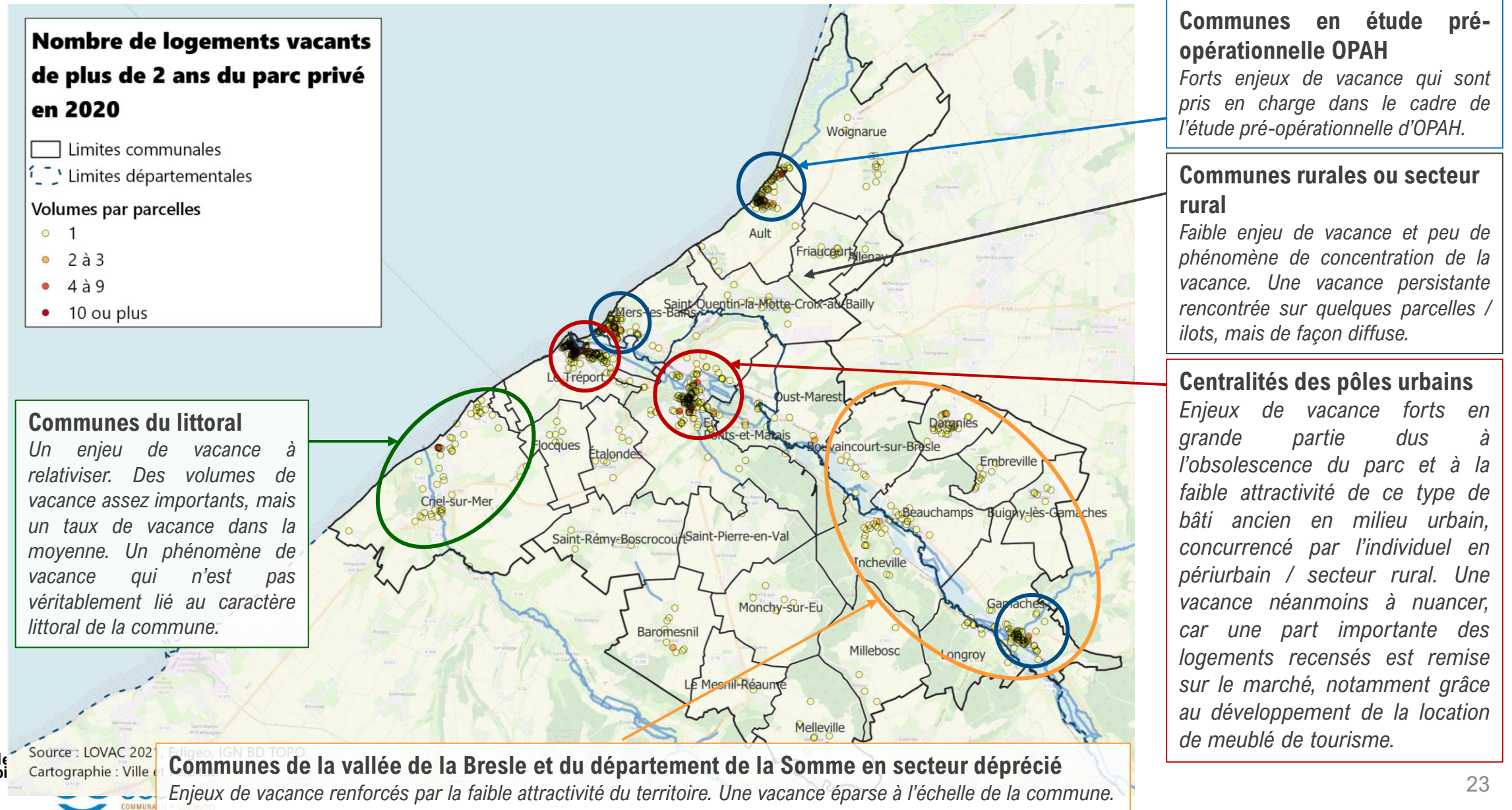
- 2 logements toujours vacants en état de ruine, dans des lotissements, dont l'ensemble de la structure du bâti n'a pas été abattue, ce qui pose des enjeux de sécurité et de dégradation du cadre de vie.
  - 8 rue du berger, Embreville.
  - 40 rue Charles De Gaulle, Embreville.

19

logements concernés

**Identification de  
secteurs stratégiques  
et de périmètres  
opérationnels**

# Rappel : carte des secteurs à enjeux analysés



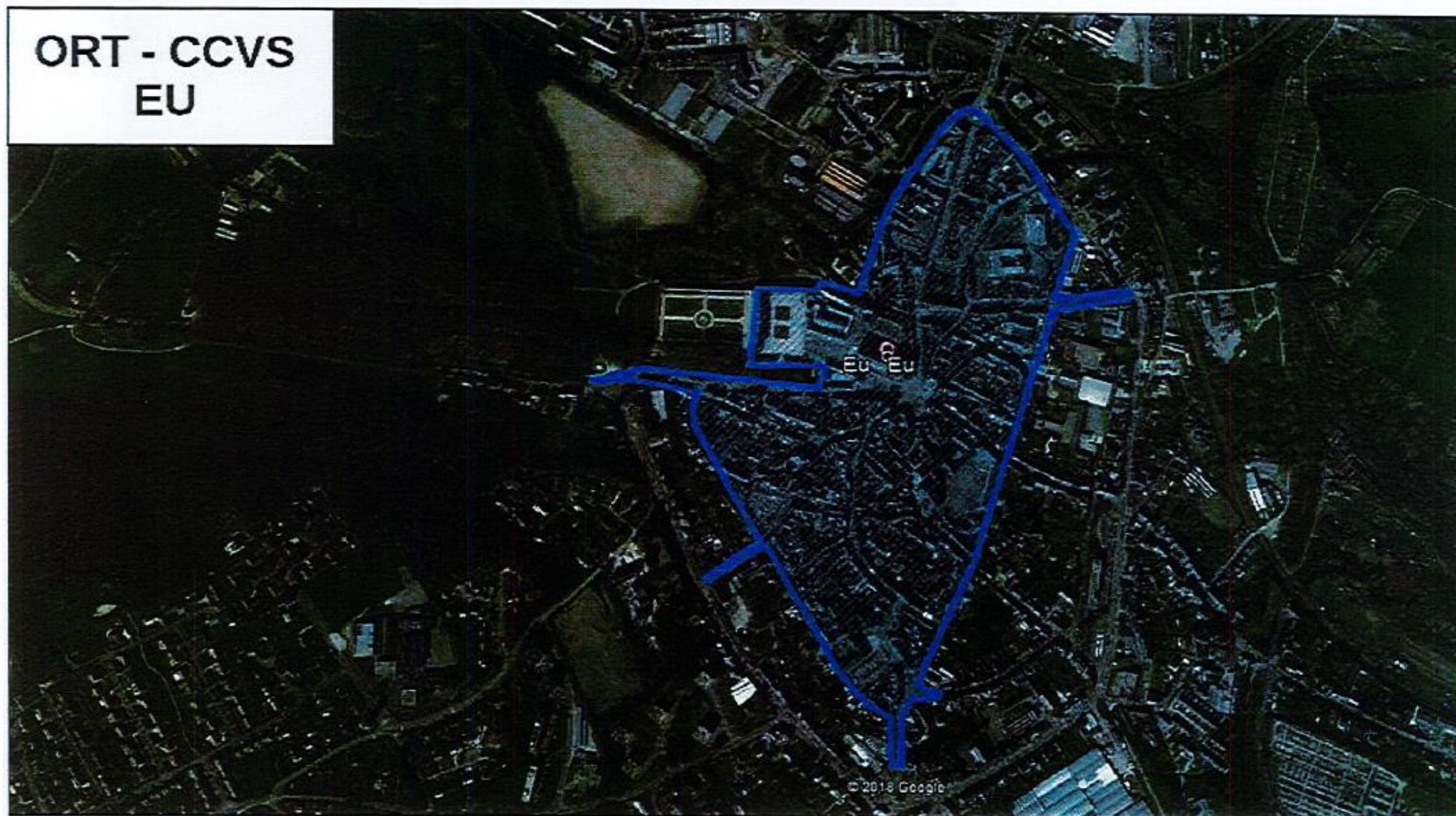


# Identification de secteurs stratégiques et de périmètres opérationnels

- À cette étape de l'étude, la réflexion doit croiser le potentiel de remise sur les marchés avec les enjeux de définition de périmètres opérationnels.
- Ressort du diagnostic, plusieurs constats quant à la concentration de la vacance :
  - Dans les communes centrales concernées par l'Opération de Revitalisation du Territoire :
    - **Une concentration de la vacance dans les centres.** La vacance est particulièrement forte dans les bâtis anciens des quartiers centraux, mais est plus réduite dans les copropriétés modernes et les secteurs pavillonnaires. La mise en place d'une **intervention publique sectorisée** de lutte contre la vacance se justifie sur ces communes.
  - Dans les communes rurales qui ne sont pas concernées par l'Opération de Revitalisation du Territoire :
    - Un phénomène de vacance dans les communes rurales assez inégal selon les communes. Quelques problématiques de concentration à l'échelle de l'îlot, en particulier dans les centres-bourgs des communes rurales. Et ce notamment dans celles situées dans la vallée de la Bresles. Néanmoins, une vacance davantage éparse dans les communes rurales en dehors de la vallée de la Bresles qui pose des **enjeux d'intervention dans le diffus à l'adresse.**
- Au moment du rendu de ce livrable, les périmètres de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) des communes de Mers-les-Bains, Ault et Gamaches, n'ont pas encore arrêtés. Les diapositives suivantes présentant les périmètres de l'ORT se basent exclusivement sur la convention signée le 9 Décembre 2019.

