

Phase 3. Plan d'action

Diagnostic, repérage et traitement de la vacance résidentielle

Communauté de Communes des Villes Sœurs

Sommaire

Introduction	p.3
Éléments clés du diagnostic et de la définition des objectifs	p.6
Premier plan d'action	p.20
Second plan d'action	p.36
Schéma d'intervention à l'échelle du logement	p.46
Boîte à outils	p.54
Benchmark – Traitement de la vacance résidentielle	p.70
Benchmark – Outils et politique de changement d'usage des locaux vacants	p.121

Introduction

Propositions opérationnelles et plan d'action

Pour rappel, 2 étapes à conduire :

1. Élaboration d'une boîte à outils contre la vacance
2. Construction de deux programmes d'actions

Au regard de la situation intercommunale et en accord avec la maîtrise d'ouvrage, les deux programmes d'actions ne proposeront pas un choix entre deux postures, l'une plus ambitieuse que l'autre, mais consisteront en deux étapes, dont la dernière est conditionnelle. Les programmes d'actions se diviseront entre :

- **Un premier plan d'action se caractérisant par :**
 - Une ambition mesurée conforme aux objectifs du Scot,
 - Une dissociation sur certaines actions entre les périmètres OPAH et hors OPAH,
 - Une gestion principalement communale,
 - Une mise en place dès le court terme.
- **Un second plan d'action se caractérisant par :**
 - **Un conditionnement à l'obtention de la compétence habitat par la Communauté de Communes. Des actions qui pourront éventuellement être mises en place au niveau communal en cas d'absence de la compétence mais dont le coût et/ou l'ingénierie nécessaire sera difficile à assumer,**
 - Une dissociation sur certaines actions entre les périmètres OPAH et hors OPAH,
 - Une gestion principalement intercommunale,
 - Une mise en place hypothétique et à moyen ou long terme.

Point sur la politique locale de l'habitat

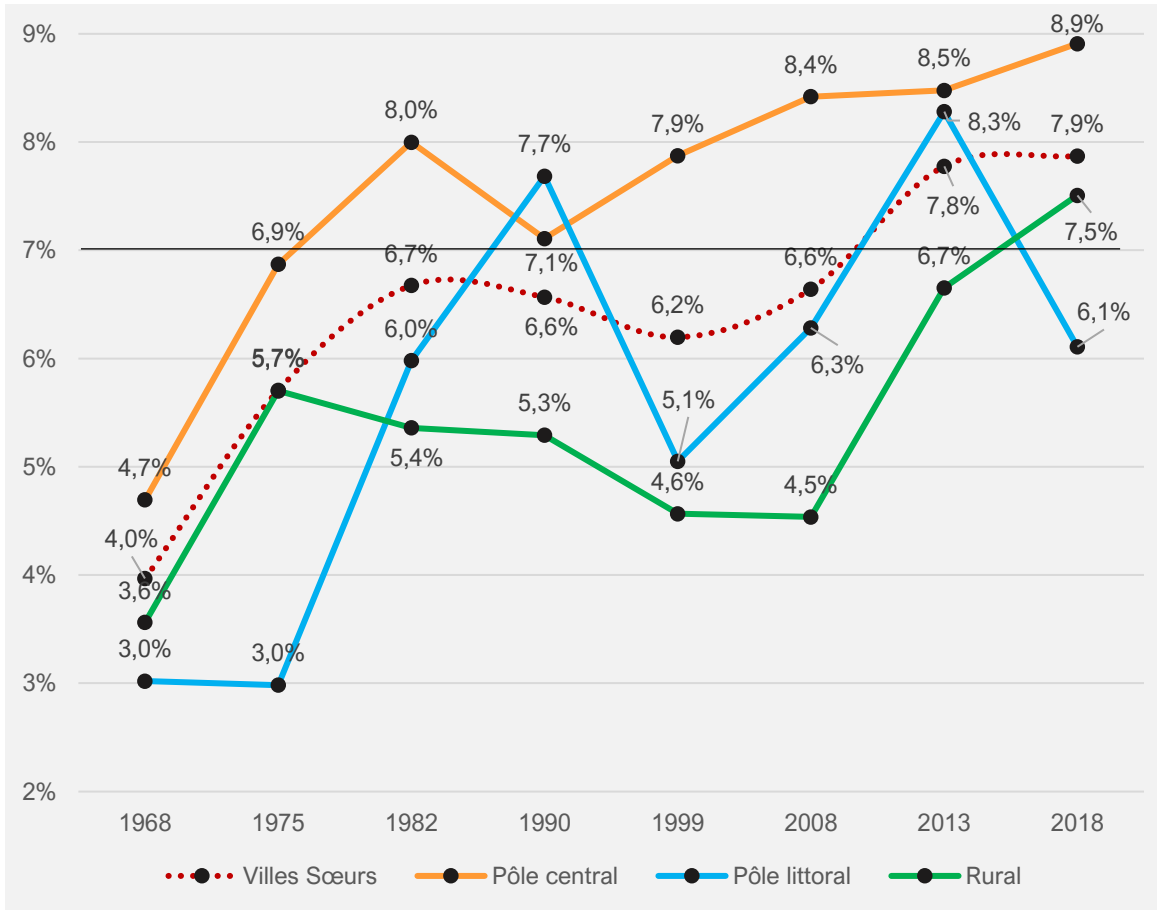
Au moment de la rédaction de ce plan d'action, la politique locale de l'habitat pour la Communauté de Communes des Villes Sœurs se caractérise par :

- L'absence de compétence habitat pour la CC des Villes Sœurs à l'exception de la réalisation du PLUI-H ;
- Le Scot du PETR Bresle Yères est exécutoire depuis le 4 mars 2021 ;
- Le PLUI-H est en cours d'élaboration ;
- La contractualisation en Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) des communes de Mers-les-Bains, Ault, Gamaches, Criel-sur-Mer, Le Tréport et Eu. La modification des périmètres n'avait pas encore été déterminée avant la fin de la réalisation de l'étude ;
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours pour les communes de Mers-les-Bains, Ault et Gamaches. Les périmètres n'avaient pas encore été déterminés avant la fin de la réalisation de l'étude ;
- Un marché en cours d'attribution pour une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur les communes d'Eu et du Tréport ;
- Une étude sur le logement des salariés dans la région dieppoise en amont du développement de la centrale de Penly 2 qui concerne également la Communauté de Communes ;

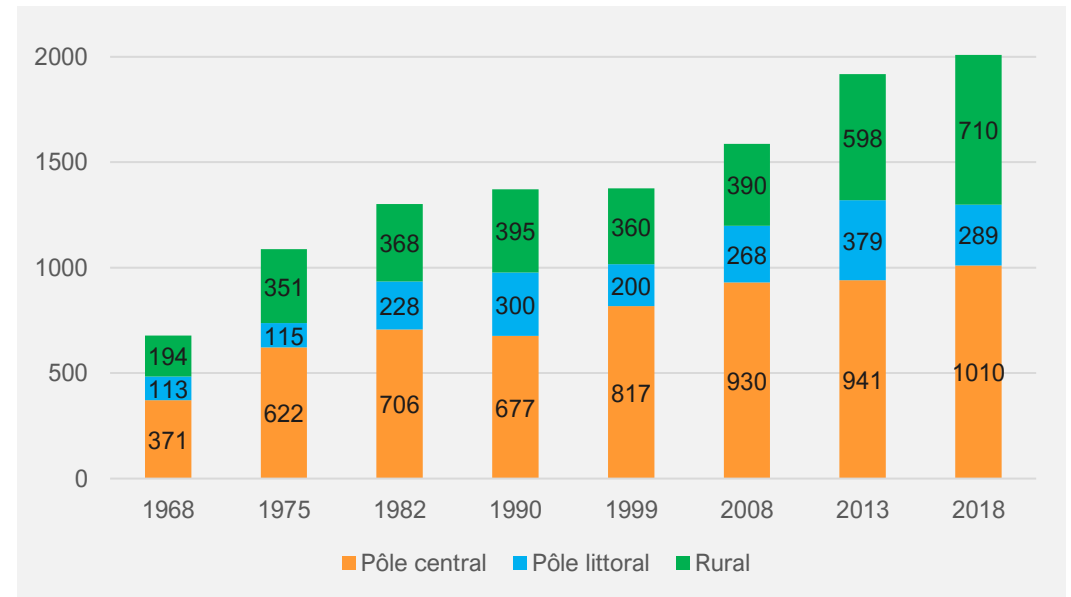
**Éléments clés du
diagnostic et de la
définition des objectifs**

Une évolution constante de la vacance, mais relativement équilibrée entre pôle urbain et territoires ruraux

ANALYSE INSEE



Répartition des logements vacants de l'intercommunalité selon les secteurs (INSEE 2018)



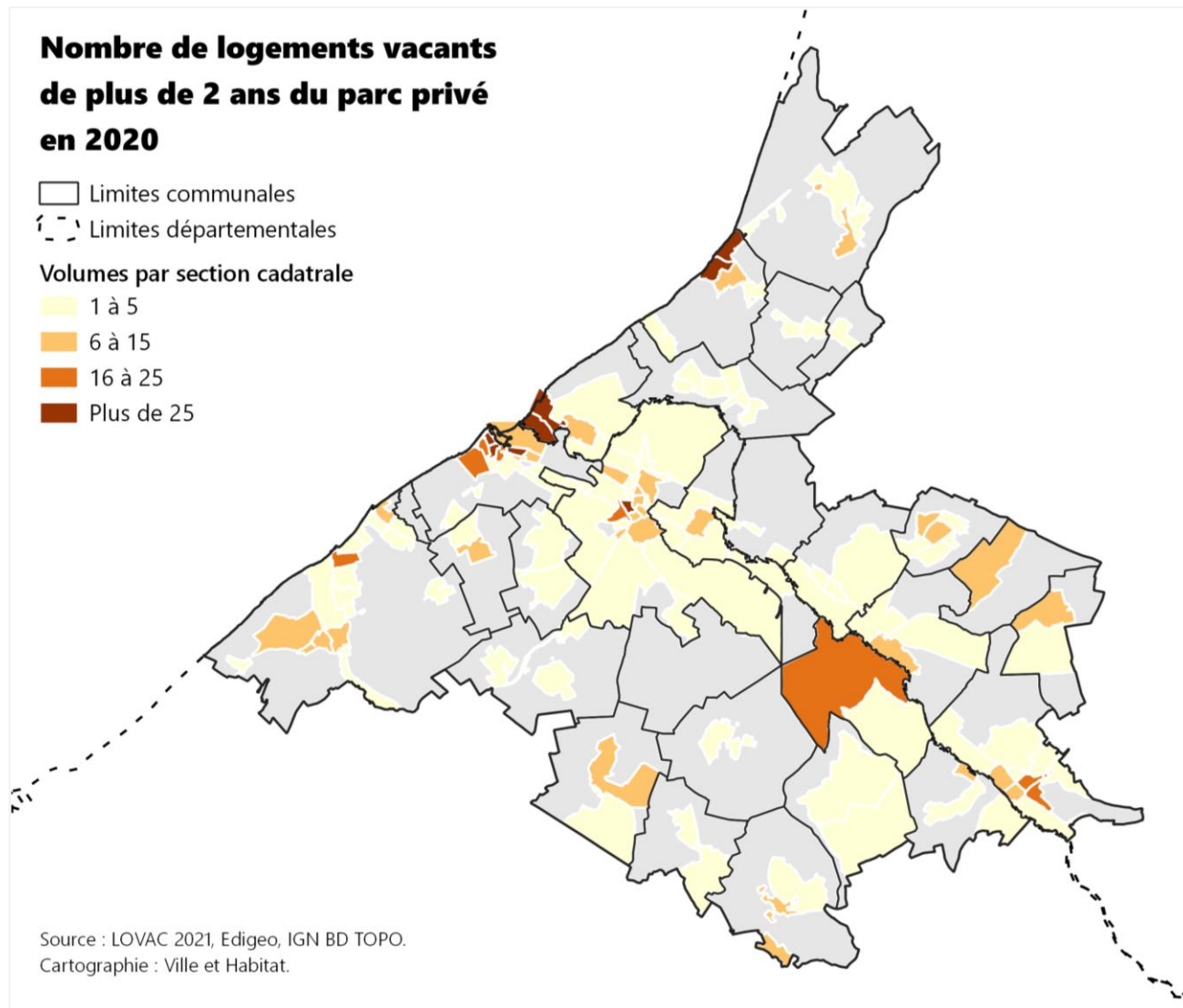
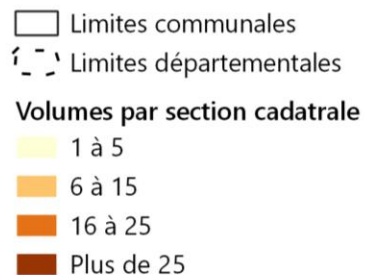
Graphiques de l'évolution des taux et des volumes de logements vacants par secteur d'analyse

Source : RP INSEE. Réalisation Ville et Habitat.

Synthèse sur l'analyse quantitative de la vacance : une concentration dans les centres-villes

- En 2020, ce sont 2 120 logements vacants dans le parc privé (9% du parc privé), dont 996 logements vacants depuis plus de 2 ans (4,2%).
- Une vacance anecdotique en taux (1,76 %) et en volume (33) dans le parc social en 2021.
- Une vacance de longue durée dans le parc privé **plus importante dans le pôle central (5%) que dans le pôle littoral (4%) et surtout que dans les communes rurales (3,2%)**.
- Une concentration de la vacance dans les **centres-villes et centres-bourgs**.
- Une surreprésentation du parc vacant de longue durée dans les **logements construits avant 1915**.
- Une surreprésentation de la vacance parmi les **appartements**, notamment dans le rural.
- Une surreprésentation de la vacance dans les **petites surfaces (T1/T2)**.
- Une part significative des propriétaires de logements vacants **âgés de 75 ans et plus**.
- **La moitié des propriétaires des logements vacants de l'intercommunalité réside dans la CCVS**. Près de la moitié des propriétaires des logements vacants du littoral ne réside ni dans le 76, ni dans le 80.
- La majorité des logements sont détenus par un seul droit de propriété et une part minoritaire est détenue par 3 droits ou plus.

Nombre de logements vacants de plus de 2 ans du parc privé en 2020



Source : LOVAC 2021, Edigeo, IGN BD TOPO.
Cartographie : Ville et Habitat.

Retour sur l'enquête

Retour des communes

- **409 logements, soit 41,1 % des logements vacants de longue durée de l'ensemble de la base**, sur lesquels les communes ont apporté une information et dont le statut réel de vacance a pu être précisé par leur apport.
- **175 à exclure dans l'optique d'une éventuelle intervention de remise sur le marché, soit 43% des 409 biens concernés.**

Enquête de terrain

- 54 logements dans le pôle central, 10 dans le pôle littoral et 36 dans le rural.
- Une enquête ayant permis d'apporter des **éléments qualitatifs sur le logement, l'état de vacance, l'état de dégradation et sur le cadre de vie.**
- Un volume important de retours qualitatifs (près de 30% de l'échantillon) par des voisins, des passants, les commerçants, de la famille rencontrés lors du terrain.
- **46% des logements enquêtés sont effectivement toujours vacants et 14% sont en situation inconnue à l'issue de l'enquête** (logement en situation inconnue / inaccessible ou non identifiable). À l'inverse, **40% des logements de l'échantillon n'ont pas d'enjeux de remise sur le marché selon l'enquête de terrain.**
- La majorité des logements toujours vacants sont dégradés selon l'enquête de terrain.