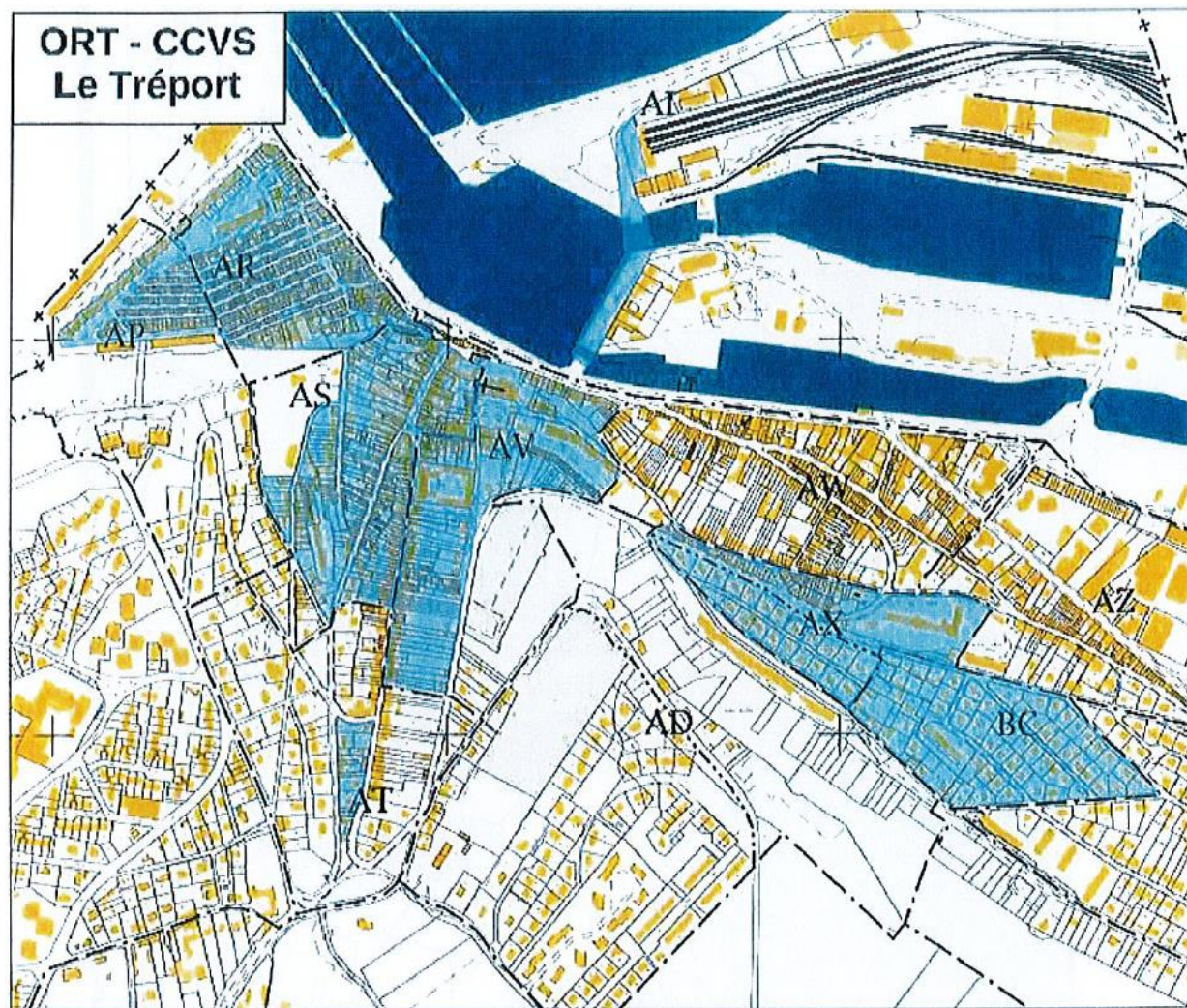


# Périmètres opérationnels : **périmètres de l'ORT ?**



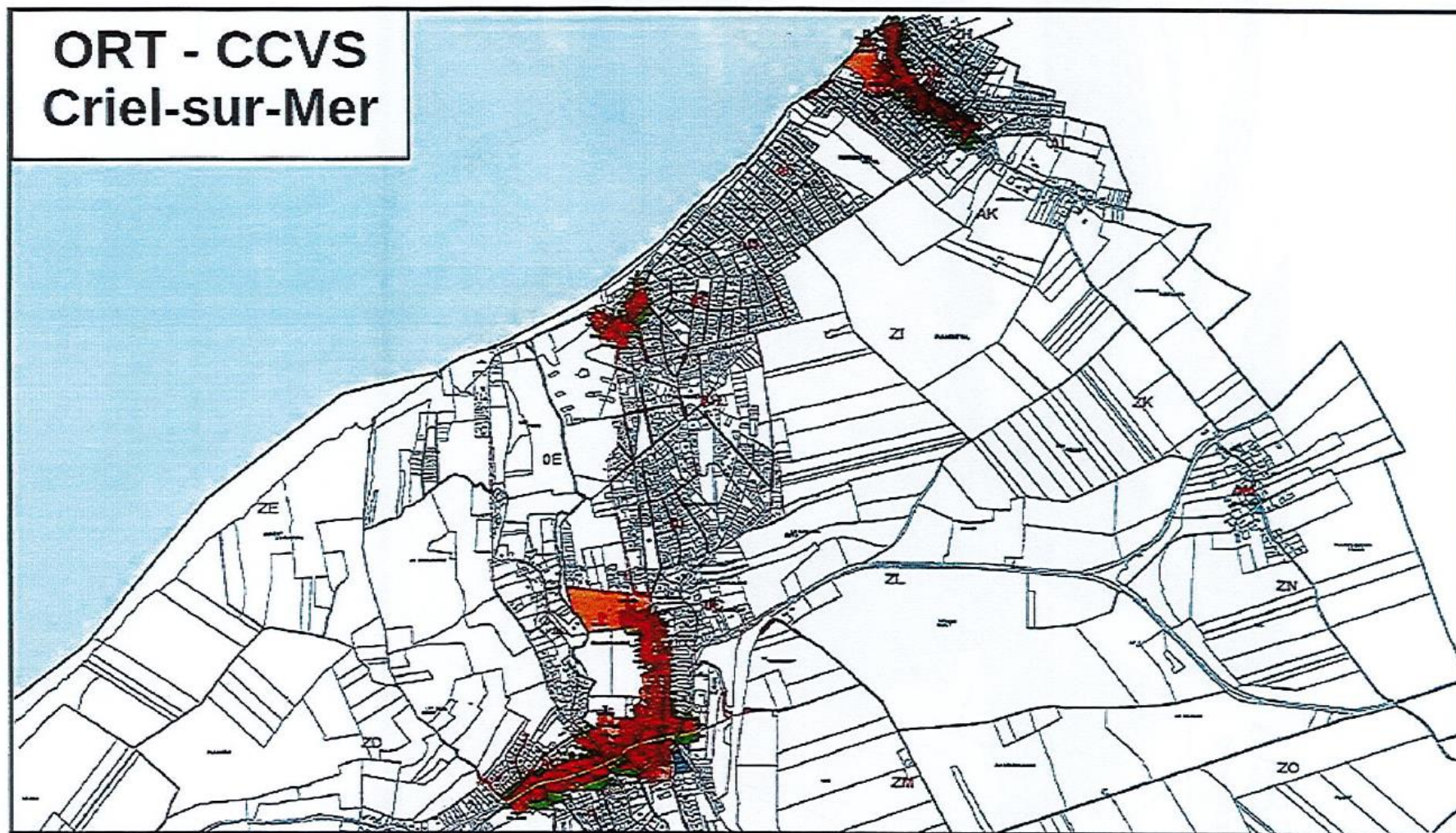


# Périmètres opérationnels : **périmètres de l'ORT ?**



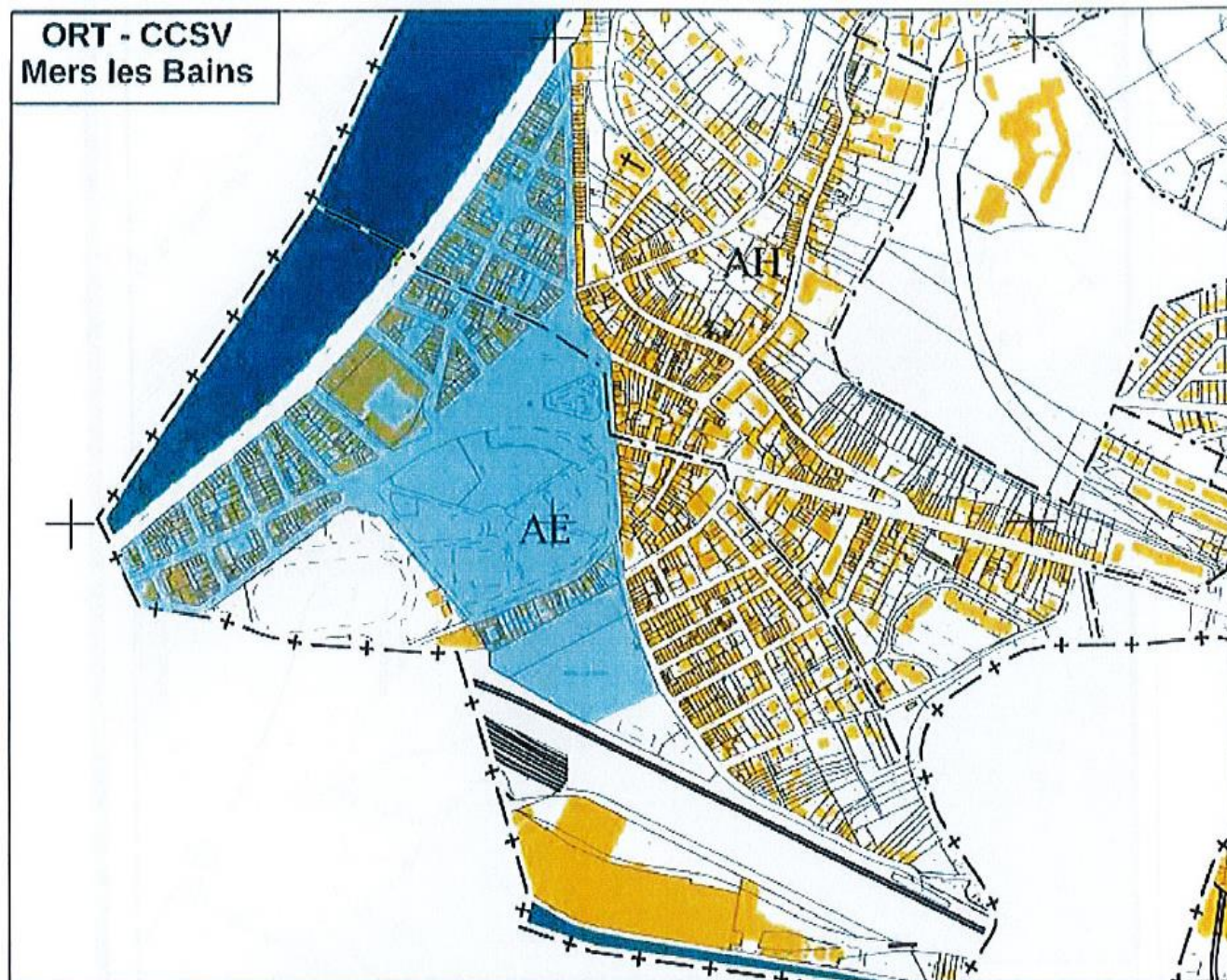


# Périmètres opérationnels : **périmètres de l'ORT ?**





# Périmètres opérationnels : **périmètres de l'ORT ?**









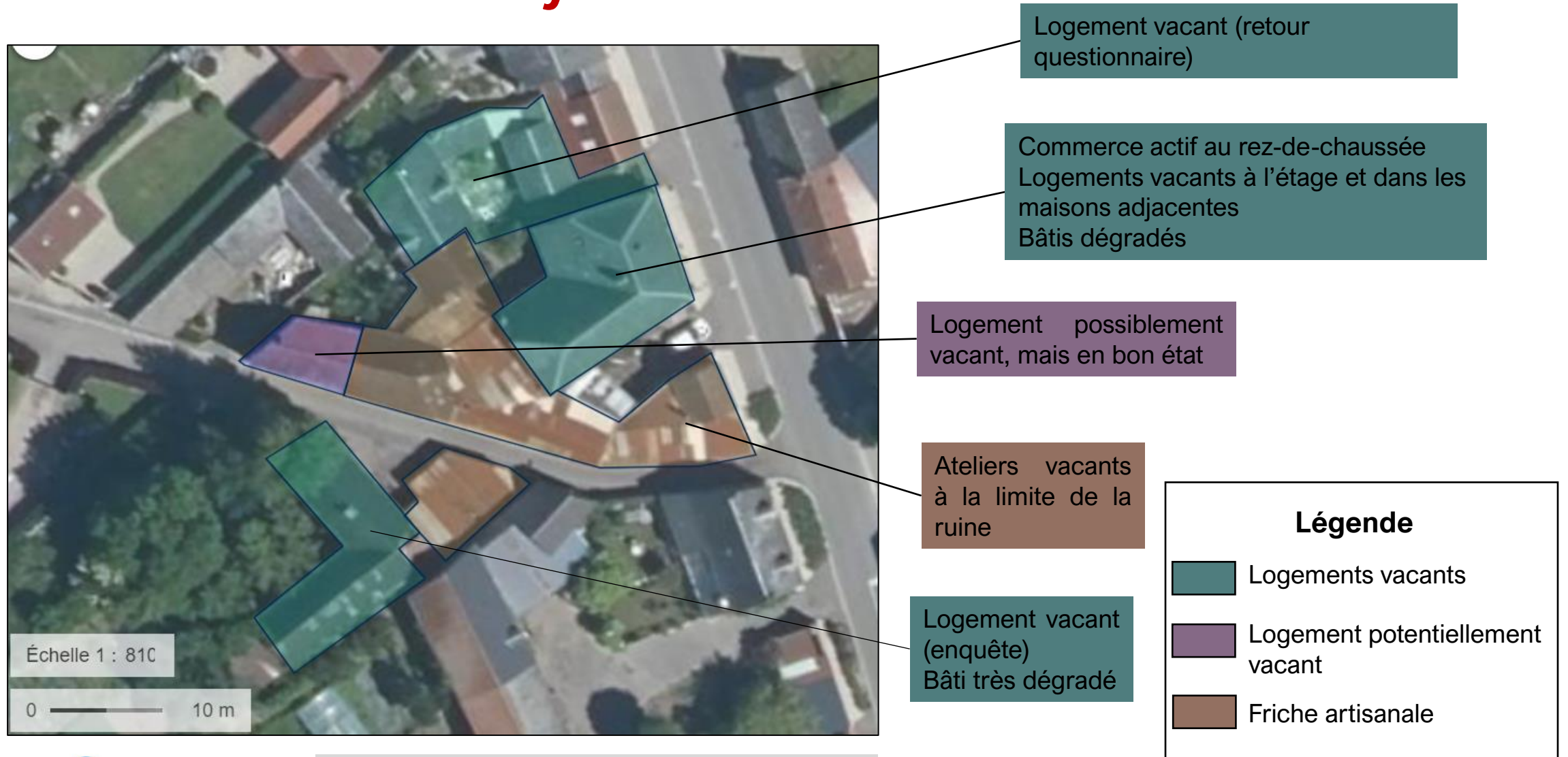
# Périmètres opérationnels : **périmètres de l'ORT ?**