Questionnaire

- Envoi de questionnaires aux logements enquêtés et à 100 autres logements (par la CCVS, dont de nombreux propriétaires multiples) → **18 contacts directs avec les propriétaires dont 14 de l'échantillon.**

Détermination du statut de vacance des logements de l'échantillon

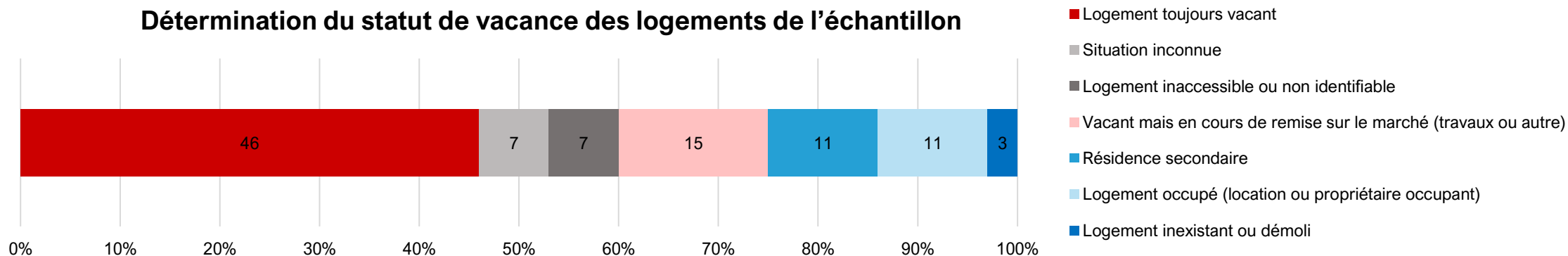
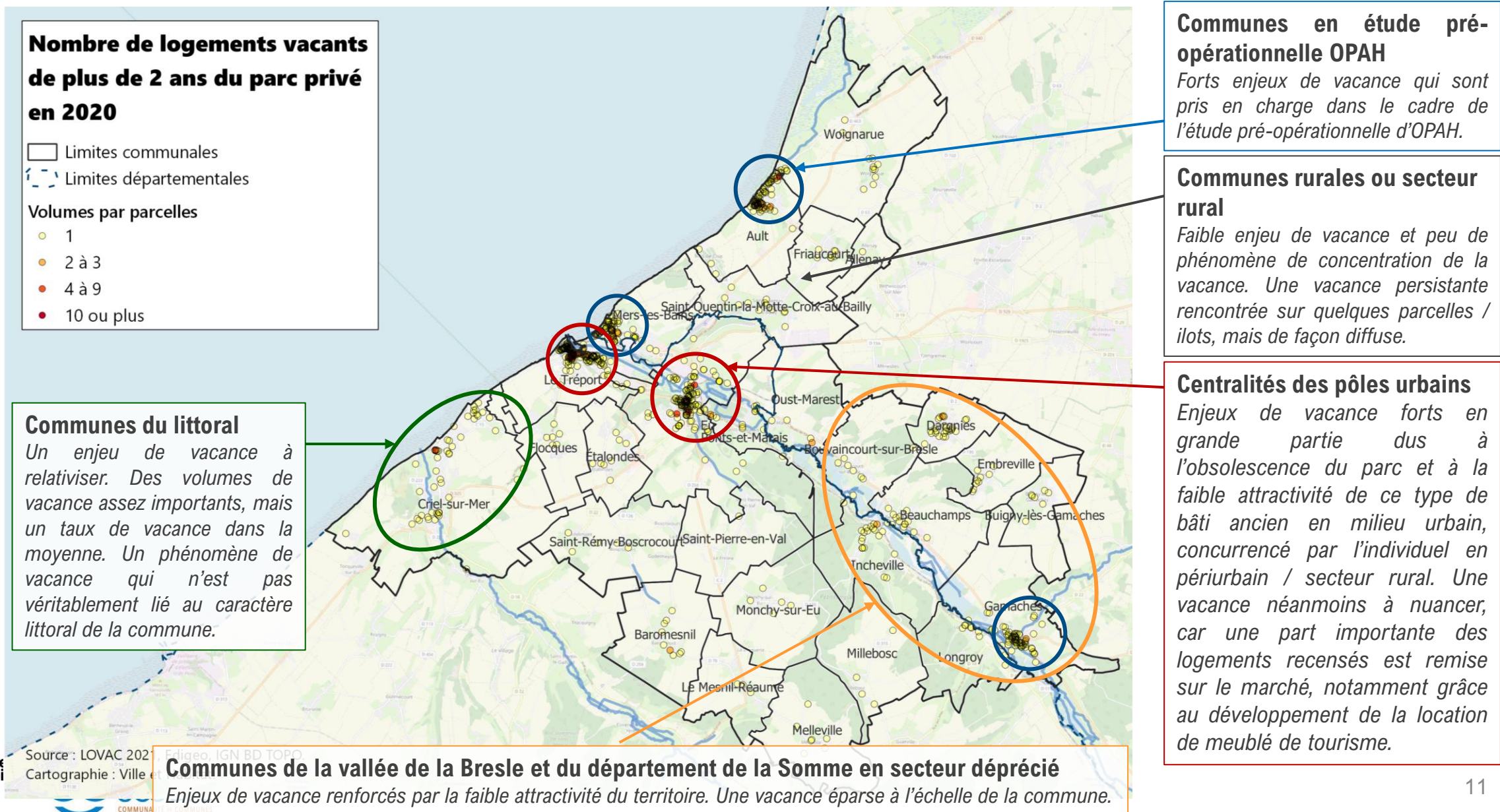


Tableau de synthèse des typologies des causes de vacance observées sur le territoire

Familles de vacance résidentielle	Typologie des causes de vacance	Fréquence
1. Environnement urbain et marché	Vacance liée à une inadéquation du bien à la demande et au marché immobilier	+++
	Vacance liée à l'absence d'accès indépendant du commerce en RDC	+
2. Raisons techniques : état du bâti logement et immeuble	Vacance liée à l'état du bâti de l'immeuble	+++++
	Vacance liée à l'absence d'accès au logement	+
	Vacance de blocage : immeuble sous arrêté	+
	Vacance de transformation du bien : projet urbain	
	Vacance de transformation du bien : travaux de remise en état	---
3. Raisons personnelles	Vacance de rétention : logement gardé pour l'avenir	++
	Vacance de déception locative et/ou refus de mettre en location	++
	Vacance liée au désintérêt du propriétaire à gérer le bien	+++
	Vacance liée à la difficulté du propriétaire à gérer le bien (âge/distance/faculté)	+++
	Vacance liée à un usage autre du bien vacant que l'habitation	++
4. Situation de propriété / difficultés juridiques	Vacance liée à des mésententes entre propriétaires multiples (dont successions)	++
	Vacance liée au délai du processus successoral	+
	Vacance liée à l'incapacité de faire du/des propriétaires	+

Carte des secteurs à enjeux analysés



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

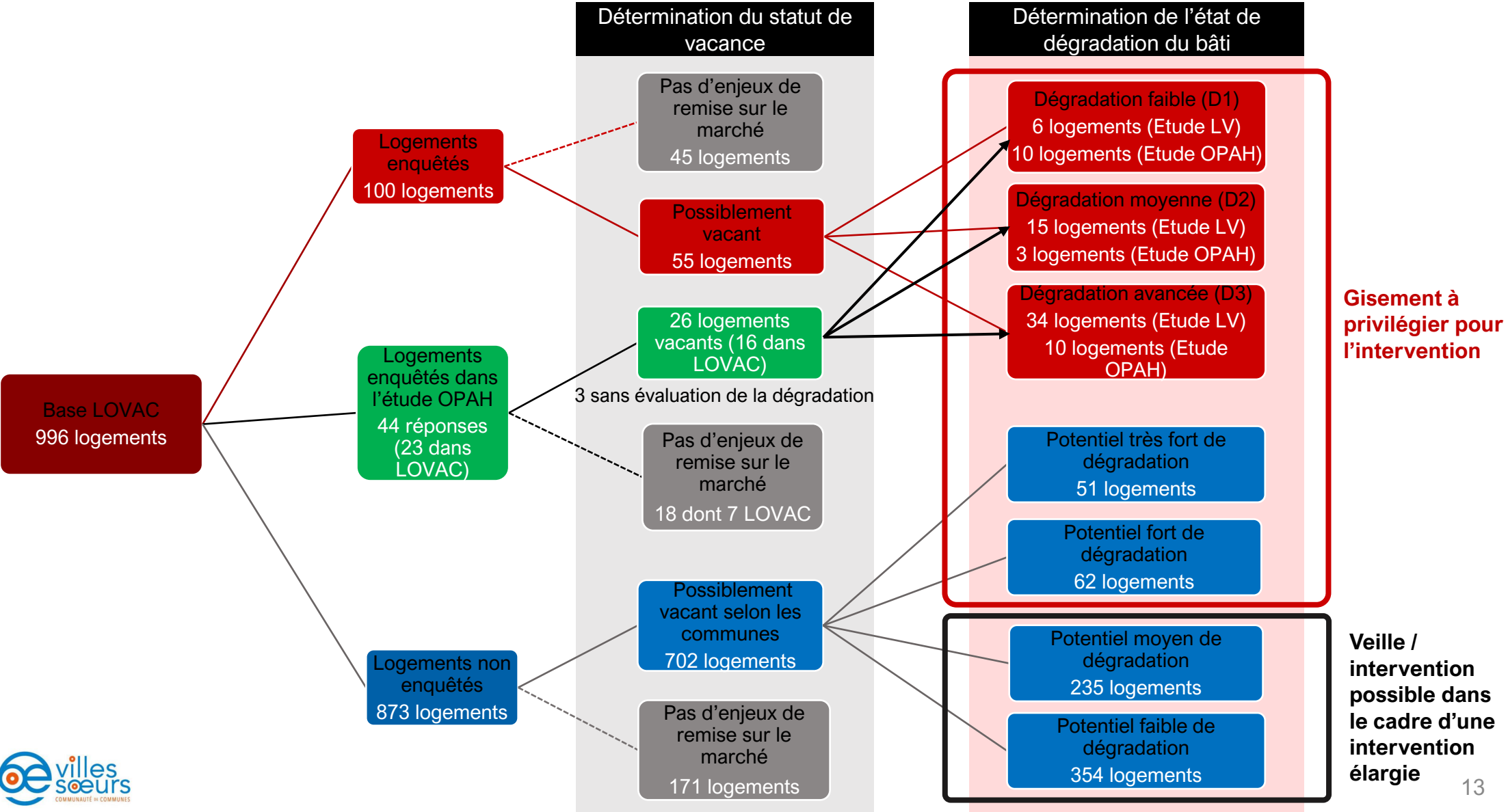
- Comment arrive-t-on au gisement qui va déterminer les objectifs quantitatifs ?

Gisement

Source : base LOVAC	Logements enquêtés	<ol style="list-style-type: none"> 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>). 2. Application d'un degré de remise sur le marché (1,2 ou 3) à partir du croisement de l'état de dégradation, d'éléments qualitatifs et du quartier ou secteur. 	Niveau de dégradation faible (D1)	<p>Cible de niveau 1 : 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"> 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. 2. Application d'un indice de probabilité de dégradation (classé en 4 degrés) à partir des données présentes dans LOVAC. 	Niveau de dégradation potentiel très fort (P4)		<p>Cible de niveau 2 : 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>Cible de niveau 3 : 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



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)*

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 (79 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)

Croiser les politiques et la stratégie par secteur

Plusieurs politiques sectorielles et dispositifs dont il faut tenir compte

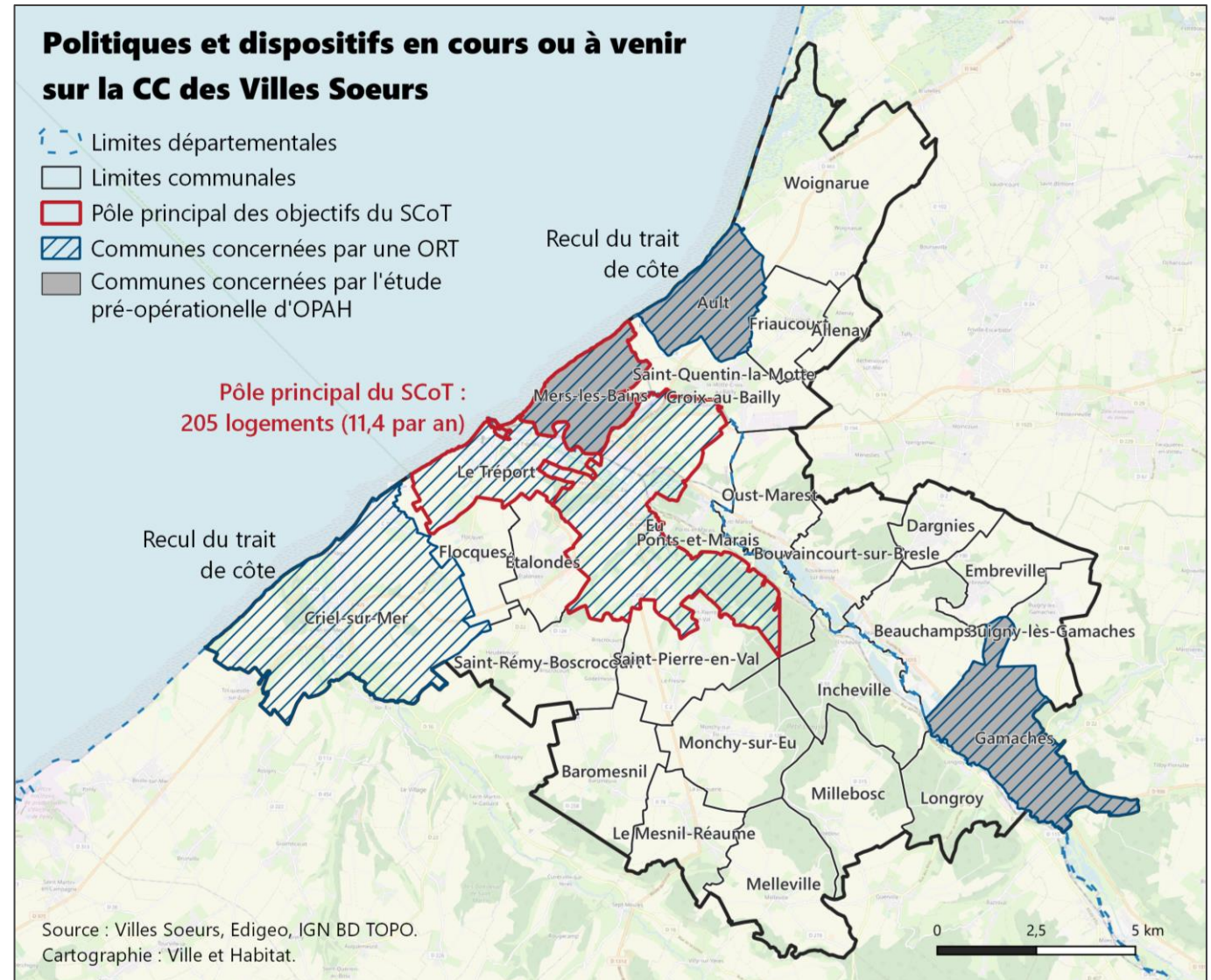
- Les secteurs ORT dont les conventions et les périmètres opérationnels sont à venir : 6 communes concernées.
- La mise en place d'une OPAH dont l'étude pré-opérationnelle est en cours de réalisation sur Ault, Criel-sur-Mer et Gamache.
- Le lancement d'une étude pré-opérationnelle (marché en cours d'attribution) sur Eu et Le Tréport.

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.



Le choix des scénarii

Les scénarii proposés en phase 2

Scénario	Posture	Objectifs
Mesuré	Focalisation sur les logements situés en périmètre OPAH et intervention principalement sur les logements enquêtés.	<ul style="list-style-type: none">• Environ 30 logements vacants remis sur le marché par intervention publique en 3 ans
Ambitieux et concentré sur les pôles	Une concentration des moyens financiers et humains sur les périmètres ORT.	<ul style="list-style-type: none">• Environ 80 logements vacants remis sur le marché par intervention publique en 3 ans
Ambitieux sans distinctions de territoire	L'ingénierie dédiée au repérage et au diagnostic des logements vacants concerne l'ensemble du territoire.	<ul style="list-style-type: none">• Environ 62 logements vacants remis sur le marché par intervention publique en 3 ans



Le scénario mesuré a été retenu



- Les objectifs du Scot de mobilisation des logements vacants sont compris comme incluant les logements vacants remis sur le marché et occupé par le biais de l'intervention publique, mais aussi sans intervention publique par le biais du marché.
- Les scénarii visaient à amorcer une réflexion sur l'ambition de la future politique de lutte contre la vacance et ses priorités. Les volumes étaient donnés à titre indicatif au regard du gisement du parc vacant.
- Les volumes et objectifs ont été légèrement modifiés par rapport aux propositions de scénarii en phase 2 à la suite de la prise en compte d'une future OPAH sur les communes d'Eu et du Tréport. L'ensemble des communes du pôle urbain sont donc concernés par une OPAH / ORT.
- Les périmètres OPAH n'ont pas été définis au moment de la conclusion de cette étude. Il n'est donc pas possible de segmenter le volume du gisement entre périmètre OPAH et hors périmètre OPAH dans les communes concernées par ces opérations. Pour autant, il est fortement probable au vu de la concentration de la vacance dans les centres que les périmètres concentrent entre la moitié et les trois quarts des logements vacants de chaque commune concernée.

Scénario mesuré : du gisement aux objectifs

Posture : on intervient sur les logements en OPAH et sur une partie des logements enquêtés

- 20% du gisement des logements vacants des communes en OPAH sont remis sur le marché du fait de l'intervention de l'opération et des actions menées dans le cadre du plan.
- 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.

		Enquêtés : 55 + 23 (OPAH)			Niveau 2 : 113		Gisement	Niveau 3 : 589		Total
GISEMENT	Segments	D1	D2	D3	P4	P3	De D1 à P3	P2	P1	De D1 à P1
	Total pôle principal (en OPAH et ORT)	8	12	19	25	31	95	140	230	465
	Commune OPAH et ORT	5	2	8	13	20	48	56	50	154
	Commune ORT, mais hors OPAH	1	0	4	5	1	48	19	40	70
	Commune hors OPAH ou ORT	2	4	13	8	10		20	34	91
	Total hors principal	8	6	25	26	31	96	95	124	315
		16	18	44	51	62	191	235	354	780

OBJECTIFS	Secteur	Périmètre	Gisement	Objectifs en taux par période triennale sur le gisement	Objectifs de sortie de vacance par période triennale en volume
	Pôle urbain	Commune en OPAH	95	20%	20
	Hors pôle urbain	Commune en OPAH	48	20%	10
		Commune hors OPAH	48	10%	5
	Total			191	

La politique de lutte contre la vacance : une intervention au croisement nécessaire avec les autres politiques de l'habitat

- La politique de lutte contre la vacance résidentielle se doit de prendre en compte les autres politiques de l'habitat qui peuvent avoir pour conséquence de réduire ou d'augmenter la vacance sur le territoire.
- Une politique de lutte contre la vacance qui ne serait pas intégrée dans une politique de l'habitat cohérente ne pourrait espérer que des effets limités.
- Les évolutions socio-démographiques affectant le territoire intercommunal ont un rôle déterminant dans l'évolution de la vacance (évolution du nombre d'habitants, de ménages, de la structure des ménages ...).



Premier plan d'action

Plan d'action 1

Posture :

- Le choix du scénario mesuré.
- Une concentration principalement sur les secteurs OPAH, mais une intervention plus modeste qui porte également sur les autres communes.
- Une dissociation sur certaines actions entre les périmètres OPAH et hors OPAH.
- Une gestion des actions principalement communale.
- Une mise en place dès le court terme.