ORT - CCVS  
Gamaches





# Périmètres opérationnels hors ORT : l'îlot de Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly



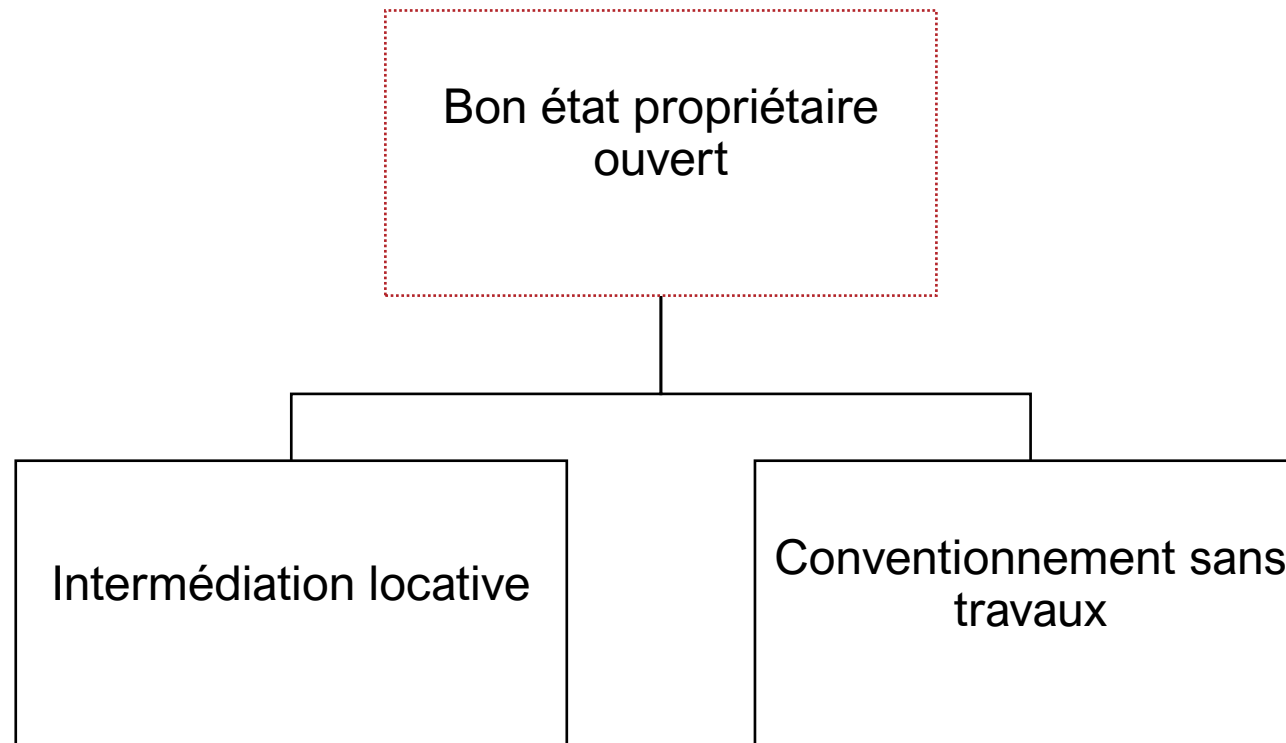
Source : Géoportail. Réalisation annotation Ville et Habitat

# **Outils de remise sur le marché : une première réflexion**



# Outils de remise sur le marché en fonction du niveau de dégradation et du positionnement du propriétaire

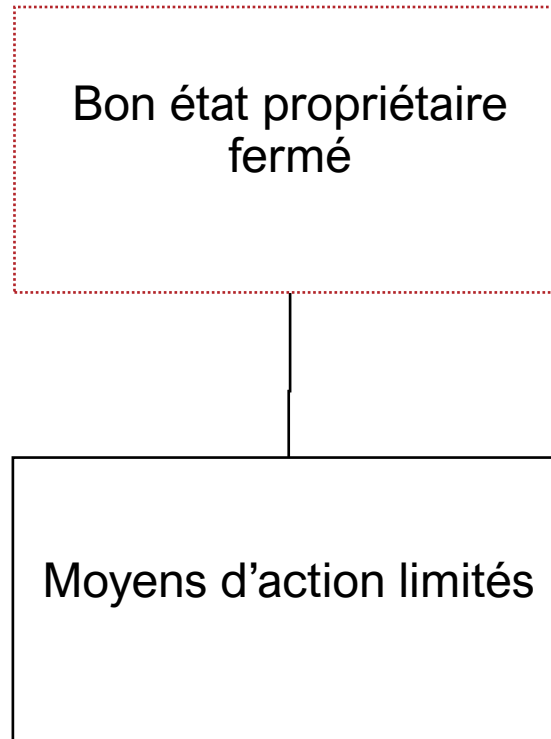
Les difficultés inhérentes aux caractéristiques du propriétaire seront un facteur de difficultés important, selon leur profil l'intégralité des dispositifs proposés pourront être du simple accompagnement à la remise sur le marché jusqu'au portage foncier.



***D'autres sorties possibles de vacance qui peuvent interférer sur les objectifs :***

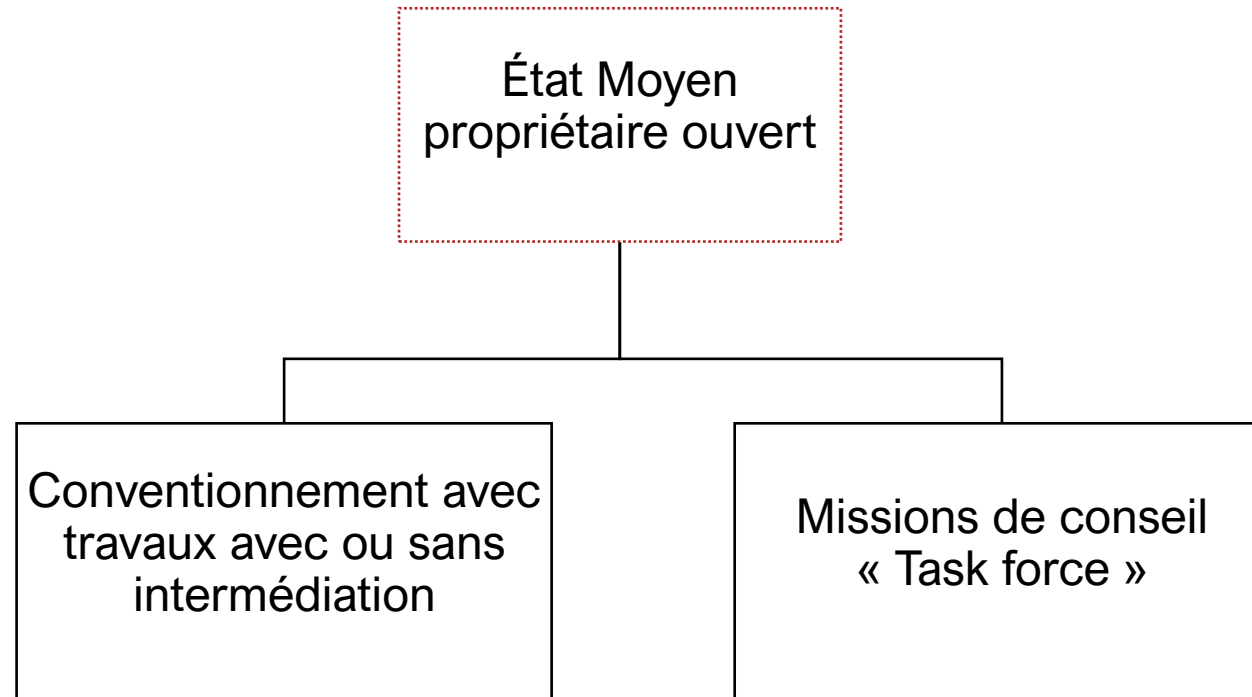
- ***Remise sur le marché par l'occupation du logement par le propriétaire***
- ***Remise sur le marché du logement en loyer libre ;***
- ***Mise en location saisonnière.***

# Évaluation des objectifs qualitatifs et de la destination des sorties des logements

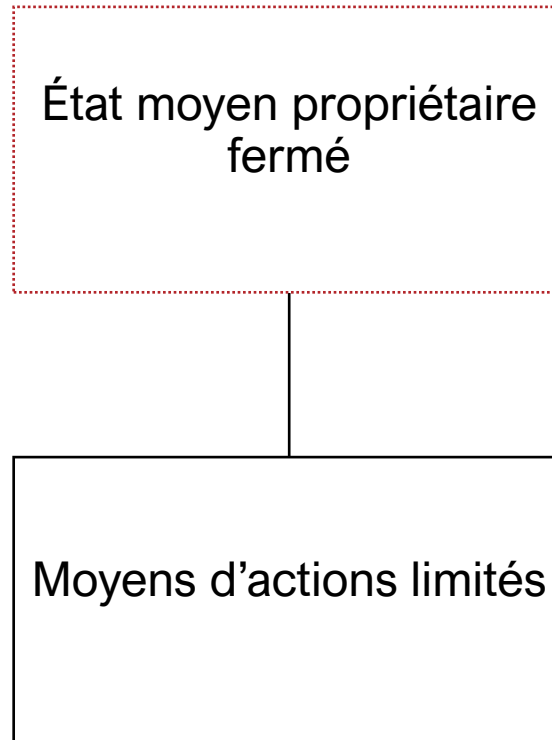


- ***Actions de sensibilisation et prise de contact avec les propriétaires.***
- ***Aides incitatives***
- ***Déblocage juridique***

# Évaluation des objectifs qualitatifs et de la destination des sorties des logements

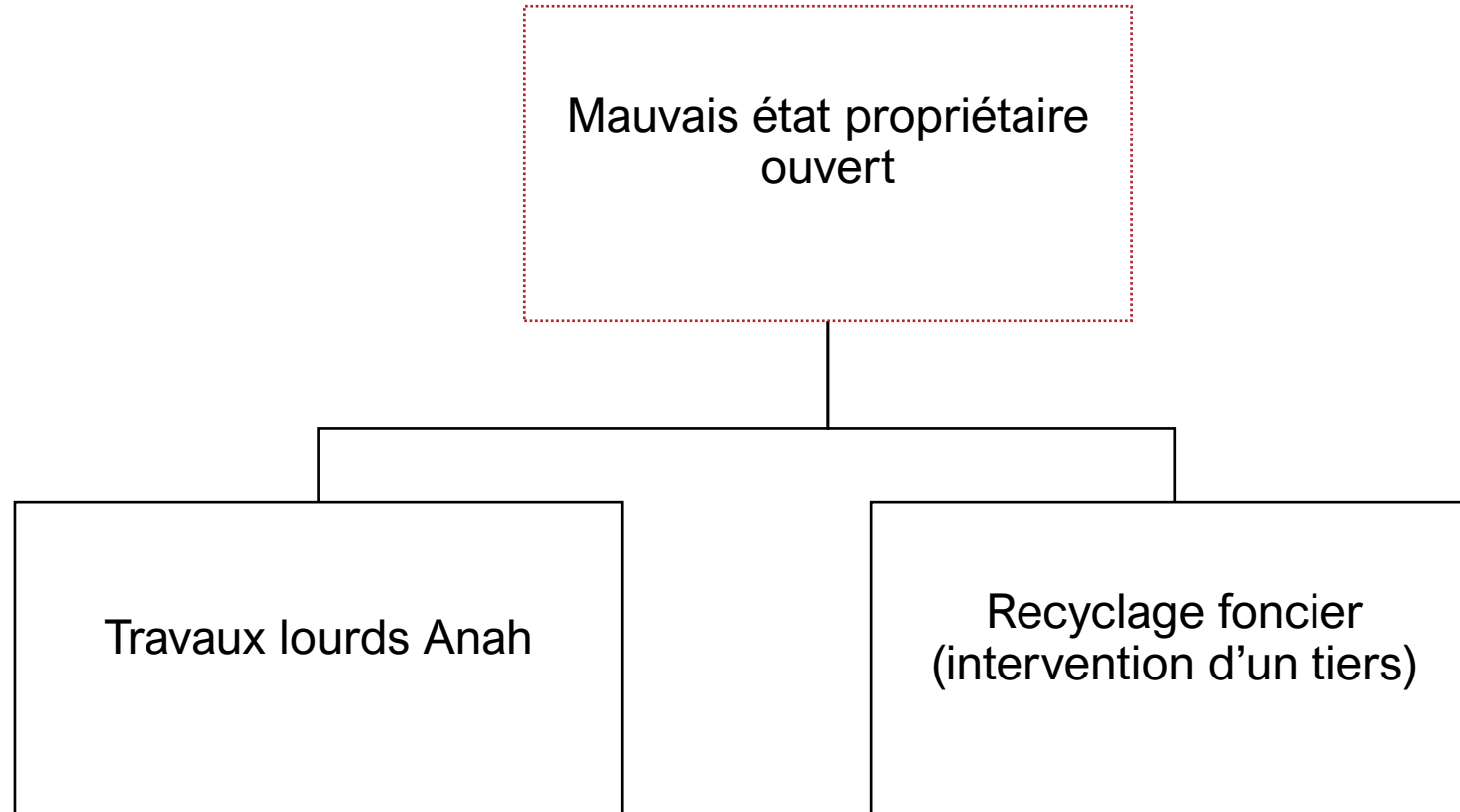


# Évaluation des objectifs qualitatifs et de la destination des sorties des logements

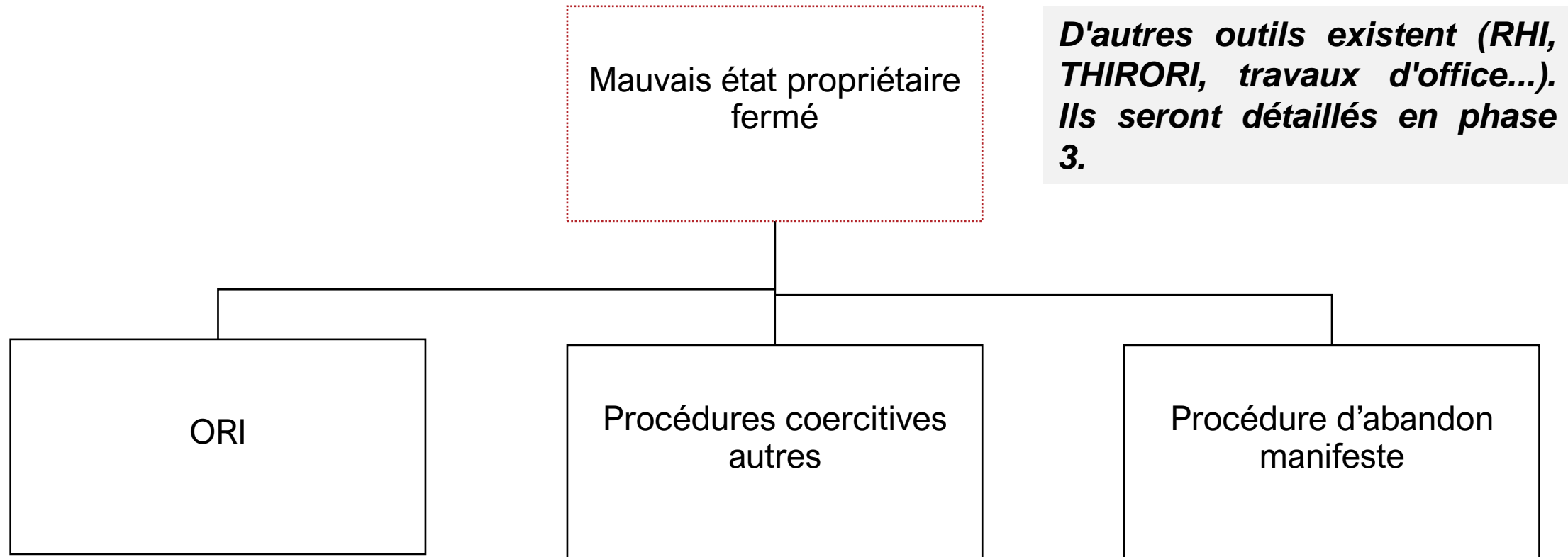


- ***Actions de sensibilisation et prise de contact avec les propriétaires.***
- ***Aides incitatives***
- ***Déblocage juridique***

# Évaluation des objectifs qualitatifs et de la destination des sorties des logements



# Évaluation des objectifs qualitatifs et de la destination des sorties des logements



# **Objectifs par secteurs et scénarii**

# Quantifier au regard des objectifs de mobilisation des logements vacants dans le SCoT

Selon le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays Interrégional Bresles Yeres, les besoins en logements nécessitent la production de 157 logements chaque année, soit 2 828 pour les 18 prochaines années. Le pôle principal composé des trois Villes Sœurs, Eu, le Tréport et Mers-les-Bains, devra quant à lui accueillir 1 100 logements pour les 18 prochaines années.