Objectifs

Secteur	Périmètre	Objectifs de sortie de vacance par période triennale
Pôle urbain	Commune en OPAH	20
Hors pôle urbain	Commune en OPAH	10
	Commune hors OPAH	5
Total		35

1

Piloter la politique de lutte contre la vacance

Intérêt

- Assurer une coordination de la politique de lutte contre les logements vacants dans les différentes communes.
- Permettre un suivi des actions menées et de l'évolution de la problématique de vacance.

Complexité et pertinence

- Nécessaire à une politique de lutte contre les logements vacants ambitieuse qui s'inscrit dans la durée.

Gestion : à déterminer

La détermination d'un pilote assurant une coordination et un suivi des actions de lutte contre la vacance est un élément essentiel pour la réussite de la politique.

Le rôle du pilote sera :

- De mettre en coordination les actions menées dans les diverses communes du territoire.
- D'assurer une mise en coordination des actions entre-elles et de suivre l'avancée des dossiers.
- De mesurer l'évolution de la problématique et la réussite des objectifs de sortie de vacance.
- D'impulser et/ou animer les comités techniques et les comités de pilotages dédiés à la lutte contre les logements vacants.
- D'intégrer la politique de lutte contre les logements vacants dans les documents de planification, de programmation et dans les dispositifs mis en place sur le territoire.
- D'assurer et de construire les partenariats avec les autres acteurs.



En l'absence de la compétence habitat, il est difficilement possible de justifier un pilotage à l'échelle intercommunale d'une politique de lutte contre les logements vacants.

2

Effectuer un suivi de l'évolution de la vacance résidentielle

Intérêt

- Permettre un suivi des effets des actions menées et de l'évolution de la problématique de vacance.
- Permettre une évolution des actions à mener en fonction de l'évolution de la problématique de vacance.

Complexité et pertinence

- Nécessaire à une politique de lutte contre les logements vacants ambitieuse qui s'inscrit dans la durée.

Gestion : communes ou CCVS

Le suivi de l'évolution de la problématique de vacance résidentielle est un enjeu majeur de la politique de lutte contre les logements vacants, nécessaire à l'évolution et à l'évaluation de la politique.

Le suivi de l'évolution de la vacance résidentielle passe principalement par le traitement et le croisement des données LOVAC. Ce traitement des données sur la vacance résidentielle bénéficierait également du croisement des données de la base LOVAC avec celles de :

- La base de la THLV
- La base des meublés de tourisme

À court terme, la mobilisation de la base LOVAC (logements vacants depuis plus de deux ans) traitée et enrichie lors de l'étude permettrait de capitaliser sur les informations recueillies lors du terrain, des retours des propriétaires et des communes.

Le suivi de l'évolution de la vacance résidentielle inclut également le suivi des remises sur le marché des logements présents sur LOVAC.

Le nouveau millésime 2021 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans les fichiers 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Les prochains millésimes intégreront normalement l'évolution de l'occupation dans les dernières années des logements vacants (source DHUP).

3

Communiquer sur la politique de lutte contre la vacance

Intérêt

- Informer les habitants sur la problématique de vacance sur le territoire et sur la politique mise en place.
- Communiquer sur les aides et les dispositifs de sortie de vacance auprès des propriétaires et des acteurs.
- Favoriser la mobilisation active des propriétaires dans la remise sur le marché de leur bien.

Complexité et pertinence

- Simple à mettre en œuvre.
- Peut permettre de rassurer les propriétaires.

L'un des principaux enjeux de la lutte contre la vacance résidentielle est la mobilisation des propriétaires dans la remise sur le marché de leur bien. Sujet émergent de l'action publique, la lutte contre la vacance résidentielle reste particulièrement méconnue du grand public. Afin de justifier l'action publique sur des propriétés privées, d'accroître les chances de réussite des mesures incitatives et de désamorcer les situations de conflits, la mise en place d'une communication à destination des habitants, des propriétaires et des acteurs est nécessaire.

La communication sur la politique de lutte contre la vacance peut passer par :

- Un article de présentation des enjeux et la problématique de vacance sur le territoire
- Un article de présentation de la politique de lutte contre la vacance mise en place renvoyant vers la plaquette de communication sur les aides disponibles.
- Mobilisation des réseaux sociaux de l'intercommunalité, des communes et des médias privés locaux pour diffuser la communication.
- La mise en avant de la politique lors de réunions publiques.
- Affichage papier.
- Boitage auprès des habitants.
- La mise en avant d'exemples de sortie de vacance (article, vidéo) sur le site des communes ou de l'intercommunalité.

4

Maintenir la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Intérêt :

- Inciter les propriétaires à se remobiliser dans la gestion de leurs logements vacants
- Récupérer la taxe sur les logements vacants
- Envoyer un message politique

Complexité et pertinence:

- Simple à instaurer
- Notamment pertinent dans les communes avec un fort volume de logements vacants.

Gestion : communes

- Une taxe actuellement mise en œuvre dans les communes les plus peuplées de l'intercommunalité.
- Une efficacité qui n'est pas prouvée pour réellement inciter les propriétaires à remettre leur logement sur le marché.
- Il faut veiller à la cible touchée par la taxe : l'idée est de taxer les propriétaires fermés ou inactifs, mais de ne pas pénaliser ceux qui ont du mal à remettre leur logement sur le marché.
- Un dispositif qui doit être pensé en complémentarité d'une stratégie d'action globale et incitative et qui ne peut constituer un plan de lutte de la vacance en soi.
- Des recettes supplémentaires pour les collectivités.
- L'outil ZLV propose aux particuliers de connaître leur taux de THLV.

Comment fait-on ?

- Mobiliser la DGFIP pour une estimation des recettes possibles.
- La collectivité compétente (commune ou EPCI) prend une délibération instaurant la mise en place de la taxe (au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'imposition).
- Le montant de la taxe correspond aux taux de la taxe d'habitation de la commune et de l'EPCI (+ les éventuels taux additionnels syndicat, etc.) appliqués sur la valeur locative du bien.

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

- <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9434-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TH-60-20201222>
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006179806/

5

Repérer les logements vacants, diagnostiquer leurs états et contacter le propriétaire

Intérêt

- Identifier les logements vacants
- Connaître la situation de vacance du bien.
- Évaluer le niveau de dégradation du bien.
- Connaître les causes de la vacance.
- Prédéterminer l'action à mettre en place pour résorber la vacance.

Complexité et pertinence

- Une mobilisation possible des acteurs communaux dont la connaissance sur le parc vacant est généralement importante.
- Peut nécessiter une ingénierie conséquente.

Gestion : à déterminer

L'intervention sur les logements vacants nécessite tout d'abord d'identifier les logements vacants. Si l'ingénierie dédiée à cette tâche pourra mobiliser la base de données construite dans le cadre de cette étude, elle pourra également mobiliser l'outil Zéro Logement Vacant (ZLV).

Zéro Logement Vacant est un outil développé par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) pour aider l'ingénierie mobilisée pour lutter contre les logements vacants. L'outil vise à faciliter le contact avec les propriétaires de logements vacants pour les faire entrer dans un programme de remise sur le marché.

Zéro Logement Vacant permet pour le moment :

- de repérer les logements vacants sur leur territoire grâce aux données LOVAC enrichies (données de la taxe d'habitation sur les logements vacants croisées avec les fichiers fonciers),
- d'isoler des logements prioritaires à contacter et d'entrer en contact avec leurs propriétaires via une campagne de courriers postaux,
- de suivre l'état des dossiers en renseignant, au fil du projet de sortie de la vacance, les fiches logements et propriétaires.

L'outil Zéro Logement Vacant sera mobilisé par l'ingénierie dédiée à la lutte contre les logements vacants afin d'effectuer un suivi des contacts avec les propriétaires.

L'outil Zéro Logement Vacant est ouvert seulement aux collectivités territoriales. Accès par inscription sur : <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>. Produit en accélération, aux fonctionnalités qui devraient se développer.

5

Repérer les logements vacants, diagnostiquer leurs états et contacter le propriétaire

Intérêt

- Identifier les logements vacants
- Connaître la situation de vacance du bien.
- Évaluer le niveau de dégradation du bien.
- Connaître les causes de la vacance.
- Prédéterminer l'action à mettre en place pour résorber la vacance.

Complexité et pertinence

- Une mobilisation possible des acteurs communaux dont la connaissance sur le parc vacant est généralement importante.
- Peut nécessiter une ingénierie conséquente.

Gestion : à déterminer

Le traitement des données statistiques constitue un point d'entrée pertinent dans le recensement de la problématique de vacance, mais nécessite un apport qualitatif pour fiabiliser la base et qualifier l'état du bâti.

Le travail de terrain constitue une réelle source de connaissance, à la fois fiable et permettant d'aller plus loin dans la compréhension des points de blocage. Le repérage de terrain permet également d'intégrer des logements vacants qui ne sont pas dans le fichier LOVAC et de prendre en compte les effets de quartiers.

À déterminer lors de l'enquête de terrain :

- Le statut de vacance.
→ Optionnellement : cause de la vacance, positionnement du propriétaire vis-à-vis du bien.
- Le niveau de dégradation du bien depuis l'extérieur.
→ Optionnellement : l'état de dégradation à l'intérieur, les travaux réalisés ou à réaliser.

L'ingénierie dédiée à la réalisation de cette enquête de terrain pourra mobiliser la méthodologie d'enquête utilisée lors de cette étude.

Deux possibilités :

- L'ingénierie dédiée à l'enquête de repérage et de contact s'occupe de contacter et d'accompagner le propriétaire dans la remise sur le marché de son bien ou de réorienter vers le suivi-animation OPAH.
→ **Solution à privilégier**
- L'ingénierie dédiée à l'enquête de repérage et de contact ne s'occupe pas du contact et de l'accompagnement du propriétaire.

5

Repérer les logements vacants, diagnostiquer leurs états et contacter le propriétaire

Intérêt

- Identifier les logements vacants
- Connaître la situation de vacance du bien.
- Évaluer le niveau de dégradation du bien.
- Connaître les causes de la vacance.
- Prédéterminer l'action à mettre en place pour résorber la vacance.

Complexité et pertinence

- Une mobilisation possible des acteurs communaux dont la connaissance sur le parc vacant est généralement importante.
- Peut nécessiter une ingénierie conséquente.

Gestion : à déterminer

Options pour l'ingénierie dédiée au repérage, au diagnostic et au contact

Ingénierie	Concept	Avantages	Inconvénients
Services civiques / Stages	Mission de services civiques.	<ul style="list-style-type: none"> • Un renfort d'ingénierie à coût réduit • Peut s'occuper du contact avec les propriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessite un chargé de mission qui pilote les tâches. • Des limites légales dans l'exercice des missions • Incertitudes sur la capacité à mobiliser cette solution en absence de compétence habitat.
Acteurs communaux	Mobilisation du chargé de mission habitat ou urbanisme de la commune, possiblement accompagné (élus, policiers ...).	<ul style="list-style-type: none"> • Participe à la mobilisation des communes dans la lutte contre la vacance. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs sources limitant la fiabilité l'évaluation de l'état du logement.
Bureau d'études	Marché pour une enquête de terrain réalisé par un bureau d'études	<ul style="list-style-type: none"> • Une source unifiée de l'information. 	<ul style="list-style-type: none"> • Coût plus élevé. • Pas de lien avec le contact et la mobilisation des propriétaires.
Opérateur de suivi-animation OPAH	Incorporation de ces missions dans le cahier des charges de l'opérateur.	<ul style="list-style-type: none"> • Permet un accompagnement vers la remise sur le marché par le biais du dispositif. 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs sources limitant la fiabilité l'évaluation de l'état du logement. • Pas d'informations sur les logements hors OPAH
Chargé de mission dédié	Un poste dédié ou en partie dédié à la mise en œuvre de la politique de lutte contre la vacance.	<ul style="list-style-type: none"> • Une source unifiée fiabilisant l'évaluation et le suivi. • Un pilotage de la politique possible. 	<ul style="list-style-type: none"> • Coût • Incertitudes sur la capacité à mobiliser cette solution en absence de compétence habitat.

Ces options peuvent être utilisées de manière complémentaire, notamment les services civiques avec un chargé de mission dédié ou l'opérateur de suivi-animation.

6

Spécialiser les OPAH dans la lutte contre la vacance résidentielle

Intérêt

- Capitaliser sur l'existence de dispositifs pour repérer les logements vacants et accompagner les propriétaires dans une remise sur le marché des logements vacants.
- La majorité des logements toujours vacants nécessite des travaux de remise en état.

Complexité et pertinence

- Nécessite de calibrer les aides et le public visé.
- Spécialisation des OPAH sur le traitement de la vacance dans la convention d'OPAH.
- *Option : intégration des simulations de restructuration des logements (Fiche action 13) dans les OPAH.*

Gestion : communes concernées

5 communes de l'intercommunalité vont désormais être concernées à court terme par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

- Ault, Mers-les-Bains et Gamaches : l'étude pré-opérationnelle est en cours.
- Eu et Le Tréport : l'étude pré-opérationnelle n'a pas encore été lancée.

Les périmètres des opérations n'ont pas encore été arrêtés, mais devraient correspondre approximativement aux périmètres des ORT. S'appuyer sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat apparaît pertinent dans ces communes. Des missions de repérage des logements vacants peuvent être intégrées au cahier des charges de l'opérateur.

Aux aides destinées à la réhabilitation du logement, des aides spécifiquement fléchées sur l'incitation à la sortie de vacance des logements peuvent être déployées. L'opérateur de l'OPAH permettra d'accompagner le propriétaire vers la remise sur le marché des logements vacants.

Aides possibles	Cible	Montant envisageable
Prime à l'accession dans un logement vacant	• Propriétaire occupant	• De 2 000 à 5 000 €
Prime à la sortie de vacance	• Propriétaire bailleur déjà propriétaire / acquérant le bien	• De 1 500 à 3 000 € • Complémentarité avec des primes et aides pour le conventionnement social et intermédiation locative
Prime à la création d'un accès indépendant	• Propriétaire occupant ou bailleur	• De 2 000 à 5 000 €

Les aides peuvent être conditionnées à des durées de vacance, un état de dégradation ou à une destination du logement (ex : logement occupé en tant que résidence principale).

7

Promouvoir les aides de l'ANAH pour la réhabilitation de l'habitat

Intérêt

- Capitaliser sur l'existence des aides de l'ANAH.
- La majorité des logements toujours vacants nécessite des travaux de remise en état.

Complexité et pertinence

- Il peut s'avérer de mesurer l'efficacité de ce dispositif
- À croiser avec l'action sur la communication sur la politique de vacance.

Gestion : communes / CCVS

En dehors des périmètres OPAH, les communes de l'intercommunalité peuvent s'appuyer sur les aides finançant la réhabilitation de l'habitat et la rénovation énergétique afin de convaincre les propriétaires dont le logement est dégradé de remettre ce dernier sur le marché ou de faciliter l'acquisition de logements vacants par des futurs propriétaires occupants.

En fonction de la problématique, les propriétaires peuvent être éligibles, sous certaines conditions relatives au logement et au propriétaire, à différentes aides :

- **Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne : aide Habiter Serein**
→ Jusqu'à 50% du montant HT des travaux (25 000 € maximum)
- **Travaux visant la sécurité et la salubrité de l'habitat : aide Habiter Sain**
→ Jusqu'à 50% du montant HT des travaux (10 000 € maximum)
- **Travaux visant l'autonomie de la personne : aide Habiter Facile**
→ Jusqu'à 50% du montant HT des travaux (10 000 € maximum)
- **Travaux de rénovation énergétique : aides MaPrimeRénov' Sérénité (Ex-Habiter Mieux Sérénité) et MaPrimeRénov'**
→ MaPrimeRénov' : 10 000 € maximum.
→ MaPrimeRénov' Sérénité : jusqu'à 50% du montant HT des travaux (30 000 € maximum)

MaPrimeRénov' est cumulable avec d'autres aides à la rénovation énergétique comme les Certificats d'économie d'énergie (CEE), ou encore les aides des collectivités locales ou celles d'Action logement, ainsi qu'avec l'éco Prêt à Taux Zéro (maximum 30 000 €) pour financer les travaux non couverts par MaPrimeRénov'.

8 Encourager la mise en location en sécurisant les propriétaires

Intérêt

- Rassurer les propriétaires sur la mise en location de leur bien, notamment ceux découragés par une mauvaise expérience locative.
- Développer le parc de logements à vocation sociale.

Complexité et pertinence

- À croiser avec l'action sur la communication sur la politique de vacance.

Gestion : communes / CCVS

Plusieurs dispositifs à valoriser auprès des propriétaires bailleurs dans le plan de communication et dans les discussions avec les propriétaires :

• Visale (Action Logement)

Garantie sous certaines conditions du paiement du loyer et des charges locatives dans la limite de 36 mois sur l'ensemble de la durée d'occupation pour les moins de 30 ans (étudiants, alternants et salariés) et salariés de plus de 30 ans du secteur privé ou agricole, en CDD ou en intérim depuis moins de six mois ou nouvellement embauchés en période d'essai (hors CDI confirmé), ou en mutation professionnelle.

• Garantie pour les loyers impayés (GLI)

Particulièrement adaptée aux bailleurs en gestion déléguée ou ayant une forte aversion au risque, ces assurances peuvent couvrir les impayés, frais de justice ou frais de dégradation sur une période allant jusqu'à 36 mois. Contrairement à Visale, cette garantie concerne surtout les locataires disposant d'un contrat stable et de revenus confortables. Non-cumulable avec une caution émise par une personne physique.

En s'appuyant sur ces aides et dispositifs nationaux existants, les communes de la CCVS pourront convaincre plus facilement les propriétaires bailleurs de remettre leurs biens sur le marché.

9 Appuyer le règlement des successions bloquées

Intérêt

- Débloquer les successions bloquées et favoriser la remise sur le marché ou la captation du bien par l'État.

Complexité et pertinence

- Le règlement des successions n'est pas du domaine de compétence de la collectivité.
- Des procédures qui peuvent être longues.
- Des coûts potentiels pour la collectivité.
- Des procédures permettant des déblocages de situations complexes.

Gestion : communes / CCVS

L'identification d'une vacance causée par un processus successoral bloqué peut résulter du signalement des héritiers potentiels, de connaissances, de notaires ou de l'exploitation des états civils. Plusieurs cas de blocages possibles :

- La succession est bloquée.
- Les héritiers n'ont pas tous été retrouvés.
- Il n'y a pas d'héritiers qui acceptent la succession.

Processus de déblocage lorsque la succession est bloquée

- Identification de l'étude notariale auprès de la chambre départementale.
- Prise de contact avec le notaire pour le remobiliser et identifier les points de blocage.
- Proposition d'un avocat spécialisé.

Processus de déblocage lorsque les héritiers n'ont pas tous été retrouvés

- Sollicitation d'un généalogiste successoral.
- Signature du contrat de révélation si héritiers retrouvés (acceptation ou renonciation de la succession) ou certificat de vaine recherche qui permet l'envoi en possession de l'État pour succession en déshérence.
- En cas de garantie de revente, le généalogiste se rémunère seulement et directement par une commission sur le prix de vente.

Processus de déblocage lorsqu'il n'y a pas d'héritiers qui acceptent la succession

- Saisine du TGI et désignation des Domaines comme curateur de la succession.
- Vente aux enchères pour épurer le passif ou envoi en possession de l'État.

Contraindre la réhabilitation ou la sécurisation des logements vacants par le propriétaire

Intérêt

- Contraindre la réhabilitation des immeubles et logements vacants dégradés.
- Déclencher une intervention sur un immeuble qui constitue un danger pour la sécurité publique.

Complexité et pertinence

- Procédures longues pouvant entraîner des coûts importants.
- N'entraîne pas forcément une sortie de vacance.
- Procédures maîtrisées par les collectivités.

Gestion : communes

Lorsque le logement vacant est structurellement dégradé, et qu'il peut s'avérer dangereux pour la sécurité publique, il est nécessaire de contraindre la réhabilitation ou la sécurisation. En fonction des cas, peuvent être mobilisées plusieurs procédures :

- **Lorsqu'un immeuble ou des immeubles sont dégradés, une Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

L'opération de restauration immobilière (ORI) est mise en place par la collectivité à travers une déclaration d'utilité publique (DUP), pour contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles dégradés. Les travaux de réhabilitation sont notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. À défaut, une procédure d'expropriation peut être engagée à l'encontre des propriétaires. Le propriétaire dispose également d'un droit de délaissement qui impose à la collectivité d'acquiescer le bien.

- **Lorsque l'état de l'immeuble met en danger la sécurité des personnes, un arrêté de mise en sécurité**

Le maire peut engager une procédure de péril. Selon l'urgence, certaines mesures peuvent être prises (évacuation, démolition,...).

- **Lorsque l'état de l'immeuble met en danger la santé des personnes, un arrêté de traitement de l'insalubrité**

Le préfet peut engager une procédure d'insalubrité. Selon l'urgence, certaines mesures peuvent être prises (évacuation, démolition ...).

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peut être couplé à une ORI afin de s'assurer de la restauration de logements décents.

11 Acquérir les logements vacants par les collectivités

Intérêt

- Permet de débloquent les situations de vacance bloquées dans lesquelles les propriétaires sont fermés à la réhabilitation ou incapables de la porter.

Complexité et pertinence

- Opérations qui peuvent être longues.
- Nécessite un partenariat avec des opérateurs
- Peut entraîner des coûts importants pour la collectivité.

Gestion : communes

Lorsque le propriétaire n'a pas la volonté ou la capacité de remettre le logement vacant sur le marché, l'acquisition par des collectivités peut être nécessaire pour mettre fin à la situation de vacance. Les procédures visant à acquérir le logement vacant par la puissance publique sont :

- **Acquisition à l'amiable ou à titre gratuit (dons et legs)**
- **Acquisition à l'amiable d'immeubles à titre onéreux (achat et échange)**
- **Procédure de bien sans maître**

Acquisition de plein droit des immeubles faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans (10 ans en ORT/GOU/ZVR/QPV) par la collectivité (commune ou EPCI) ou l'État ou acquisition par une procédure des immeubles n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières (sur les propriétés bâties ou non bâties) n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

➤ État d'abandon manifeste

Procédure qui fait le constat par la collectivité de l'abandon du bien, donne un délai au propriétaire pour mettre fin à l'état d'abandon et peut exproprier le propriétaire au profit de la collectivité ou de tout autre organisme y ayant vocation, ou du concessionnaire d'une opération d'aménagement en l'absence d'action. Procédure facilitée en ORT.

➤ Expropriation

Expropriation pour cause d'utilité publique ou dans le cadre de procédures spécifiques (État d'abandon manifeste, d'extrême urgence ou de Loi Vivien pour les immeubles sous arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité).

11 Acquérir les logements vacants par les collectivités

Intérêt

- Permet de débloquer les situations de vacance bloquées dans lesquelles les propriétaires sont fermés à la réhabilitation ou incapables de la porter.

Complexité et pertinence

- Procédures longues.
- Nécessite un partenariat avec des opérateurs
- Peut entraîner des coûts importants pour la collectivité.

Gestion : communes

Des aides financières et des dispositifs de défiscalisation supplémentaires à mobiliser et promouvoir :

- Dispositif Denormandie

→ Conditions : investisseur acquéreur d'un logement ancien vide ou un local à transformer en usage d'habitation, qui réalise des travaux conséquents (amélioration de la performance énergétique, création d'une surface habitable nouvelle) représentant au moins 25% du coût de l'opération. L'aide fiscale permet une réduction d'impôt équivalent à un pourcentage de la valeur des coûts engendrés par l'acquisition et les travaux en fonction de la durée de la location conventionnée sociale (12% pour 6 ans, 18% pour 9 ans et 21% pour 12 ans).

→ Commune ORT.

- Dispositif Malraux

→ Réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de 30% (SPR avec PSM approuvés, QAD, NPNRU quartiers anciens) et 22% (SPR avec PVAP approuvé ou programme de restauration). Location conventionnée pendant minimum 9 ans.

- Déficit foncier

→ Déficit foncier = part des charges supérieures aux revenus fonciers, déductibles du revenu global du propriétaire en cas de location et d'imposition au réel. Plafonnement à 10 700 € / an (15 300€ / an dans certains cas particuliers).

→ Toutes les communes.

- Prêt Action Logement à destination des accédants à la propriété

→ Prêt à taux réduit pour la réhabilitation et l'agrandissement d'un logement ou l'acquisition d'un logement neuf (ou ancien si vente HLM ou en BRS) par un salarié d'une entreprise du secteur privé

→ Toutes les communes

Second plan d'action

Plan d'action 2

Posture :

- Un déploiement en cas d'obtention de la compétence habitat.
- Une évolution possible du choix du scénario et des volumes d'objectifs.
- Une concentration principalement sur les secteurs OPAH, mais une intervention qui porte également sur les autres communes.
- Une dissociation sur certaines actions entre les périmètres OPAH et hors OPAH.
- Une construction de partenariats avec des opérateurs parapublics et privés.
- La continuité des actions du plan d'action 1, complétés par des actions plus ambitieuses visant à résorber les situations de vacance enracinée.
- Une transmission du pilotage et de la gestion de certaines actions à l'échelon intercommunal.

Objectifs

Secteur	Périmètre	Objectifs de sortie de vacance par période triennale
Pôle urbain	Commune en OPAH	/
Hors pôle urbain	Commune en OPAH	/
	Commune hors OPAH	/
Total		/

À définir en fonction de l'évolution de la problématique de vacance résidentielle et des moyens financiers et humains alloués

Encourager la mise en location en favorisant le conventionnement social et l'intermédiation locative

Intérêt

- Rassurer les propriétaires sur la mise en location de leur bien, notamment ceux découragés par une mauvaise expérience locative.
- Développer le parc de logements à vocation sociale.

Complexité et pertinence

- Nécessite un bon partenariat avec l'AIVS.

Gestion : communes / CCVS

L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers, agence immobilière sociale ou association agréée par l'État, entre un propriétaire et les occupants de son logement. Deux formes de contractualisation en intermédiation locative sont possibles :

- Le mandat de gestion : la gestion du logement est intégralement confiée à une agence immobilière sociale
- La location / sous-location : le logement est loué à une association agréée par l'État, garante du paiement des loyers et des charges, qui sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes

Des réductions d'impôts sont possibles avec le **dispositif Loc'Avantages** pour les propriétaires bailleurs louant leur logement non meublé en conventionné social, avec ou sans intermédiation locative, pendant au moins 6 ans. La réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas.

Niveau de loyer	Taux de réduction d'impôt sans intermédiation locative (IML)	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)	Prime en cas d'IML
LOC 1	15%	20%	
LOC 2	35%	40%	Prime de 1000 € (LOC 2 ou 3) + 2 000 € si mandat de gestion +1000 € si surface < 40 m ²
LOC 3	/	65%	

Source : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/presentation-de-locavantages/>.

Cette résorption de la vacance permettrait également de créer du logement conventionné social dans le parc privé. Pour autant, aucune Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) n'est présente pour le moment sur le territoire, ce qui peut constituer un frein au déploiement de cette action.

Proposer des simulations de restructuration des logements vacants

Intérêt

- Accompagner les propriétaires dans la conception de leurs projets de restructuration de leur logement vacant.
- Permet d'avoir un suivi qualitatif sur la qualité du logement remis sur le marché.

Complexité et pertinence

- Peut constituer un coût pour l'intercommunalité.
- Favorise la concrétisation du projet de sortie de vacance en simplifiant les démarches.

Gestion : opérateurs OPAH (communes concernées) / CCVS

Les simulations de restructuration sont particulièrement pertinentes pour favoriser une remise sur le marché durable des logements qui ne possèdent pas les critères classiques de la demande immobilière (présence de sanitaires et de douches, organisation et surface des pièces, orientation et luminosité, accès indépendant ...).

Ces simulations de restructuration peuvent comprendre l'organisation d'une visite de logement en présence, simultanément, du propriétaire, de l'opérateur de la simulation, de l'opérateur de suivi-animation en cas d'opération (dégradation et projet global), d'un conseiller France Rénov' (rénovation énergétique), de l'ADIL (conseil juridique) voire de partenaires privés (notaires, agents immobiliers, etc.). À l'issue de cette unique visite, est proposé au propriétaire un comparatif des solutions de sortie de vacance de son bien entre lesquelles il peut arbitrer telles que : vente du bien (avec une estimation) ou réalisation de travaux selon différentes modalités (avec une estimation) de conventionnement ou non, de garanties locatives, etc. Le contact pour la poursuite de sa démarche est identifié dès la remise du comparatif.

Ces simulations peuvent comprendre des modélisations du logement rénové, aidant le propriétaire à se projeter dans la restructuration de son bien.

Des mutualisations peuvent être pensées en complémentarité avec le nouveau dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' ». L'accompagnement dispensé dans le cadre du dispositif comprend une phase d'information préalable dont une visite initiale, un diagnostic de la situation du ménage, la réalisation d'un audit énergétique, un examen de l'état du logement, prépare, suit et atteste la réalisation des travaux.

Ces simulations de restructuration pourraient concerner soit seulement les logements en périmètre OPAH, soit l'ensemble des logements vacants.

14 Acquérir et réhabiliter les logements vacants par les opérateurs

Intérêt

- Permet de débloquer les situations de vacance bloquées dans lesquelles les propriétaires sont fermés à la réhabilitation ou incapables de la porter.

Complexité et pertinence

- Opérations qui peuvent être longues.
- Nécessite un partenariat avec des opérateurs
- Peut entraîner des coûts importants pour la collectivité.

Gestion : communes / CCVS

Lorsque le propriétaire n'a pas la volonté ou la capacité de remettre le logement vacant sur le marché, la résorption de la vacance résidentielle peut également s'appuyer sur la présence d'opérateurs (SEM, SPL, EPF, bailleurs sociaux, associations, promoteurs ...). On distingue les opérations visant à réhabiliter le logement vacant sans acquérir la propriété du logement et celles dont la réhabilitation passe par l'acquisition. Les dispositifs visant à faire réhabiliter le logement vacant par un opérateur sont :

➤ Bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel un immeuble est loué pour une durée minimale de 12 ans à un preneur en vue de son amélioration, de sa location à usage d'habitation, notamment à des personnes défavorisées, pendant la durée du bail, et de sa restitution au propriétaire en bon état d'entretien. Les preneurs sont des organismes HLM, des SEM dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, des organismes agréés pour le logement des personnes défavorisées ou des collectivités territoriales.

➤ VIR – DIIF

Dans le cadre du dispositif Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), tout opérateur (public, parapublic ou privé) peut bénéficier d'une subvention (25% maximum du coût des travaux avec plafond de 1 000€ HT / m² et de 900 000€ / immeuble) afin de réaliser des travaux de réhabilitation globale d'un immeuble entier dégradé à condition de vendre l'immeuble à des propriétaires occupants ou bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH.

Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière reprend l'ensemble du VIR mais ajoute une période de location (9 ans par principe, mais exceptions) en conventionnement social.

Dispositifs mobilisables dans le cadre d'une OPAH et d'une ORT pour le VIR et seulement dans le cadre d'une ORT pour le DIIF.

14 Acquérir et réhabiliter les logements vacants par les opérateurs

Intérêt

- Permet de débloquer les situations de vacance bloquées dans lesquelles les propriétaires sont fermés à la réhabilitation ou incapables de la porter.

Complexité et pertinence

- Opérations qui peuvent être longues.
- Nécessite un partenariat avec des opérateurs
- Peut entraîner des coûts importants pour la collectivité.

Gestion : communes / CCVS

D'autres dispositifs visent à acquérir, puis à réhabiliter ou transformer le logement vacant:

➤ Maitrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

La MOI consiste en l'acquisition ou la location à travers un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique d'un ou plusieurs logements par un organisme agréé. Après réhabilitation grâce aux aides de l'ANAH, le ou les logements sont conventionnés en loyer très social, ou mis à disposition à titre gratuit.

➤ Acquisition – amélioration

L'acquisition – amélioration consiste en l'acquisition par un Organisme de Logement Social d'un logement à un tiers autre qu'un Organisme de Logement Social, de réaliser généralement des travaux de réhabilitation, d'adaptation voire de démolition, avant de conventionner en logement social.

➤ OFS – BRS

Les OFS sont des organismes, à but non lucratif ou à lucrativité limitée (OHLM ou SEM agréées habitat) ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les ménages preneurs d'un BRS acquièrent ainsi les droits réels attachés au bâti pour une durée de 18 à 99 ans et versent à l'OFS une redevance foncière mensuelle au titre de la location du sol.

➤ Projet urbain

Le logement vacant peut être acquis et transformé par un opérateur privé ou parapublic dans le cadre d'un projet urbain.

L'ensemble de ces dispositifs nécessitent de s'appuyer sur des opérateurs parapublics ou privés pour conduire ces opérations de réhabilitations et de remise sur le marché. En l'absence de Société Publique Locale (SPL), ou Société d'Economie Mixte (SEM) sur le territoire, il semble nécessaire de construire des partenariats avec des opérateurs privés (bailleurs sociaux, organisme agréé MOI, promoteurs ...) afin d'offrir des solutions de sortie de vacance pour les cas de vacance structurelle et de propriétaires qui ne souhaitent pas porter eux-mêmes le projet.

15 Subventionner la démolition des logements vacants

Intérêt

- Permet de débloquer les situations de vacance bloquées dans lesquelles les propriétaires sont fermés à la réhabilitation ou incapables de la porter.
- Permet de restructurer totalement une parcelle.
- Permet de développer de nouveaux usages.

Complexité et pertinence

- Peut entraîner des coûts importants pour la collectivité.
- Nécessite un projet pour justifier la démolition

Gestion : communes / CCVS

La démolition peut être une action nécessaire afin de :

- Curer des îlots dans les centres anciens,
- Développer un projet de démolition-reconstruction,
- Abattre les ruines,
- Résorber la vacance structurelle.

Néanmoins, le coût élevé de l'opération est un frein à la réalisation de la démolition. En l'absence d'intégration de la démolition dans un projet global de construction de logements ou de locaux d'activités, la démolition apparaît souvent comme peu rentable pour le propriétaire.

Dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, d'une Opération de Restauration Immobilière, sur un site inscrit ou classé, aux abords d'un monument historique ou dans un périmètre délimité par le PLU, les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir limitant la faisabilité de la démolition.

Une subvention peut donc être nécessaire pour accompagner au cas par cas les opérations de démolition lorsque cela est indispensable à la résorption de la vacance. Pourrait être déployé, une prime à la démolition, subventionnant une partie des coûts de démolition, avec un plafond par opération.