17% de ces logements doivent être produits à travers la mobilisation de logements vacants, soit un objectif de **474 logements vacants mobilisés sur les 18 prochaines années dans le périmètre intercommunal, dont 205 dans le pôle principal.**

	Besoins en logements sur les 18 prochaines années	Par an	Dont mobilisation de logements vacants	Part des logements produits par mobilisation de logements vacants
CC Villes Sœurs	2 828	157	474	17 %
<i>Dont pôle principal</i>	1 100	61	205	19 %

Source : Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays Interrégional Bresles Yeres

La mise en place d'objectifs de production de logements par la mobilisation de logements vacants nécessite le déploiement d'une méthodologie pour calculer la remise sur le marché des logements vacants. **Le caractère structurel ou non de la vacance, le besoin d'un lien entre la sortie de vacance et l'intervention publique sont des éléments à déterminer pour mesurer la faisabilité des objectifs et leurs bilans.**

**Objectif CCVS :**  
**26,4 par an** (89 en trois ans)

**Objectif pôle principal :**  
**11,4 par an** (34 en trois ans)

**Objectif hors pôle principal :**  
**15 par an** (45 en trois ans)

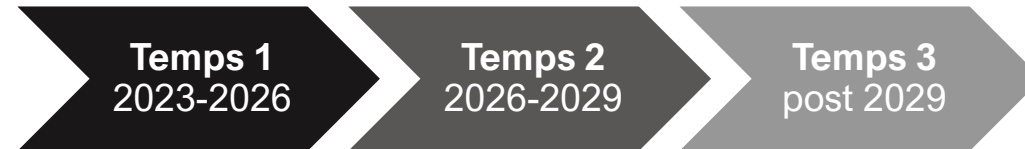


# Vers la définition de l'objectif : le gisement de logements vacants mobilisables face à la stratégie territoriale

TERRAIN (présente étude + enquête OPAH) 144 logements		En résumé HORS TERRAIN + TRI COMMUNAL 873 logements		
À sortir 52	<b>Cible de niveau 1</b> Gisement consolidé 71	<b>Cible de niveau 2</b> Potentiel fort à approfondir 113	<b>Cible de niveau 3</b> À surveiller (veille) 589	À sortir 171

Logements vacants selon le retour de l'enquête OPAH sur Mers-les-Bains, Gamaches et Ault.  
**+10 logements identifiés hors LOVAC**

**Gisement +/- 120 à 200 logements (selon les ambitions)**  
Objectif quantitatif à affiner selon les secteurs



PLUi - POA\* Habitat : quels objectifs ?

SCoT (objectifs à 18 ans) 474 logements vacants mobilisés  
26,3 par an

- Quel objectif et quelle ambition ?
- Comment le décline-t-on par temporalités ?
- Comment le faire correspondre aux objectifs du SCoT et du PLUi ?

# Croiser les politiques et la stratégie par secteur

## Plusieurs politiques sectorielles et dispositifs dont il faut tenir compte

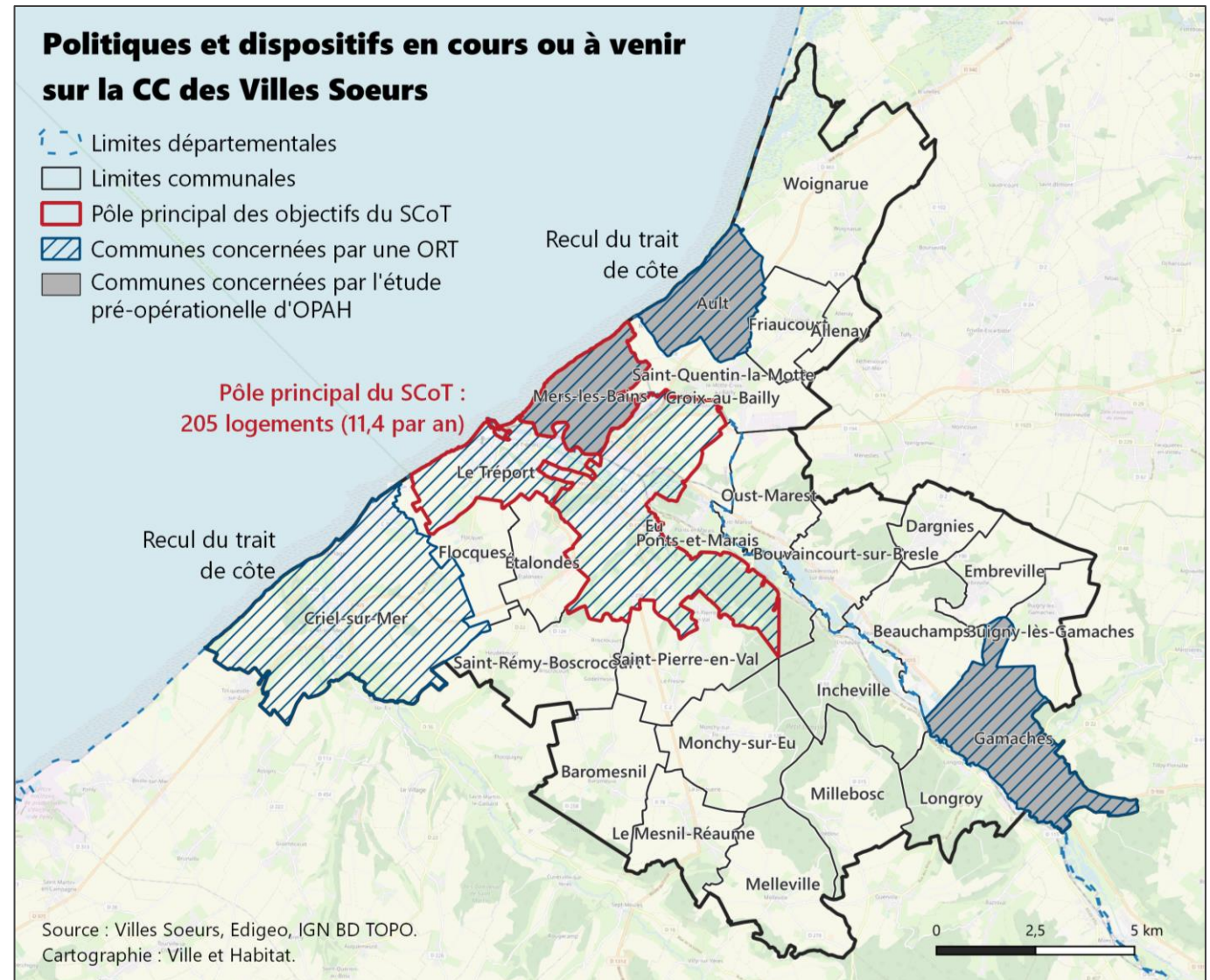
- Les secteurs ORT dont les conventions et les périmètres opérationnels sont à venir : 6 communes concernées.
- La mise en place d'une OPAH dont l'étude pré-opérationnelle est en cours de réalisation : 3 communes.

## Des éléments à croiser avec les résultats de l'étude ...

- Les secteurs à enjeux, le potentiel de remise sur le marché et la configuration des logements.
- Les sorties envisageables.

## ... et les objectifs des documents de planification

- SCoT : 205 sur le pôle principal (11,4 par an) et 270 en dehors (15 par an).
- Les objectifs du PLUi à venir.



# Segmentation du potentiel de remise sur le marché par secteur

Précisions :

- Le gisement varie selon l'éventualité de mise en place d'une ingénierie spécifique de repérage et de diagnostic des logements vacants pour les logements qui n'ont pas été enquêtés lors de cette étude et celle de l'OPAH.
- Les segments entre périmètre OPAH et hors périmètre OPAH et entre périmètre ORT et hors périmètre ORT évolueront en fonction des périmètres qui seront arrêtés.
- Le gisement varie en fonction des moyens qui peuvent être consacrés dans la lutte contre la vacance et de la volonté politique.

X Les volumes de logements pour lesquels nous avons un retour de l'étude OPAH ont été ajoutés au gisement enquêté

## Chiffres du gisement consolidé

Objectifs par secteur SCoT	Segments
Pôle urbain : 11,4 par an > 34 en 3 ans	En OPAH / ORT
	Hors OPAH
	<b>Total pôle principal</b>
Hors pôle urbain : 15 par an > 45 en 3 ans	OPAH / ORT
	ORT
	Hors OPAH ou ORT
	<b>Total hors principal</b>
<b>26 par an / 89 en 3 ans</b>	

## Déclinaison des logements selon le potentiel de remise sur le marché

Enquêtés : 55 + 26			Niveau 2 : 113		Niveau 3 : 589		Total
D1	D2	D3	P4	P3	P2	P1	
5	1	2	5	7	38	45	103
3	11	17	20	24	102	185	362
8	12	19	25	31	140	230	465
5	2	8	13	20	56	50	154
1	0	4	5	1	19	40	70
2	4	13	8	10	20	34	91
8	6	25	26	31	95	124	315
16	18	44	51	62	235	354	780

# Définition des scénarii

Trois scénarii pour se projeter :

- **Scénario mesuré**
- **Scénario ambitieux et concentré sur les pôles**
- **Scénario ambitieux sans distinction des territoires**



Les scénarii visent à amorcer une réflexion sur l'ambition de la future politique de lutte contre la vacance et ses priorités. Les volumes sont donnés à titre indicatif.