Cette prime peut s'accompagner de conditions afin de centrer l'aide sur les logements vacants :

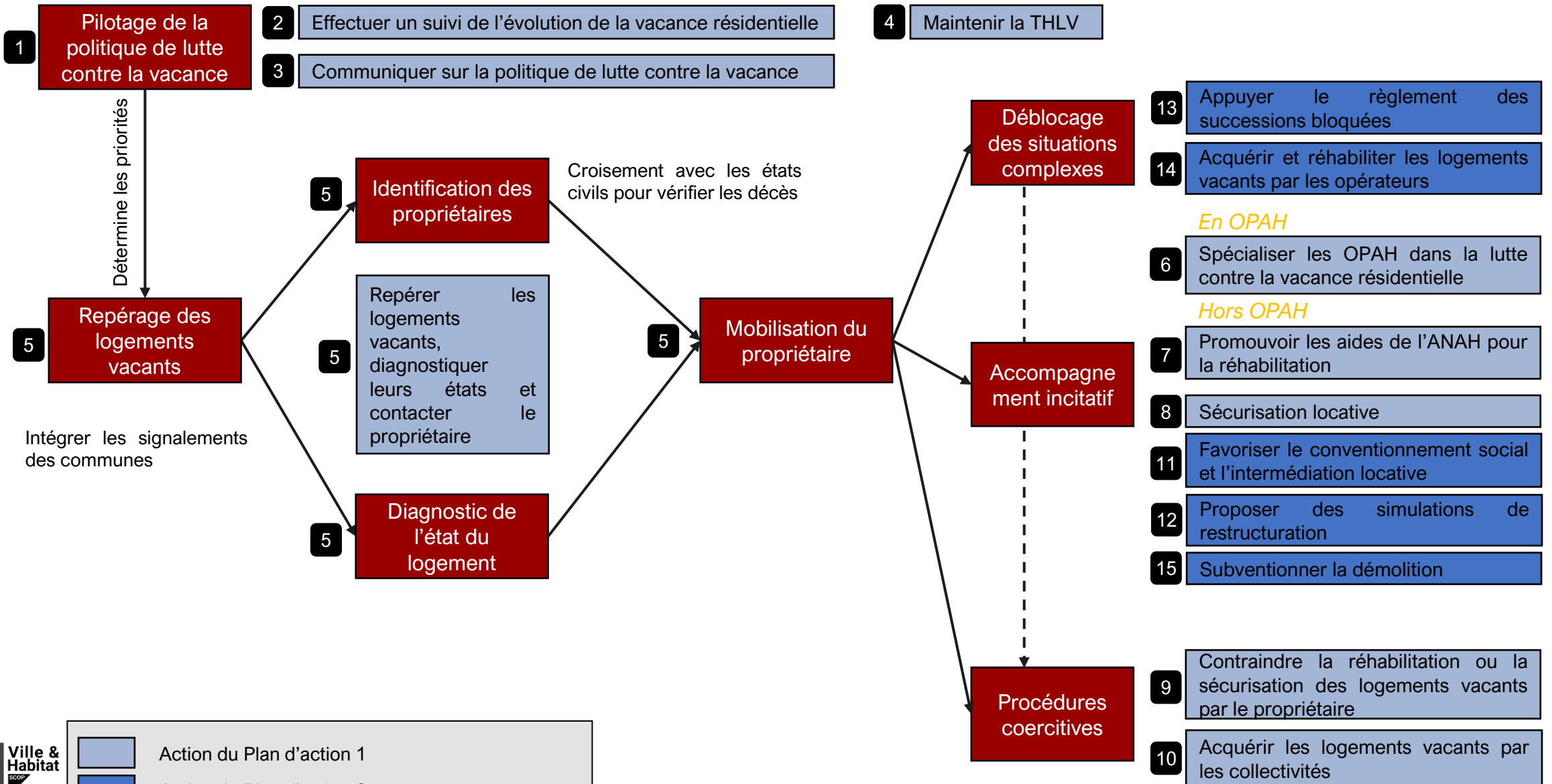
- Concernés par un projet de démolition-reconstruction.
- Concernés par un projet d'intérêt public.
- Situés sur des fonciers qui ne présentent pas d'intérêts pour le développement d'une offre de logement.

Sommaire des fiches actions

	Actions	Fiche Benchmark	Boite à outils procédures et dispositifs	
Plan d'action 1	1	Piloter la politique de lutte contre la vacance	28 / 29	
	2	Effectuer un suivi de l'évolution de la vacance résidentielle		
	3	Communiquer sur la politique de lutte contre la vacance	5 / 6 / 7 / 9	
	4	Maintenir la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)		
	5	Repérer les logements vacants, diagnostiquer leurs états et contacter le propriétaire	1 / 3 / 4 / 8 / 9	
	6	Spécialiser les OPAH dans la lutte contre la vacance résidentielle	10 / 11 / 12 / 13 / 14	
	7	Promouvoir les aides de l'ANAH pour la réhabilitation de l'habitat		
	8	Encourager la mise en location en sécurisant les propriétaires		
	9	Appuyer le règlement des successions bloquées	24	
	10	Contraindre la réhabilitation ou la sécurisation des logements vacants par le propriétaire		Arrêté de mise en sécurité / Arrêté de traitement de l'insalubrité / ORI
	11	Acquérir les logements vacants par les collectivités		Procédure de bien sans maître / Procédure d'état d'abandon manifeste
Plan d'action 2	12	Encourager la mise en location en favorisant le conventionnement social et l'intermédiation locative	17 / 18	Loc'Avantages sans travaux / Loc'Avantages sans travaux
	13	Proposer des simulations de restructuration du logement	15 / 16	Missions de conseil « Task force »
	14	Acquérir et réhabiliter les logements vacants par les opérateurs	19 / 20 / 21 / 22 / 23	Bail à réhabilitation / Opérations d'acquisition – amélioration / VIR / DIIF / OFS – BRS / MOI
	15	Subventionner la démolition des logements vacants	26 / 27	

Schéma de la politique de lutte contre la vacance

Assure la coordination avec les autres politiques / Assure le suivi de la politique



S'assurer de la remise sur le marché du logement

Les étapes qui restent à réaliser pour mettre en œuvre la politique de lutte contre les logements vacants

- Déterminer le pilotage et la gouvernance.
- Déterminer l'ingénierie dédiée à la gestion des actions de la politique et au pilotage.
- Coordination de la politique de lutte contre la vacance avec les autres politiques sur le territoire.
- *Optionnel : engager la réflexion sur l'obtention de la compétence habitat.*

Arrêter la politique de lutte contre la vacance et allouer des moyens humains

Amender les dispositifs existants

- Déterminer les outils et aides spécifiques à insérer dans les OPAH.
- Conventionner et mettre en œuvre les OPAH.
- *Optionnel : déterminer des aides hors OPAH.*

- Préparer la communication et la déployer
- Accompagner les propriétaires dans le processus incitatif
- Mettre en œuvre les procédures coercitives
- *Optionnel : construire et porter des partenariats avec les opérateurs*

Mettre en œuvre la politique et communiquer dessus

Schéma d'intervention à l'échelle du logement

Modalités et schéma d'intervention pour résorber la vacance en fonction des situations

Schéma d'intervention à l'échelle du logement

Les différentes situations vis-à-vis de la remise sur le marché du bien en fonction de la situation de propriété et le positionnement du propriétaire :

- **Propriétaire ayant engagé un processus de remise sur le marché**
- **Propriétaire ayant engagé un processus de remise sur le marché, mais étant bloqué**
- **Propriétaire existant, identifié, en capacité juridique, mais inactif**
- **Propriétaire en incapacité juridique**
- **Successions bloquées**
- **Propriétaire inexistant ou inconnu**

Les schémas suivants précisent les étapes d'intervention en fonction des situations et de l'état de dégradation des logements vacants.

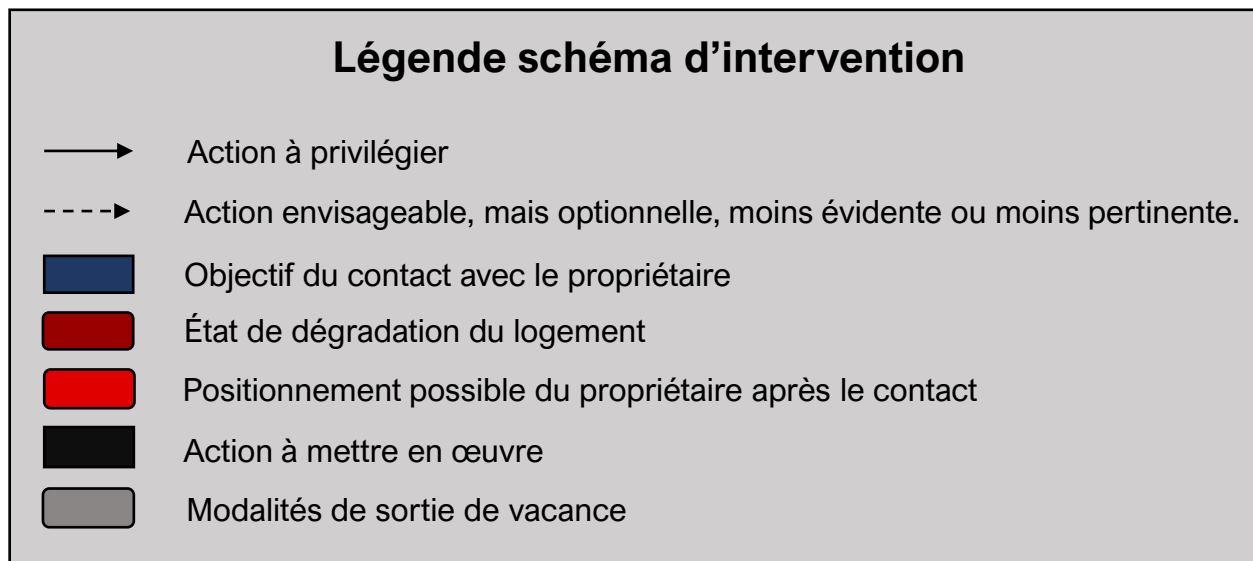


Schéma d'intervention à l'échelle du logement

> Propriétaire ouvert – Propriétaire ayant engagé un processus de remise sur le marché (travaux / vente)

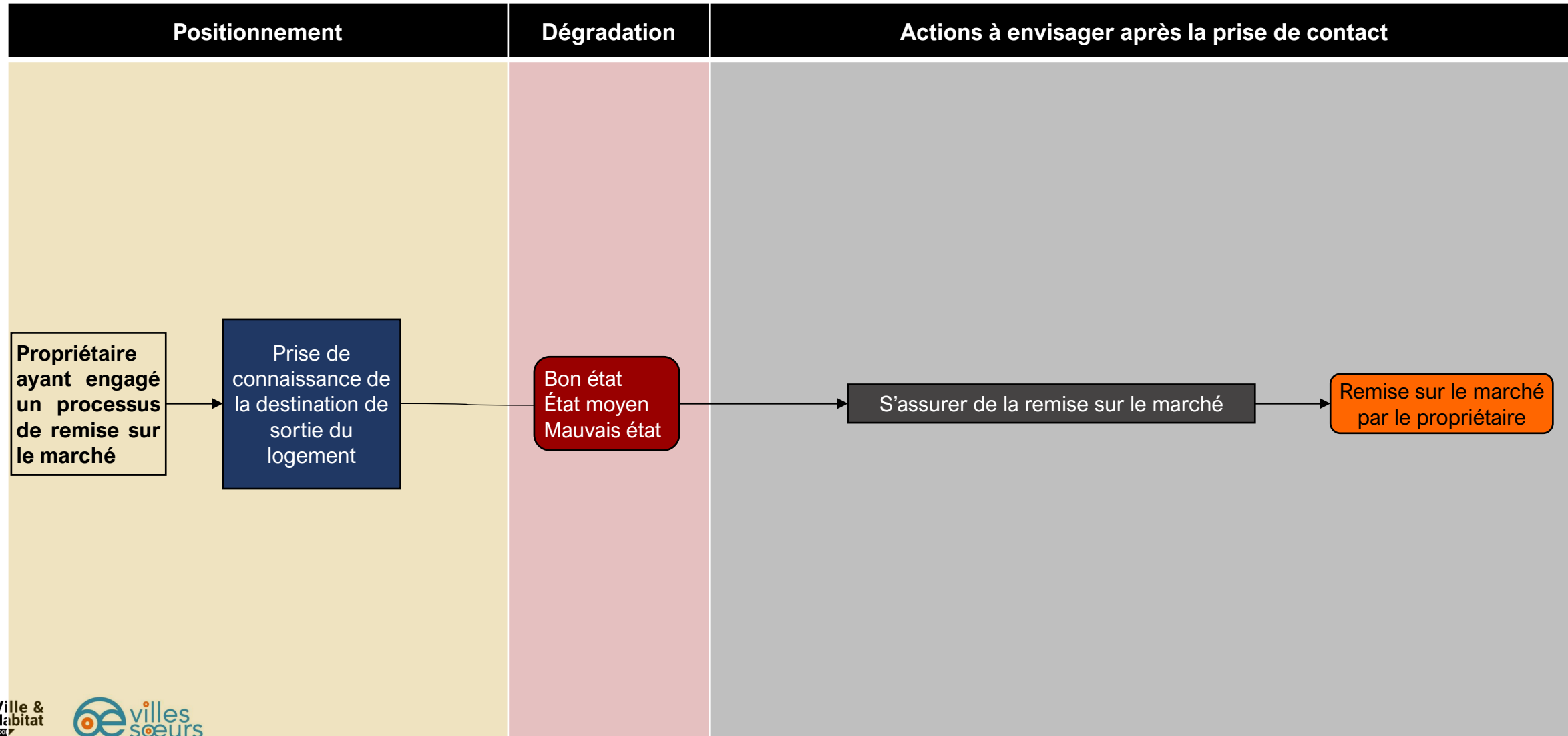


Schéma d'intervention à l'échelle du logement

> Propriétaire ouvert – Propriétaire ayant engagé un processus de remise sur le marché, mais étant bloqué

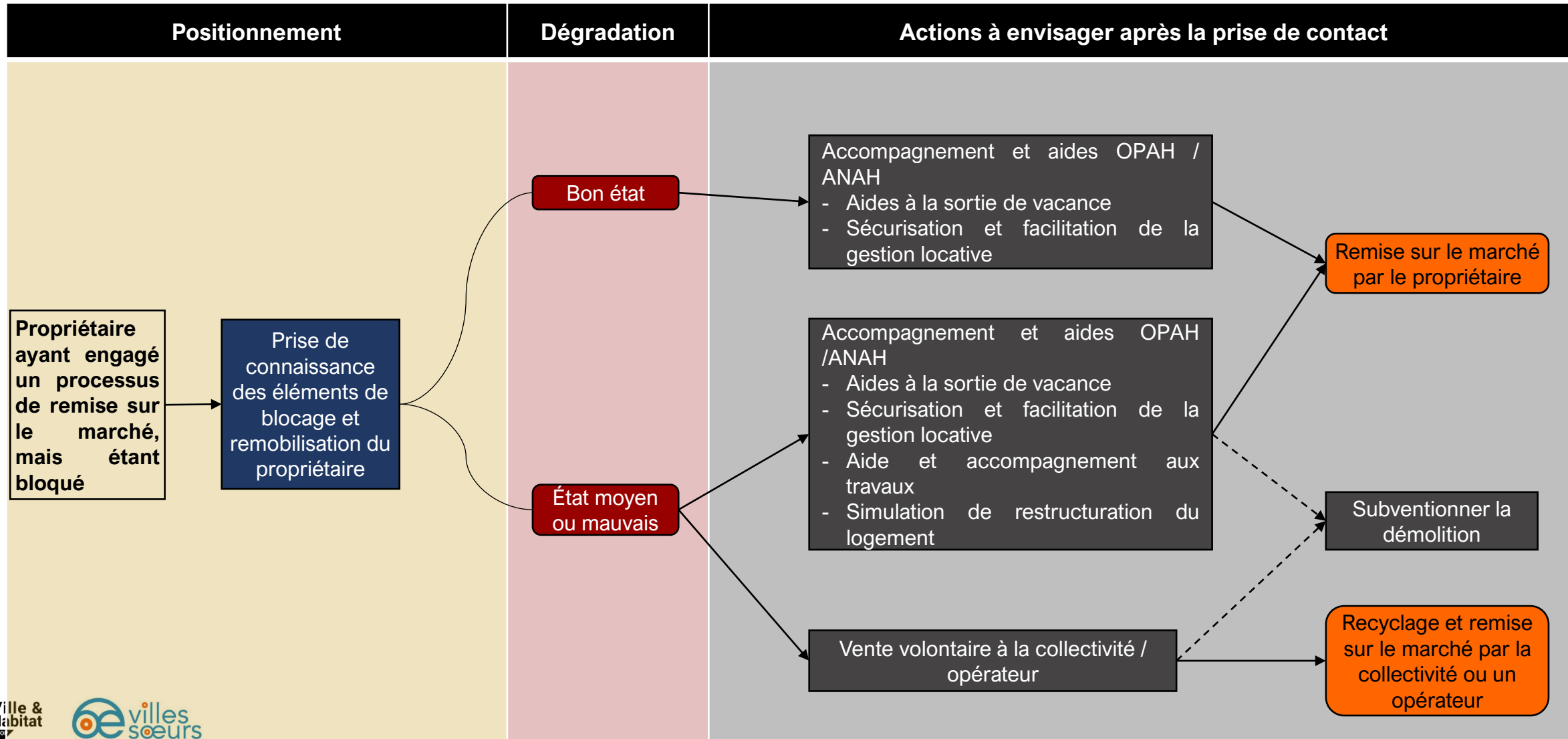


Schéma d'intervention à l'échelle du logement

> Propriétaire fermé ou ouvert – Propriétaire existant, identifié, en capacité juridique, mais inactif

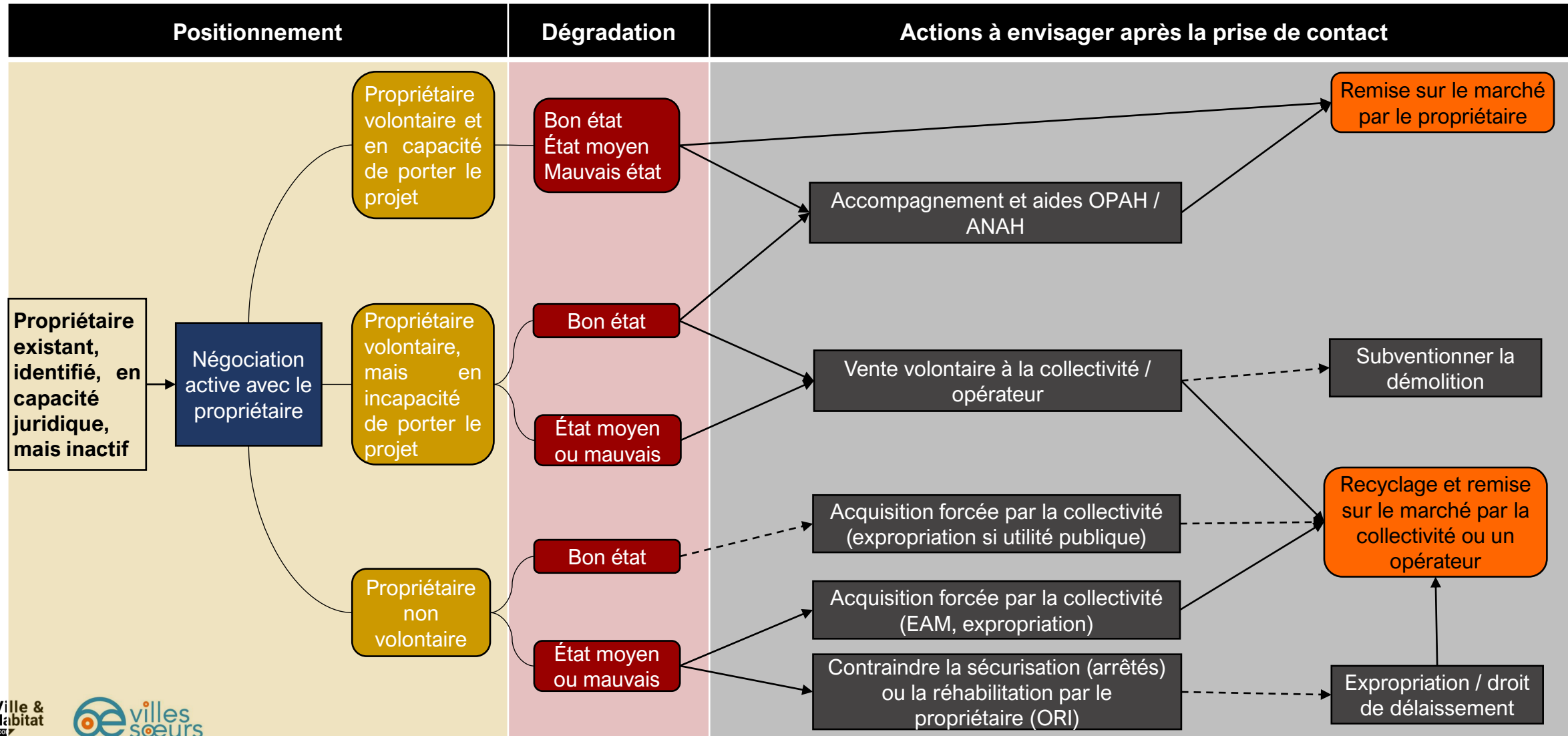


Schéma d'intervention à l'échelle du logement

> Propriétaire fermé – Propriétaire en incapacité juridique

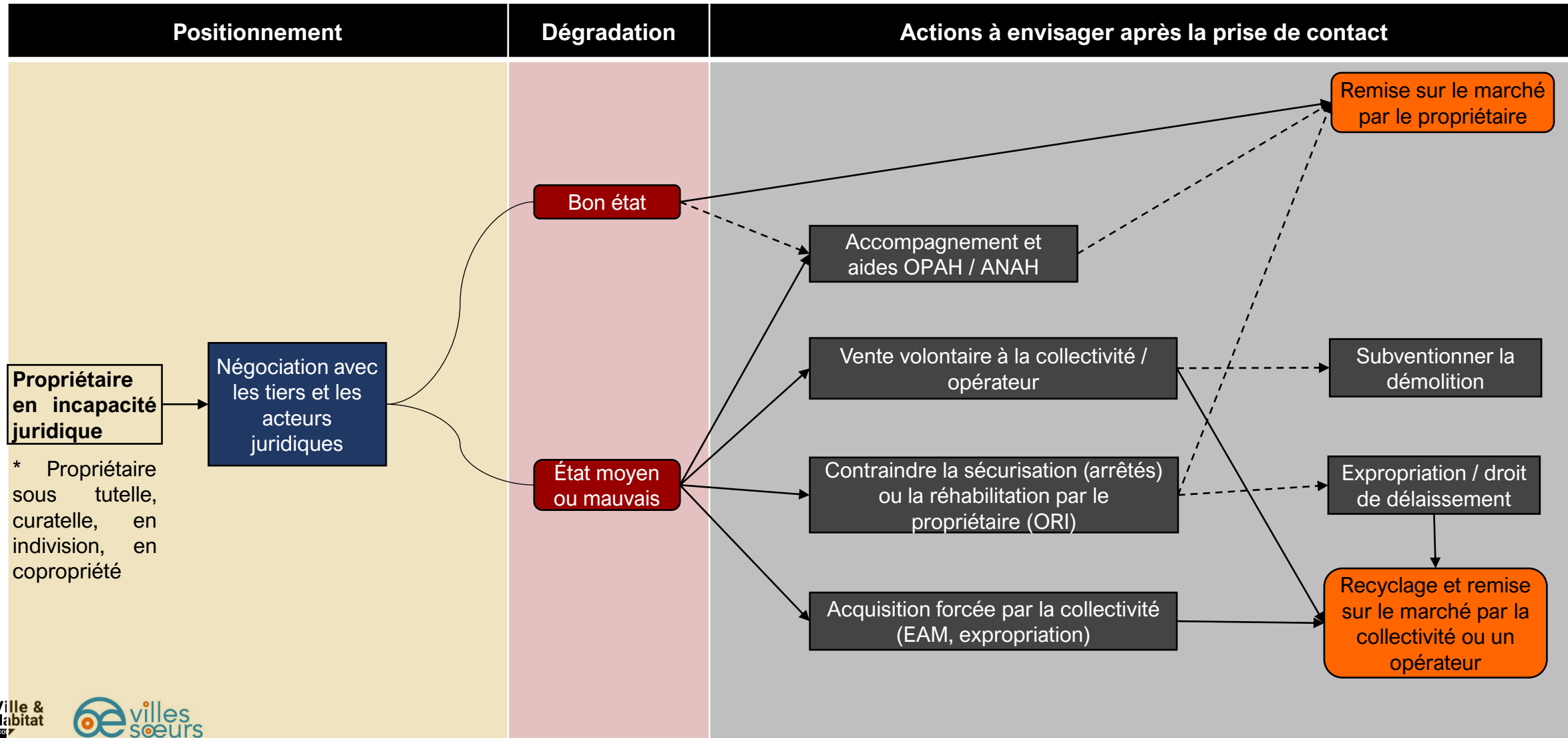


Schéma d'intervention à l'échelle du logement

> Propriétaire fermé – Successions bloquées

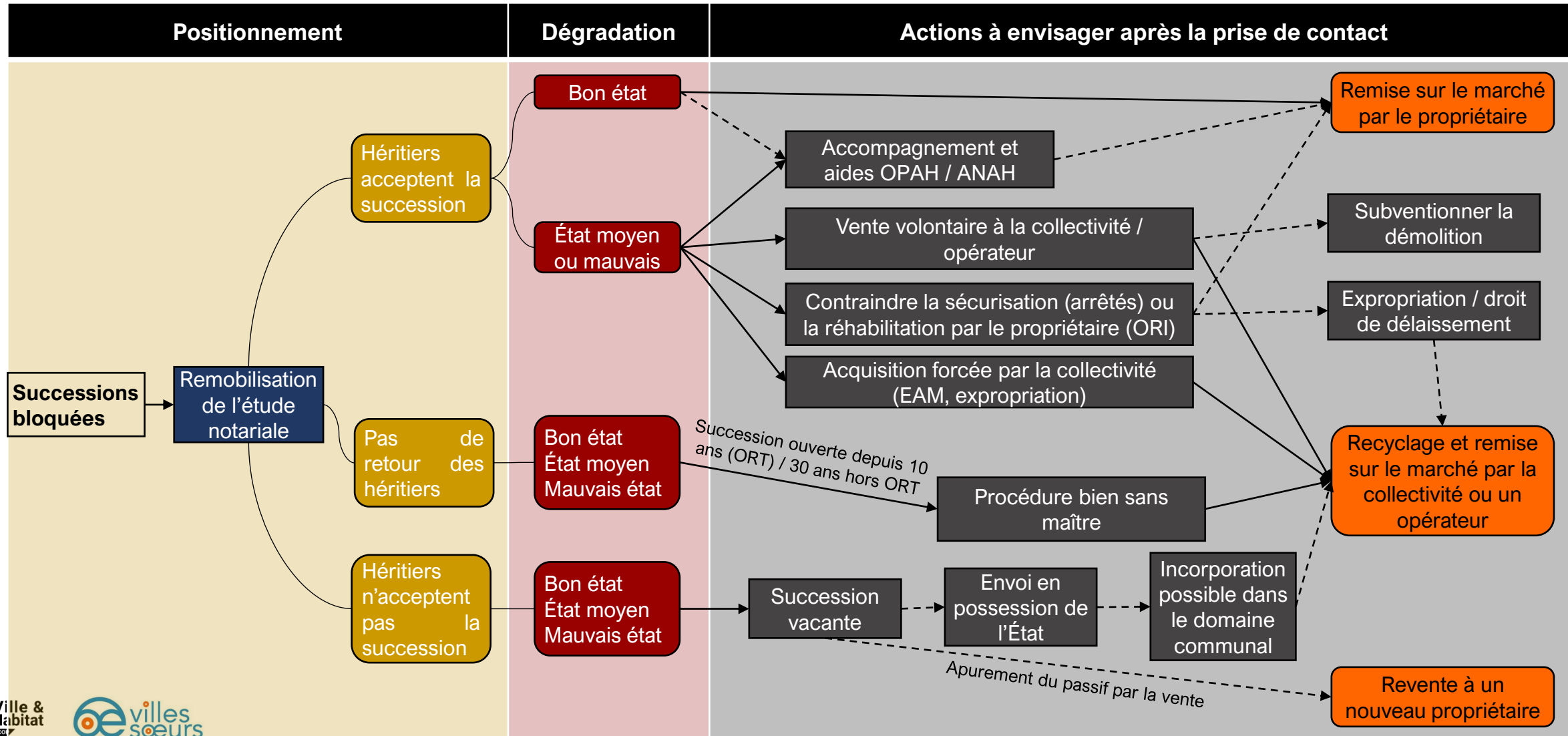
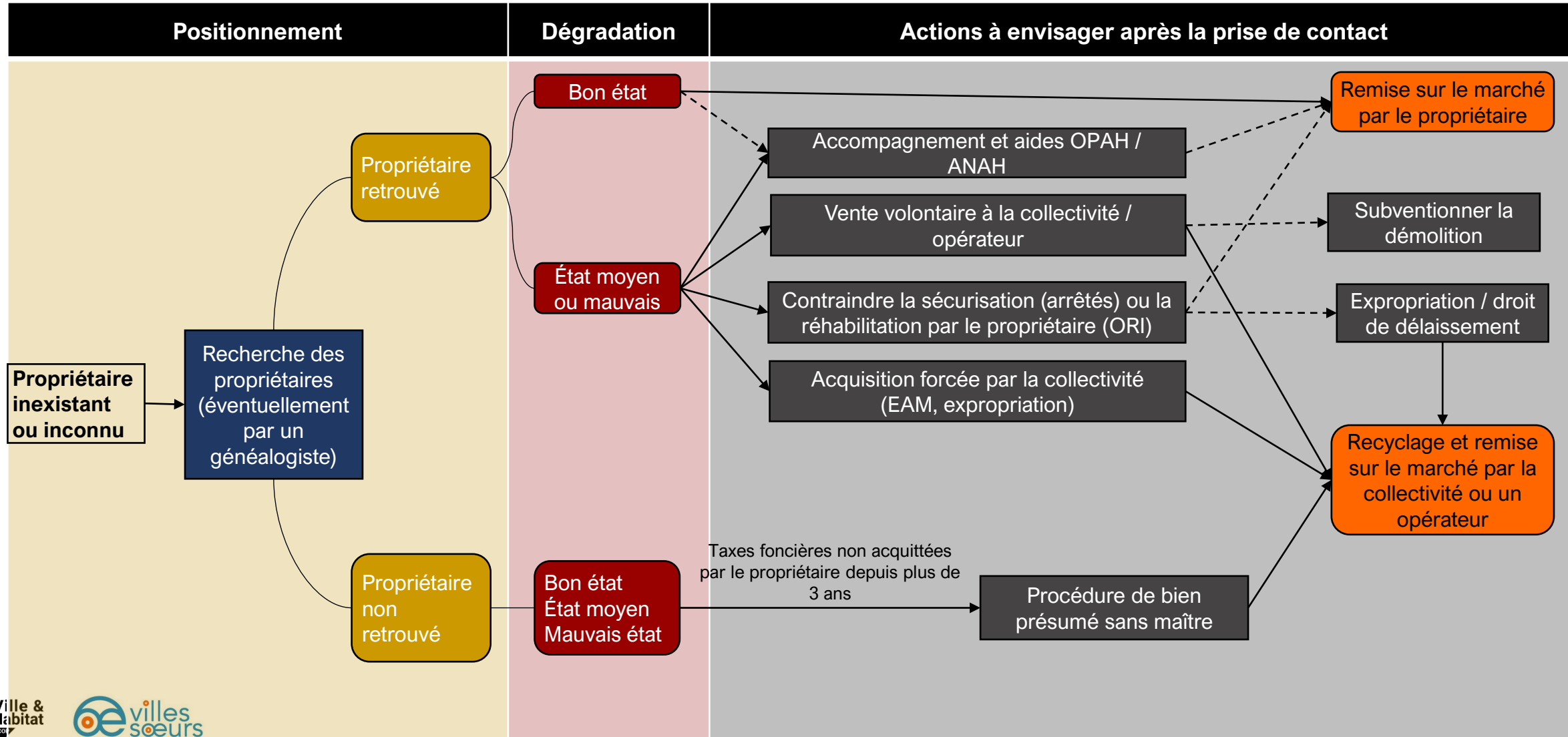


Schéma d'intervention à l'échelle du logement

> Propriétaire fermé – Propriétaire inexistant ou inconnu



Boite à outils

Description des procédures et dispositifs spécifiques

Sommaire

1	Loc'Avantages sans travaux	p.56
2	Loc'Avantages avec travaux	p.57
3	Missions de conseil « Task force » - Simulation de restructuration	p.58
4	Opération de Restauration Immobilière (ORI)	p.59
5	Procédure de bien sans maître	p.60
6	Procédure d'état d'abandon manifeste	p.61
7	Arrêté de mise en sécurité	p.62
8	Arrêté de traitement de l'insalubrité	p.63
9	Bail à réhabilitation	p.64
10	Maitrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)	p.65
10	Opérations d'acquisition – amélioration	p.66
11	Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)	p.67
12	Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)	p.68
13	Organismes de Foncier Solidaire (OFS) – Bail Réel Solidaire (BRS)	p.69

Loc'Avantages sans travaux

Bon état / Propriétaire ouvert

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement d'une offre de logement abordable• Sécuriser la location pour le propriétaire
Dispositif	<ul style="list-style-type: none">• Loc'Avantages classique sans travaux : réduction d'impôts des propriétaires en contrepartie d'un loyer en dessous des prix du marché.• Loc'Avantages sans travaux en intermédiation locative : le propriétaire confie son logement à un tiers (agence immobilière à vocation sociale ou association agréée par l'État) en vue d'une location ou sous-location à des ménages aux revenus modestes et bénéficie ainsi de déduction fiscale et d'une prime.• Loc'Avantages nécessite un engagement de location du logement pour une durée minimale de 6 ans. On constate néanmoins la fin du conventionnement à la fin du délai minimal.
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	Dans le cadre des OPAH, des objectifs de conventionnement sans travaux pourraient être ajoutés à la mission de suivi-animation. Ils pourraient être soutenus par la mise en place d'un dispositif financier de soutien à Loc'Avantages sans travaux de la part des collectivités locales qui est souvent nécessaire pour parvenir à l'équilibre économique de ce conventionnement.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• AIVS• ANAH
Financement	/