# Définition des scénarii

## Scénario mesuré : on touche les logements en OPAH et une partie des logements enquêtés

- 33% du gisement des logements vacants des communes en OPAH sont remis sur le marché du fait de l'intervention de l'opération.
- 10% des logements vacants enquêtés lors de l'étude sont remis sur le marché par des actions proposées dans le plan d'action et menées.

**Gisement : 123 logements** (dont 81 consolidés par les enquêtes)

**Objectif : 33% en OPAH et 10% des enquêtés en dehors**

**Volume triennal : 30 logements**

Objectifs par secteur SCoT	Segments	Objectif 3 ans	Gisement
Pôle urbain : 11,4 par an > 34 en 3 ans	En OPAH / ORT	7	20
	Hors OPAH	4	31
	<b>Total pôle principal</b>	<b>11</b>	<b>51</b>
Hors pôle urbain : 15 par an > 45 en 3 ans	OPAH / ORT	16	48
	ORT	1	5
	Hors OPAH ou ORT	2	19
	<b>Total hors principal</b>	<b>19</b>	<b>72</b>
<b>26 par an / 89 en 3 ans</b>		<b>30</b>	<b>123</b>

Enquêtés : 55 + 26			Niveau 2 : 113		Niveau 3 : 589	
D1	D2	D3	P4	P3	P2	P1
5	1	2	5	7	38	45
3	11	17	20	24	102	185
8	12	19	25	31	140	230
5	2	8	13	20	56	50
1	0	4	5	1	19	40
2	4	13	8	10	20	34
8	6	25	26	31	95	124
16	18	44	51	62	235	354

➤ **Aller chercher des logements supplémentaires identifiés dans LOVAC supposerait une ingénierie spécifique**

# Définition des scénarii

## Scénario ambitieux et concentré sur les pôles

- 50% des logements vacants situés sur les communes ORT sont touchés. Un programme ambitieux permet de toucher davantage de logements, voire d'appuyer ceux de l'OPAH (et donc d'augmenter le taux de réussite).
- 10% des logements vacants enquêtés lors de l'étude sur les autres communes rurales sont remis sur le marché.
- L'ingénierie dédiée au repérage et au diagnostic des logements vacants se concentre sur les périmètres ORT.

**Gisement : 173 logements** (dont 81 consolidés par les enquêtes)

**Objectif : 50% en communes ORT et 10% des enquêtés en rural**

**Volume triennal : 80 logements**

Objectifs par secteur SCoT	Segments	Objectif 3 ans	Gisement
Pôle urbain : 11,4 par an > 34 en 3 ans	En OPAH / ORT	10	20
	Hors OPAH	38	75
	<b>Total pôle principal</b>	<b>48</b>	<b>95</b>
Hors pôle urbain : 15 par an > 45 en 3 ans	OPAH / ORT	24	48
	ORT	6	11
	Hors OPAH ou ORT	2	19
	<b>Total hors principal</b>	<b>32</b>	<b>78</b>
<b>26 par an / 89 en 3 ans</b>		<b>80</b>	<b>173</b>

Enquêtés : 55 + 26			Niveau 2 : 113		Niveau 3 : 589	
D1	D2	D3	P4	P3	P2	P1
5	1	2	5	7	38	45
3	11	17	20	24	102	185
8	12	19	25	31	140	230
5	2	8	13	20	56	50
1	0	4	5	1	19	40
2	4	13	8	10	20	34
8	6	25	26	31	95	124
16	18	44	51	62	235	354

➤ **Aller chercher des logements supplémentaires identifiés dans LOVAC supposerait une ingénierie spécifique**



# Définition des scénarii

## Scénario ambitieux sans distinction des territoires

- 33% des logements de l'ensemble du gisement sont remis sur le marché en trois ans. Le taux de réussite est moins élevé car l'intervention, plus diffuse, ne se concentre pas sur les communes à enjeux.
- L'ingénierie dédiée au repérage et au diagnostic des logements vacants s'élargit à l'ensemble du territoire.

**Gisement : 191 logements** (dont 81 consolidés par les enquêtes)

**Objectif : 33% des logements du gisement**

**Volume triennal : 62 logements**

Objectifs par secteur SCoT	Segments	Objectif 3 ans	Gisement
Pôle urbain : 11,4 par an > 34 en 3 ans	En OPAH / ORT	7	20
	Hors OPAH	25	75
	<b>Total pôle principal</b>	<b>32</b>	<b>95</b>
Hors pôle urbain : 15 par an > 45 en 3 ans	OPAH / ORT	16	48
	ORT	4	11
	Hors OPAH ou ORT	10	37
	<b>Total hors principal</b>	<b>30</b>	<b>96</b>
<b>26 par an / 89 en 3 ans</b>		<b>62</b>	<b>191</b>

Enquêtés : 55 + 26			Niveau 2 : 113		Niveau 3 : 589	
D1	D2	D3	P4	P3	P2	P1
5	1	2	5	7	38	45
3	11	17	20	24	102	185
8	12	19	25	31	140	230
5	2	8	13	20	56	50
1	0	4	5	1	19	40
2	4	13	8	10	20	34
8	6	25	26	31	95	124
16	18	44	51	62	235	354

➤ **Aller chercher des logements supplémentaires identifiés dans LOVAC supposerait une ingénierie spécifique**

# Des constats en amont de l'élaboration d'une stratégie de lutte contre les logements vacants

Point de départ à l'analyse, la base LOVAC ne suffit cependant pas à envisager une intervention. Un diagnostic du logement et un contact avec les propriétaires sont nécessaires.

Aller chercher des logements supplémentaires à ceux enquêtés, que ce soit lors de la présente étude ou dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) à venir (sur les communes de Mers-les-Bains, d'Ault et de Gamaches), demandera nécessairement une ingénierie supplémentaire.

La stratégie de lutte contre les logements vacants peut s'articuler autour des dispositifs d'amélioration de l'habitat de type OPAH et PIG. Ces dispositifs peuvent également être « personnalisés » en adaptant les aides à la lutte contre les logements vacants.

La stratégie de lutte contre les logements vacants est par essence complémentaire et dépendante des autres politiques de l'habitat et de redynamisation territoriale. La réussite de la politique lutte contre les logements vacants résultera également des mesures prises en matière d'intervention sur les locations saisonnières, sur les logements indignes, sur les logements énergivores, sur la production neuve, sur le logement social, sur la revitalisation des centres.

La stratégie de lutte contre les logements vacants nécessite que l'intercommunalité se positionne sur les ambitions de sa future politique (des moyens financiers et en ingénierie mesurés ou importants ?) et sur la répartition des rôles entre communes et intercommunalité (en fonction de ce que l'absence de la compétence habitat permet).



# **Annexes**

# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Liste des logements de **premier degré** de remise sur le marché

Catégorie	Adresse	Commune	LOVAC présence baignoire/douche	Présence WC	Remarques	Positionnement du propriétaire
1	0028 RUE DE LA LIBERATION	CRIEL-SUR-MER	NON	NON	OK, rénové donc surement présence baignoire/douche	Indéterminable
1	0060 RTE D'EU	PONTS-ET-MARAIS	OUI	OUI	OK	Indéterminable
1	0089 RUE SAINT MICHEL	LE TREPORT	OUI	OUI	OK	Indéterminable
1	0120 RUE ALEXANDRE PAPIN	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
1	0001 PL DE VERDUN	LE TREPORT	OUI	OUI	OK	Indéterminable
1	0002 RUE DU GRAND SELVE	BUIGNY-LES-GAMACHES	OUI	OUI	OK	Indéterminable

# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Liste des logements de **second degré** de remise sur le marché

Catégorie	Adresse	Commune	LOVAC présence baignoire/douche	Présence WC	Remarques	Positionnement du propriétaire
2	0093 RUE PAUL BIGNON	EU	NON	OUI	OK	Plutôt ouvert
2	0014 RUE DE NORMANDIE	EU	NON	OUI	Pas d'accès au logement	Indéterminable
2	0022 RUE DE NORMANDIE	EU	NON	NON	Actuellement les étages ne sont pas utilisés comme des logements. Cela pourrait le devenir selon le propriétaire, mais ce n'est pas encore à l'ordre du jour.	Plutôt fermé
2	0000 0 RUE FLEMING	EU	OUI	OUI	OK	Indéterminable
2	0023 RUE GEORGES CLEMENCEAU	LONGROY	NON	OUI	OK	Indéterminable
2	0102 RTE D'EU	PONTS-ET-MARAIS	OUI	OUI	OK	Indéterminable
2	0061 RUE ALEXANDRE PAPIN	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
2	0017 PROM FRONT DE MER	LE TREPORT	OUI	OUI	OK	Indéterminable
2	0019 PROM FRONT DE MER	LE TREPORT	OUI	OUI	OK	Indéterminable
2	0005 PROM FRONT DE MER	LE TREPORT	OUI	OUI	OK	Indéterminable
2	0034 RUE PASTEUR	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
2	0006 RUE DE PENTHIEVRE	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
2	0029 RUE SAINT JULIEN	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
2	0017 RUE GRANDE RUE	BUIGNY-LES-GAMACHES	OUI	OUI	OK	Indéterminable
2	0023 RUE HENRI BARBUSSE	DARGNIES	OUI	OUI	OK	Indéterminable

# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

## Liste des logements de troisième degré de remise sur le marché

Catégorie	Adresse	Commune	LOVAC présence baignoire/douche	Présence WC	Remarques degré de remise sur le marché	Positionnement du propriétaire
3	0051 RUE DU TOST	BAROMESNIL	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0003 RUE DU QUESNAY	CRIEL-SUR-MER	NON	NON	OK	Indéterminable
3	0035 RUE DE LA PLAGE	CRIEL-SUR-MER	NON	NON	OK	Indéterminable
3	0006 RUE DE LA PLAGE	CRIEL-SUR-MER	OUI	OUI	OK	Indéterminable
3	0003 RUE DU MOULIN DE HAUT	CRIEL-SUR-MER	OUI	OUI	OK	Indéterminable
3	0028 BD FAIDHERBE	EU	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0016 B BD HELENE	EU	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0018 PL GUILLAUME LE CONQUERA	EU	OUI	OUI	OK	Plutôt ouvert
3	0019 RUE DE L AVALASSE	EU	NON	NON	OK	Plutôt fermé
3	0016 RUE DE LA REPUBLIQUE	EU	NON	NON	OK	Plutôt fermé
3	0014 RUE GEORGES CLEMENCEAU	EU	OUI	OUI	OK	Indéterminable
3	0013 RUE STEPHANE LONGCHAMPS	EU	NON	OUI	L'immeuble n'a pas l'air si dégradé même si le logement au 1er doit être en mauvais état au regard des menuiseries et garde corps	Indéterminable
3	0026 AV DES CANADIENS	FLOQUES	NON	NON	OK	Plutôt fermé
3	0018 RUE VICTOR HUGO	INCHEVILLE	OUI	NON	OK	Indéterminable
3	0010 B RUE PASTEUR	INCHEVILLE	OUI	OUI	OK	Indéterminable
3	0027 RUE VICTOR HUGO	INCHEVILLE	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0008 RUE JEAN JAURES	LONGROY	OUI	OUI	OK	Indéterminable
3	0010 RUE O. TANCRET ET R. TOIL	PONTS-ET-MARAIS	NON	OUI	OK	Plutôt fermé
3	0022 RTE D ETALONDES	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Plutôt ouvert
3	0015 RUE DE LA COMMUNE DE PARI	LE TREPORT	NON	OUI	Pas d'accès indépendant au logement	Plutôt fermé
3	0004 QUAI FRANCOIS 1ER	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Plutôt fermé
3	0005 VC JONAS LEFRANC	LE TREPORT	OUI	OUI	OK	Indéterminable
3	0050 RUE DU DOCTEUR PEPIN	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0045 RUE SUZANNE	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0037 AV EDOUARD BRANLY	LE TREPORT	OUI	OUI	OK	Indéterminable
3	0012 RUE JULES DAUTRESIRE	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0054 RUE THIERS	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0010 RUE DE LA GREVE	LE TREPORT	NON	OUI	OK	Plutôt ouvert
3	0110 GR GRANDE RUE	BEAUCHAMPS	OUI	NON	OK	Indéterminable
3	0019 RUE FELIX GUERARD	OUST-MAREST	NON	NON	OK	Indéterminable
3	0404 RUE DE L EGLISE	SAINT-QUENTIN-LAMOTTE-CROIX-	NON	OUI	OK	Indéterminable
3	0031 RLE DU CHARRON	SAINT-QUENTIN-LAMOTTE-CROIX-	NON	NON	OK	Plutôt ouvert
3	0081 GR GRANDE RUE	WOIGNARUE	NON	NON	OK	Indéterminable
3	0024 RUE GROS PROLONGEE	WOIGNARUE	NON	NON	OK	Indéterminable

# Potentiel de remise sur le marché des logements et des objectifs quantitatifs : **cible de niveau 1**

Liste des logements issus de l'enquête OPAH

Commune	Identifiant LOVAC	Adresse du bien	Périmètre ORT potentiel	Statut d'occupation	Autre statut d'occupation	Statut de propriété	Autre statut de propriété	Votre âge:	Blocage succession	Si oui, pourquoi blocage	Etiquette Energétique	Superficie en m²	Comment qualifiez-vous l'état de votre logement?	Logement en travaux?
MERS-LES-BAINS	/	27 rue Marcel Holleville		Vacant		propriétaire		60 à 75 ans	non			43	2 - Bon	Non
MERS-LES-BAINS	/	9004 Cite Mariage		Vacant		sci		30 à 59 ans	non		G	40	4 - Dégradé	Oui
MERS-LES-BAINS	/	74 rue Charlemagne		Vacant		propriétaire		75 ans ou plus				52		Oui
MERS-LES-BAINS	/	37 avenue Marie et Pierre Curie		Vacant		propriétaire		75 ans ou plus				52	2 - Bon	Oui
MERS-LES-BAINS	I5330202321W	10 rue Ernest Lesec		Vacant		propriétaire en indivision		30 à 59 ans					4 - Dégradé	Oui
MERS-LES-BAINS	/	46 rue Charlemagne		Vacant		propriétaire		75 ans ou plus				75		Oui
MERS-LES-BAINS	/	1 rue Sadi Carnot		Vacant		Nu propriétaire		75 ans ou plus	non		D	42	2 - Bon	Non
MERS-LES-BAINS	I5330195656W	24 rue Andre Dumont	oui	Vacant		propriétaire en indivision		60 à 75 ans	non			23	3 - Moyen	Non
MERS-LES-BAINS	I5330174686Z	8 avenue du marechal Foch		Vacant		Nu propriétaire		60 à 75 ans	non			30	2 - Bon	
MERS-LES-BAINS	I5330124445N	33 rue Jules Barni		Vacant		sci		30 à 59 ans	non			45	2 - Bon	Oui
AULT	I0390098717H	2 avenue Sainte Marie		Vacant		propriétaire		30 à 59 ans	non				4 - Dégradé	Non
AULT	/	8 avenue du Casino		Vacant		propriétaire en indivision		60 à 75 ans	non		G (avant travaux)	45	2 - Bon	Non
AULT	I0390098878D	4 rue de l'Esplanade		Vacant		propriétaire		75 ans ou plus				45	4 - Dégradé	Non
AULT	I0390098851X	6 rue Quinquerie				propriétaire		75 ans ou plus	oui	Problème familial			2 - Bon	
AULT	I0390097989V	43 rue de Paris		Vacant		propriétaire		30 à 59 ans				60	4 - Dégradé	oui
AULT	I0390098279P	6 ruelle Henin		Vacant		propriétaire en indivision		60 à 75 ans	non			70	4 - Dégradé	non
AULT	I0390197504T	5 rue de calais		Vacant		propriétaire		75 ans ou plus	non				4 - Dégradé	Oui
GAMACHES	I3730067644C	27 rue Charles De Gaulle	oui	vacant		Autre	Société SNP	30 à 59 ans					4 - Dégradé	Non
GAMACHES	/	22 place du Maréchal Leclerc	oui		Travaux en cours pour location ou vente	propriétaire		30 à 59 ans	non		E	130	2 - Bon	Oui
GAMACHES	I3730248471A	61 rue Charles De Gaulle	oui	Vacant	Fin de rénovation	sci		60 à 75 ans					1 - Très bon	
GAMACHES	I3730067077K	11 rue Jules Ferry		Vacant		propriétaire		30 à 59 ans	non			72	2 - Bon	Oui
GAMACHES	/	54 rue Charles De Gaulle		Vacant		propriétaire		60 à 75 ans					3 - Moyen	Non
GAMACHES	I3730067963L	51 rue du 11 novembre		Vacant					oui					
GAMACHES	/	11 rue de l'arches		Vacant		propriétaire		30 à 59 ans	non				4 - Dégradé	oui
GAMACHES	I3730066600J	16 rue Armand Coquerelle		Vacant		propriétaire		30 à 59 ans					4 - Dégradé	non
GAMACHES	I3730066967G	91 rue de Saint Valéry	non	Vacant		propriétaire		30 à 59 ans					3 - Moyen	Non