Loc'Avantages avec travaux

État moyen / Propriétaire ouvert

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement d'une offre de logement abordable.• Sécuriser la location pour le propriétaire.• Réhabiliter les logements légèrement dégradés.
Dispositif	<ul style="list-style-type: none">• Loc'Avantages classique avec travaux : permet aux propriétaires de restaurer un bien grâce aux aides de l'ANAH en bénéficiant sous certaines conditions, avant, pendant et après le chantier, de l'accompagnement de l'équipe de suivi-animation (notamment pendant toutes les démarches administratives). Dans le cadre de Loc'Avantages, le propriétaire bénéficie ensuite de subventions et d'avantages fiscaux.• Loc'Avantages avec travaux en intermédiation locative : après la réalisation des travaux grâce aux aides de l'ANAH, le propriétaire confie son logement à un tiers (agence immobilière à vocation sociale ou association agréée par l'État) en vue d'une location ou sous-location à des ménages aux revenus modestes et bénéficie ainsi de déductions fiscales et d'une prime.• Loc'Avantages nécessite un engagement de location du logement pour une durée minimale de 6 ans. On constate néanmoins la fin du conventionnement à la fin du délai minimal.
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	Dans le cadre des OPAH, des objectifs de conventionnement avec travaux pourraient être ajoutés à la mission de suivi-animation. Une aide supplémentaire de la collectivité territoriale peut également être mise en place.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• AIVS• ANAH
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Subvention ANAH (28 000 euros pour une rénovation lourde / 15 000 euros pour une rénovation énergétique)• Écoprêt à taux zéro ou prêt avance rénovation pour le reste à charge des travaux de rénovation énergétique

Missions de conseil « Task force » - Simulation de restructuration

État moyen / Propriétaire ouvert

Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> Proposer un conseil unique, centralisant l'ensemble des solutions (financières, techniques, fiscales, juridiques, etc.) pour sortir un logement de la vacance afin de simplifier les démarches et les arbitrages des propriétaires. 			
Dispositif	<ul style="list-style-type: none"> Format ajustable avec des acteurs à inclure ou exclure. Principe : mobilisation simultanée de spécialistes qui travaillent sur un projet de réhabilitation globale du logement et de remise sur le marché pour proposer une solution clé en main et chiffrée au propriétaire. Proposition : organisation d'une visite de logement en présence, simultanément, de l'opérateur de suivi-animation (dégradation et projet global), d'un conseiller France Rénov' (rénovation énergétique), de l'ADIL (conseil juridique) voire de partenaires privés (notaires, agents immobiliers, etc.). À l'issue de cette unique visite, est proposé au propriétaire un comparatif des solutions de sortie de vacance de son bien entre lesquelles il peut arbitrer telles que : vente du bien (avec une estimation) ou réalisation de travaux selon différentes modalités (avec une estimation) de conventionnement ou non, de garanties locatives, etc. Le contact pour la poursuite de sa démarche est identifié dès la remise du comparatif. 			
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> Rôle de mise en place, de coordination et de suivi de la « <i>task force</i> ». Intégration de la « <i>task force</i> » dans les dispositifs OPAH. 			
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> CAUE 	<ul style="list-style-type: none"> Espace France Rénov' 	<ul style="list-style-type: none"> ADIL 76/80 	<ul style="list-style-type: none"> Éventuellement, des partenaires privés
Financement	<ul style="list-style-type: none"> Intégré au cahier des charges de l'opérateur de suivi-animation du dispositif programmé. 			

Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Mauvais état / Propriétaire fermé

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Contraindre la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés• Remettre sur le marché des logements vacants de longue date.
Dispositif	<ul style="list-style-type: none">• Les travaux dans le cadre d'une ORI concernent : la remise en état, l'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition / l'accès aux services de secours ou l'évacuation des personnes au regard du risque incendie / la modernisation ou la démolition du bâti.• Procédure : Délibération de la collectivité compétente et concertation avec le(s) propriétaire(s) > Enquête publique (programme de travaux, coûts estimés ...) et arrêté de DUP > Notification des travaux et enquête parcellaire (identifier les propriétaires, réponse des propriétaires sur leur volonté de faire des travaux) > Si refus ou absence de réponse, expropriation du propriétaire. Droit de délaissement du propriétaire > Réalisation des travaux.
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none">• Mise en œuvre d'ORI, notamment dans le cadre des OPAH.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• ANAH• Régions• Départements
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Pour le propriétaire : aides ANAH / mécanismes de défiscalisations.• Financements THIRORI / RHI.

Procédure de bien sans maître

État moyen, mauvais état / Propriétaire fermé

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">Acquérir des biens sans propriétaires ou sans successible dans la durée
Dispositif	<p>En dehors des biens relevant d'une succession en déshérence, la procédure concerne les biens qui :</p> <ul style="list-style-type: none">n'ont pas de propriétaire(s) connu(s) et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées → arrêté du maire ou du président de l'EPCI > publication et si il y a lieu notification au dernier domicile connu du propriétaire et aux occupants > en l'absence de réactions pendant 6 mois, délibération de la collectivité / PV du maire > incorporation dans le domaine de la collectivité .font partie d'une succession ouverte depuis plus de 10 ans sans qu'aucun successible ne se soit présenté en périmètre ORT, ou 30 ans hors périmètre → acquisition de plein droit par la commune ou EPCI à fiscalité propre > délibération de la collectivité / PV du maire <p>Action de restitution ou indemnisation possible dans les situations autres que les successions ouvertes sans aucun successible depuis 30 ans.</p>
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none">Mise en œuvre des procédures de bien sans maître.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">Administration fiscale.
Financement	

Procédure d'état d'abandon manifeste

Mauvais état / Propriétaire ouvert

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Acquérir la propriété des immeubles, parties d'immeubles et terrains à l'abandon situés à l'intérieur d'une agglomération urbaine. Situation de vacance résultant de la défaillance du propriétaire.• Réaliser un projet de production de logements sociaux ou tout objet d'intérêt général relevant d'une opération de rénovation, de restauration ou d'aménagement.
Dispositif	<ul style="list-style-type: none">• Procédure : identification du bien par la collectivité > identification des propriétaires > PV provisoire d'état d'abandon manifeste, publicité et notification (3 mois) > en absence de réponse ou d'actions pendant 3 mois après le délai de notification > PV définitif d'état d'abandon manifeste > délibération du conseil municipal pour déclarer l'état d'abandon manifeste > constitution par le maire ou le président de l'EPCI d'un dossier présentant un projet simplifié d'acquisition, mis à disposition du public pendant 1 mois > saisine du préfet > prononciation du transfert de propriété et fixation de l'indemnisation par le juge des expropriations. → Procédure accélérée en ORT.
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none">• Mise en œuvre des procédures d'état d'abandon manifeste.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• Préfet• Juge des expropriations
Financement	/

Arrêté de mise en sécurité (ancien arrêté de péril)

Mauvais état / Propriétaire fermé (voire dans certains cas ouvert)

Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> Traiter les désordres d'immeubles portant atteinte à la solidité de l'immeuble. 			
Dispositif	<ul style="list-style-type: none"> Procédure ordinaire : signalement > rapport des services communaux ou intercommunaux > phase contradictoire (délai d'un mois / deux mois en copropriété) > arrêté de mise en sécurité prescrivant des réparations ou la démolition du bâtiment > notification au(x) propriétaire(s) et occupant (s) > si les travaux prescrits ont été réalisés : arrêté de mainlevée et notification / si les travaux ne sont pas réalisés lors du délai prescrit : application d'une astreinte (plafond de 1000 euros par jour de retard) et réalisation des travaux d'office aux frais du propriétaire. Procédure d'urgence : signalement > constat d'un expert désigné par le TA sur demande du maire > arrêté de mise en sécurité prescrivant des réparations ou la démolition du bâtiment (pas de phase contradictoire) > reste du déroulé de la procédure similaire à la procédure ordinaire présentée ci-dessus > si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, la procédure doit être poursuivie par la procédure ordinaire. En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou de travaux rendant le logement inhabitable, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. En l'absence de réalisation des travaux, la collectivité peut engager une procédure d'expulsion avec une phase administrative de l'expropriation accélérée dans le cadre de la DUP dite « Vivien » pour les logements frappés d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'habiter ou ordonnance de démolition. 			
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> Maire ou président de l'intercommunalité compétent en matière d'habitat en cas de transfert des pouvoirs de police spéciale. 			
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> TA / TJ 	<ul style="list-style-type: none"> Expert 	<ul style="list-style-type: none"> ABF si concernée 	<ul style="list-style-type: none"> Opérateur (en cas de bail à réhabilitation / emphytéotique)
Financement	/			

Arrêté de traitement de l'insalubrité

État moyen, mauvais état / Propriétaire fermé (voire dans certains cas ouvert)

<p>Enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Traiter les désordres d'immeubles portant atteinte à la santé. 						
<p>Dispositif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procédure : signalement au préfet > rapport de l'ARS, SCHS ou expert > phase contradictoire (délai d'un mois / deux mois en copropriété) > arrêté de traitement de l'insalubrité par le préfet prescrivant des réparations ou la démolition du bâtiment > notification au(x) propriétaire(s) et occupant (s) > si les travaux prescrits ont été réalisés : arrêté de mainlevée et notification / si les travaux ne sont pas réalisés lors du délai prescrit : application d'une astreinte (plafond de 1 000 euros par jour de retard) et réalisation des travaux d'office aux frais du propriétaire. • En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou de travaux rendant le logement inhabitable, le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. • En l'absence de réalisation des travaux, la collectivité peut engager une procédure d'expulsion avec une phase administrative de l'expropriation accélérée dans le cadre de la DUP dite « Vivien » pour les logements frappés d'un arrêté de traitement de l'insalubrité avec interdiction d'habiter ou ordonnance de démolition. 						
<p>Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maire ou président de l'intercommunalité compétent en matière d'habitat en cas de transfert des pouvoirs de police spéciale. 						
<p>Partenaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • TA / TJ 	<ul style="list-style-type: none"> • Préfet 	<ul style="list-style-type: none"> • SCHS 	<ul style="list-style-type: none"> • ARS 	<ul style="list-style-type: none"> • Expert 	<ul style="list-style-type: none"> • ABF si concerné 	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateur (en cas de bail à réhabilitation / emphytéotique)
<p>Financement</p>	<p>/</p>						

Bail à réhabilitation

Mauvais état / Propriétaire ouvert

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Réhabilitation du parc vacant dégradé.• Favoriser le développement d'une offre de logements abordables.
Dispositif	<ul style="list-style-type: none">• Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel un immeuble est loué pour une durée minimale de 12 ans à un preneur en vue de son amélioration, de sa location à usage d'habitation, notamment à des personnes défavorisées, pendant la durée du bail, et de sa restitution au propriétaire en bon état d'entretien.• Les preneurs sont des organismes HLM, des SEM dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, des organismes agréés pour le logement des personnes défavorisées ou des collectivités territoriales.• Un bail à réhabilitation peut être conclu dans le cadre de la prise d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none">• Intermédiaire entre le propriétaire et le preneur.• Agir en tant que preneur ?
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• Associations agréées• Bailleurs sociaux
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Les organismes HLM, les SEM et les collectivités peuvent solliciter les aides de l'État et des collectivités locales. Les associations agréées peuvent bénéficier des aides de l'Anah au titre des financements sur la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

Maitrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI)

État moyen, mauvais état / Propriétaire ouvert

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Réhabilitation du parc vacant dégradé.• Favoriser le développement d’une offre de logements très sociaux .
Dispositif	<ul style="list-style-type: none">• Si nécessaire, sollicitation de l’ANAH par l’organisme agréé pour le financement de l’opération.• Acquisition d’un ou plusieurs logements par l’organisme agréé ou bien immobilier loué à travers un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique• Pendant une durée minimale de 15 ans, les logements réhabilités grâce aux aides de l’Anah (étiquette énergétique D minimum) sont conventionnés en loyer très social, ou mis à disposition à titre gratuit dans le cadre de la signature d’un commodat
Rôle envisageable de la maîtrise d’ouvrage	<ul style="list-style-type: none">• Aides financières supplémentaires
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• Associations agréées• ANAH
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Financement Etat au titre du PLAI → à privilégier lorsque les coûts d’acquisition du logement constituent une part importante des dépenses.• Financement ANAH pour les travaux de réhabilitation (régime d’aide classique ou régime d’aide MOI, non cumulable avec aides PLAI) → à privilégier lorsque les coûts de travaux constituent une part importante des dépenses. Régime d’aide MOI : taux maximal de subvention (60%) et plafond de travaux subventionnables (1 250 € / m² HT).• Financements complémentaires (AL en contrepartie de réservations locatives, Fondation Abbé Pierre, valorisation des CEE).

Opérations d'acquisition – amélioration

Bon état, moyen état, mauvais état / Propriétaire ouvert (voire dans certains cas fermé)

Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Résorber la vacance et réhabiliter le logement si besoin. • Produire des logements sociaux et rééquilibrer leurs localisations. 			
Dispositif	<p>Selon l'ANCOLS, la définition comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « L'acquisition-amélioration où le bailleur a acquis du patrimoine à un tiers autre qu'un OLS, puis a procédé à un certain nombre de travaux avant son conventionnement en logement social ; • L'acquisition sans amélioration où le bailleur a acquis du patrimoine à un tiers autre qu'un OLS, et n'a pas eu besoin de réaliser des travaux avant de conventionner le patrimoine ; • L'acquisition-démolition-reconstruction où le bailleur a acquis du patrimoine à un tiers autre qu'un OLS, mais où le bien acquis sera finalement démoli au profit d'un programme de construction neuve de logements locatifs sociaux » <p>Acquisition en monopropriété dans de l'individuel ou du collectif / en copropriété.</p>			
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> • Subventionner les opérations. • Proposer des logements vacants aux bailleurs. 			
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> • AL 	<ul style="list-style-type: none"> • État 	<ul style="list-style-type: none"> • Département
Financement	<ul style="list-style-type: none"> • Aide AL • Financement département « Aide aux opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux en bourg-centre » (76) et autres aides possibles. 			

Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

Mauvais état / Propriétaire ouvert (porteur de projet public ou privé)

Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Subventionner des travaux lourds et d'amélioration sur des immeubles entiers vacants et/ou dégradés.
Dispositif	<ul style="list-style-type: none">• L'opération doit porter sur : des immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale (au minimum 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme ; qui sont vacants ou dégradés (situation d'habitat indigne - péril, insalubrité - ou de dégradation) ; faisant l'objet d'une réhabilitation globale ; permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes (un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques / l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique « D », au minimum).• Vente du logement à un destinataire final éligible aux aides de l'Anah : (propriétaire occupant modeste ou très modeste ; propriétaire bailleur personne physique).• Public bénéficiaire : Tout porteur de projet (public, parapublic ou privé).• Zonage : Opah de renouvellement urbain ou périmètre d'ORT.• L'opérateur public ou parapublic peut cumuler les aides de la RHI-THIRORI au titre du financement des dépenses foncières et immobilières et de la VIR-DIIF sur les aides aux travaux.
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none">• Mobiliser des porteurs de projets pour l'acquisition des biens.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none">• ANAH• Région• Département
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Subventions versées par l'ANAH au porteur de projet doivent se déduire du prix de vente à l'acquéreur final.• Demande de financement auprès de la délégation locale de l'Anah en identifiant notamment le plan de financement prévisionnel et le projet de sortie, avant le commencement des travaux.• La subvention n'est que de 250 €/m² au maximum.

Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)

Mauvais état / Propriétaire ouvert (porteur de projet public ou privé)

Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> Subventionner des travaux lourds et d'amélioration sur des immeubles entiers vacants et/ou dégradés en vue d'un portage locatif avant revente finale.
Dispositif	<ul style="list-style-type: none"> L'opération doit porter sur : des immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale (au minimum 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher), en amont de l'opération et à son terme ; qui sont vacants ou dégradés (situation d'habitat indigne - péril, insalubrité - ou de dégradation) ; faisant l'objet d'une réhabilitation globale ; permettant un gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes (un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques / l'atteinte après travaux de l'étiquette énergétique « D », au minimum). Location pendant une période d'au moins 9 ans à des ménages sous plafond de ressources à un loyer maîtrisé, puis revente à l'issue de ce portage locatif dans un objectif de mixité sociale. Public bénéficiaire : Tout porteur de projet (public, parapublic ou privé) . Zonage : périmètre d'ORT. L'opérateur public ou parapublic peut cumuler les aides de la RHI-THIRORI au titre du financement des dépenses foncières et immobilières et de la VIR-DIIF sur les aides aux travaux.
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser des porteurs de projets pour l'acquisition des biens.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ANAH Région Département
Financement	<ul style="list-style-type: none"> Subventions versées par l'ANAH au porteur de projet doivent se déduire du prix de vente à l'acquéreur final. Demande de financement auprès de la délégation locale de l'Anah en identifiant notamment le plan de financement prévisionnel et le projet de sortie, avant le commencement des travaux. La subvention n'est que de 250 €/m² au maximum.

Organismes de Foncier Solidaire (OFS) – Bail Réel Solidaire (BRS)

Mauvais état / Propriétaire fermé

Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accès social à la propriété par la mobilisation des logements vacants. • Dissocier la propriété du foncier et celle du bâti dans une logique anti-spéculative. 	
Dispositif	<ul style="list-style-type: none"> • Les OFS sont des organismes, à but non lucratif ou à lucrativité limitée (OHLM ou SEM agréées habitat) ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les ménages preneurs d'un BRS acquièrent ainsi les droits réels attachés au bâti pour une durée de 18 à 99 ans et versent à l'OFS une redevance foncière mensuelle au titre de la location du sol. • 2 schémas possibles : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Acquisition du logement par l'OFS (foncier + bâti) > réhabilitation par l'organisme > revente du bâti en BRS ➢ Acquisition du logement par l'OFS (foncier + bâti) > revente du bâti en BRS avec obligation de travaux • Précautions quant à l'équilibre des projets en collectifs, notamment en copropriété. • Ouverture du bail réel solidaire d'activité (BRSA) pour les OFS pour une action combinant activité et logement. 	
Rôle envisageable de la maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement d'un OFS sur le territoire. • Aides pour la réalisation de travaux à destination de l'organisme. • Aides pour la réalisation de travaux à destination des propriétaires. 	
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • EPF Normandie / EPH Hauts-de-France 	<ul style="list-style-type: none"> • Opérateurs potentiels
Financement	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts Gaïa de la CDC. 	

Benchmark

Outils de traitement de la vacance résidentielle

Sommaire

1	Calibrer les moyens humains déployés pour lutter contre la vacance : une équipe dédiée à Roubaix	p.73
2	Calibrer les moyens humains déployés pour lutter contre la vacance : l'équipe chargée de la concession d'aménagement de La Fabrique des quartiers	p.74
3	Quiévrechain : le repérage et la connaissance des logements vacants	p.75
4	Roubaix : la politique de repérage et de contact des propriétaires	p.77
5	Saint-Lô Agglo : diffuser la connaissance sur le parc vacant	p.78
6	Communiquer à travers la construction de récits : l'exemple de La fabrique des quartiers	p.79
7	Saint-Lô Agglo : déployer une campagne de communication sur les aides à la sortie de vacance	p.80
8	Contacteur les propriétaires et suivre l'évolution de la vacance par la mobilisation de jeunes en service civique : l'exemple de Saint-Lô Agglomération.	p.81
9	Animer un temps d'échange avec les propriétaires : l'exemple du Forum logement vacant de la ville de Roubaix	p.82
10	Nevers Agglo : une OPAH RU pour redynamiser le cœur d'Agglo et lutter contre la vacance	p.83
11	Châteauroux Métropole : une OPAH – RU comme cœur de la politique de lutte contre la vacance	p.86
12	La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » : le cas de Grand Chalon.	p.89
13	Le Pays de Redon : une prime à l'acquisition pour des primo-accédants	p.95
14	Solutionner les problématiques d'accès dépendant aux rez-de-chaussée commerciaux. L'exemple d'Épinal.	p.98

Sommaire

15	Louvigné-du-Désert : les conseils d'un architecte et des modélisations de travaux	p.99
16	Valenciennes Métropole : un dispositif d'accompagnement et de modélisation des projets de réhabilitation des propriétaires	p.101
17	AIVS Rennes Métropole : le traitement de la vacance par l'intermédiation locative	p.103
18	« FAC'il » : la mise en place d'une plateforme pour faciliter l'intermédiation locative des logements remis sur le marché	p.105
19	Deauville : le bail à réhabilitation pour créer du logement social	p.106
20	La rénovation du centre par des opérations d'acquisition-amélioration	p.107
21	Les maisons à 1€ avec travaux : l'expérimentation Roubaisienne	p.108
22	Le Bail Réel Solidaire (BRS) : un outil pour lutter contre la vacance et développer l'accession sociale à la propriété ?	p.109
23	L'expérimentation de la VIR-DIIF par l'EPA de Saint-Etienne	p.111
24	Le déblocage des situations de propriété complexes par La fabrique des quartiers : une action combinée en fonction des cas	p.113
25	La Fabrique des quartiers : une SPLA au service de la reconquête des biens vacants	p.114
26	Financement de la démolition des immeubles obsolètes : levier de renouvellement urbain	p.117
27	Stratégies alternatives de résolution de la vacance des logements : mettre fin à la fonction résidentielle du bâti	p.118
28	Mener une politique de lutte contre la vacance : l'exemple de Châteauroux Métropole	p.119
29	Mener une politique de lutte contre la vacance : l'exemple de Roubaix	p.120

Calibrer les moyens humains déployés pour lutter contre la vacance : une équipe dédiée à Roubaix

Le service de lutte contre les logements vacants de Roubaix

Avec 15,2% du parc privé vacant en 2020, la ville de Roubaix est particulièrement concernée par la problématique de vacance résidentielle. Le taux de vacance structurelle était de 5,2% en 2020, soit 1 521 logements vacants de plus de deux ans.

Roubaix est concerné par la stratégie de lutte contre la vacance dans le parc privé de la SPLA « La fabrique des quartiers de la Métropole Européenne de Lille ». Dans le cadre de la concession d'aménagement (2020 – 2032) que lui concède la Métropole Européenne de Lille, La fabrique des quartiers intervient notamment dans le déblocage des situations complexes et chronophages.

Afin d'agir également sur les situations plus simples, la ville a mis en place une équipe de trois personnes :

- Un responsable qui pilote le projet.
- Deux coordinateurs logements vacants (grade : technicien / rédacteur) aux profils complémentaires techniques, administratifs et juridiques.

L'équipe a pour mission de :

- Renforcer la connaissance sur le parc vacant communal : exploitation de LOVAC, recensement des signalements par les partenaires, visite de terrain dans les quartiers.
- Accompagner les propriétaires à la remise sur le marché de leur logement et coordination avec les partenaires compétents. Le service se base sur un réseau de professionnels vers lesquels il renvoie les propriétaires. Le service assure un suivi tout au long du processus de déblocage.
- Mettre en œuvre des procédures coercitives, notamment des procédures d'états d'abandon manifeste.

Entretien avec la pilote de la mission « Lutter contre la vacance dans le parc privé » de La fabrique des quartiers (27/02/2023)

Caractéristiques de la politique de lutte contre l'habitat vacant à Roubaix :

- Un traitement précoce de la problématique (ex des « maisons à 1 euro ») ;
- Un SCHS efficace ;
- Une mobilisation de l'outil Zéro Logement Vacant pour contacter les propriétaires ;
- Une action en premier lieu incitative et d'accompagnement des propriétaires ;
- Une capacité de mises en œuvre des procédures coercitives par la commune
- Pour les situations complexes et bloquées nécessitant une action de recyclage, les logements sont inscrits dans les tranches de rechargement de la concession d'aménagement de La fabrique des quartiers.
- Une volonté politique de lutte contre la vacance résidentielle.

Entretien avec la responsable du service de lutte contre les logements vacants de la ville de Roubaix (10/03/2023)

La responsable a commencé en tant que chargée de mission bien vacant / dégradé en fin 2017.

Afin de réaliser une enquête de terrain et un envoi de courrier, la ville de Roubaix a recruté deux personnes en CDD.

Puis deux personnes pérennes ont été recrutées pour constituer le service de lutte contre les logements vacants. Ils ont eu de la chance sur le recrutement, car ils ont un binôme vraiment complémentaire. Ils sont chacun sectorisés sur une partie de la ville.

Fort partenariat avec le SCHS de Roubaix.

Calibrer les moyens humains déployés pour lutter contre la vacance : l'équipe chargée de la concession d'aménagement de La Fabrique des quartiers

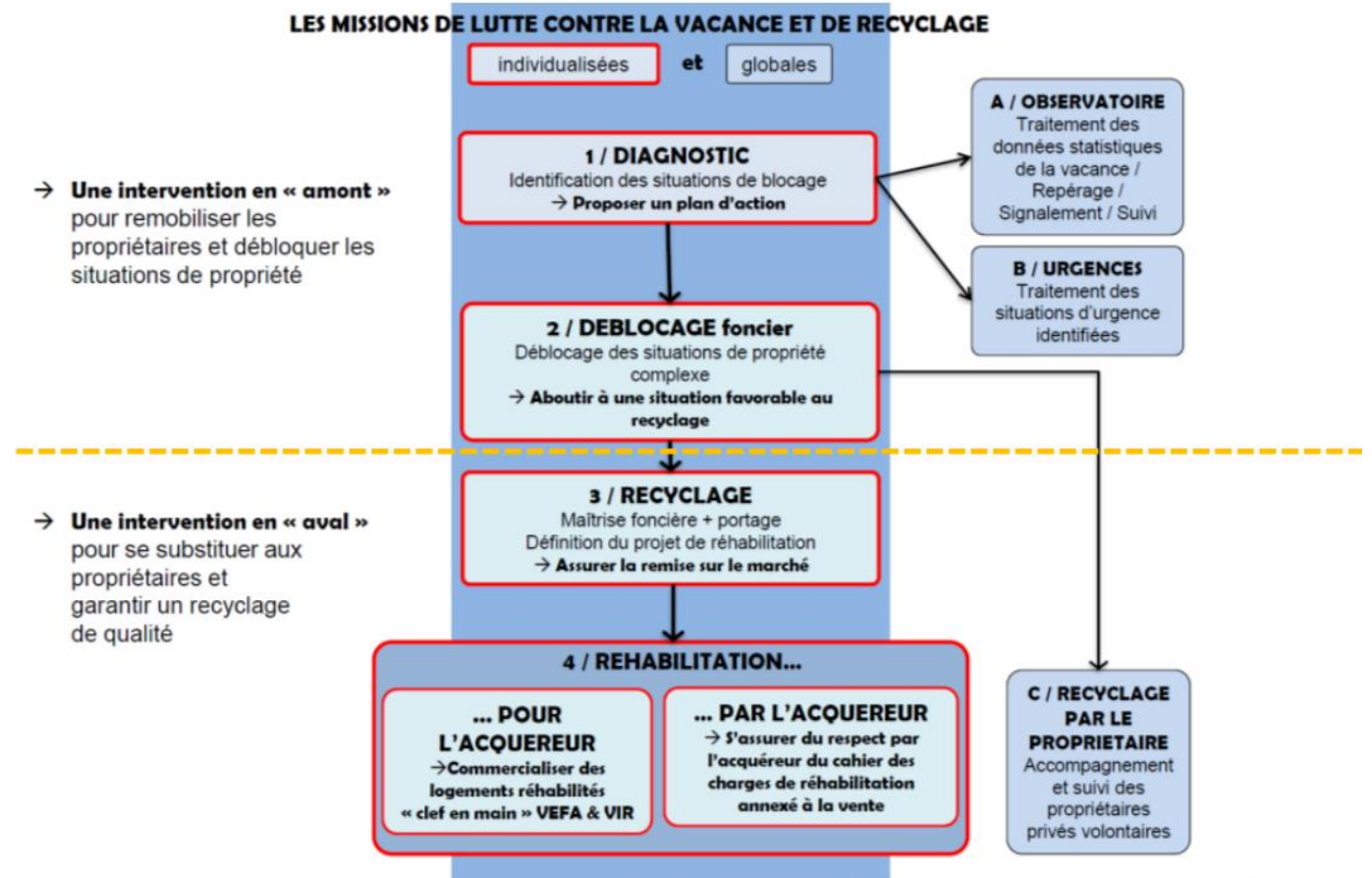
L'exemple de La fabrique des quartiers – Entretien avec la pilote (27/02/2023)

Outil d'aménagement au service de la Métropole Européenne de Lille, La fabrique des quartiers intervient sur le déblocage des problématiques de vacance dans le cadre de sa concession d'aménagement visant à « Lutter contre la vacance dans le parc privé ».

Équipe dédiée à la concession d'aménagement :

- Une responsable de programme : coordination du dispositif aval/amont
- Amont : 2 chargés d'opérations foncières (2 ETP) / 1 assistante (diagnostic de terrain, suivi questionnaire, suivi des remises sur le marché) (1/2 ETP)
- Aval : entre 2 et 3 ETP en chargé d'opérations habitat sur le recyclage/habitation. Avec une montée en charge progressive plutôt forte en milieu/fin de concession.

Les chargés d'opérations sont amenés à travailler sur différents programmes de La fabrique des quartiers en fonction des périodes et temporalités.



Source : La fabrique des quartiers / Etude pré-opérationnelle de 2015

Quiévrechain : le repérage et la connaissance des logements vacants

- Un travail de repérage approfondi des logements vacants a été réalisé par la commune lors du recensement de la population en 2018. Des informations complémentaires ont été apportées sur la situation du logement (à vendre / à l'abandon / insalubre).
- Quiévrechain n'a pas réalisé en parallèle de travail de discussion avec les propriétaires pour connaître les raisons de la vacance et, éventuellement, inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché.
- L'action demande un travail de terrain difficile à réaliser à une échelle plus large que la commune. Elle est facilitée si elle est réalisée par des acteurs qui ont une bonne connaissance du terrain et de leur commune.
- Le travail de terrain constitue une bonne source de connaissance, à la fois fiable et permettant d'aller plus loin dans la compréhension des points de blocage. Les sources fiscales ont en effet présenté des défauts de renseignement, d'actualisation ou de définition du phénomène de vacance.



Commune de Quiévrechain

Atlas recensement des logements vacants
25 Octobre 2018

Echelle : 1/2000 ème

Jean Jaurès / Quesnoy / Gare

Légende

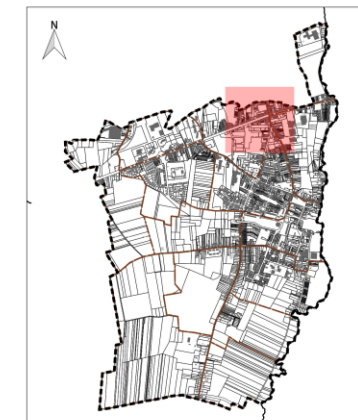
RecensementLogementsVacants

■ A vendre

■ Abandon

▨ Insalubre

Agence Diversités
4 route de Glisy 80440 Boves
Tél : 03.22.72.73.81 mail : contact@diverscites.com

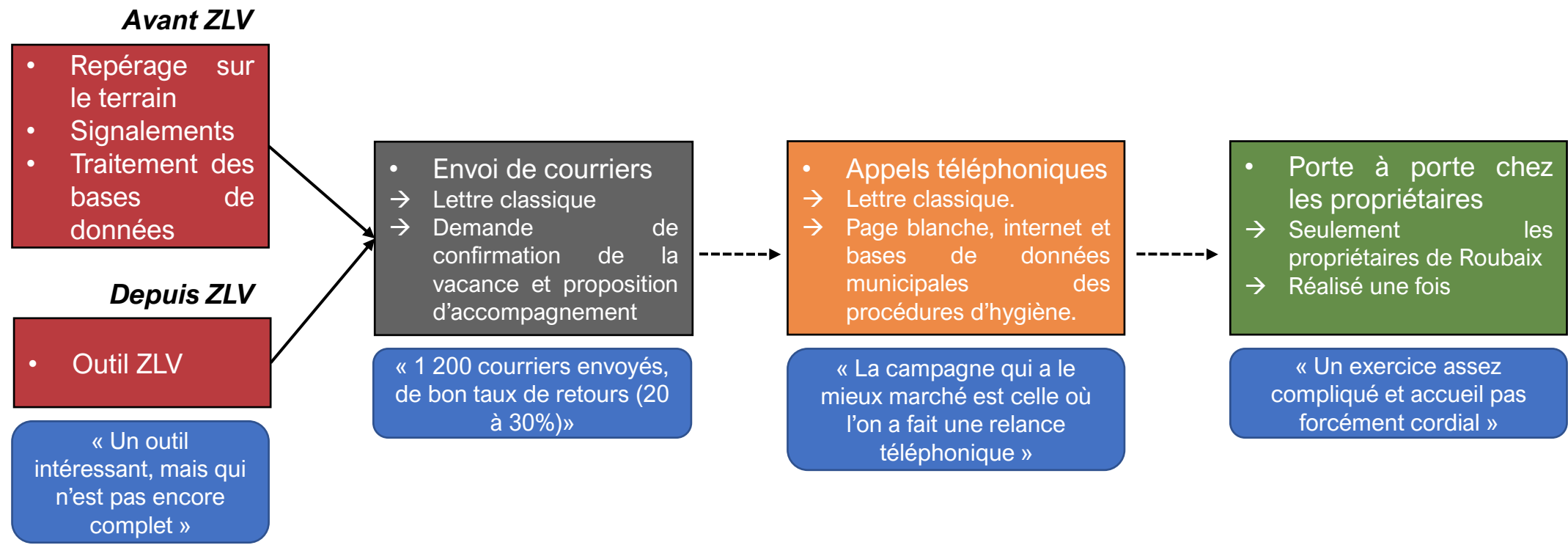


Quiévrechain : le repérage et la connaissance des logements vacants

Contexte et enjeux	Le dispositif	Bilan
<p>La commune connaît un fort taux de vacance en augmentation constante depuis les années 2000 bien que la progression de la courbe tende à se stabiliser sur la période 2012-2017.</p> <p>Le recensement des logements vacants permet d'avoir une vision plus fine et qualitative des logements vacants, y compris l'état de dégradation. Il est possible d'envisager de contacter le propriétaire en récoltant suffisamment d'informations.</p> <p>À Quiévrechain, certains propriétaires de logements vacants sont connus, notamment parce qu'ils possèdent beaucoup de logements sur le territoire de Valenciennes Métropole, dont un certain nombre à l'abandon.</p>	<p>Un travail de repérage et de recensement des logements vacants a été réalisé lors du recensement de la population en 2018. Les données ont été mises à jour en 2019.</p> <p>En plus des volumes de vacance, des informations sur la situation du logement ont été apportées : à vendre, à l'abandon, insalubre. La liste des logements les plus dégradés et les plus difficiles à remettre sur le marché est ainsi connue.</p> <p>Moyens humains et financiers : mobilisation de 15 agents recenseurs pendant 1 mois lors du repérage initial + 3 à 4 jours de mise à jour par an. La commune compte environ 2700 logements.</p>	<p>Pas plus de 2 à 3% des logements vacants en 2018 ont été remis sur le marché depuis, mais aucune politique particulière n'a été mise en place en ce sens.</p>

4

Roubaix : la politique de repérage et de contact des propriétaires



5 Saint-Lô Agglo : diffuser la connaissance sur le parc vacant

Le dispositif

Dans le cadre des analyses thématiques de certains enjeux du territoire de Saint-Lô Agglomération, l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier, en cours de conception, a produit une note d'analyse sur les logements vacants depuis plus de deux ans. Cette analyse se base sur l'exploitation des données issues de Zéro Logement Vacant et de l'enquête auprès des propriétaires de logement vacant.

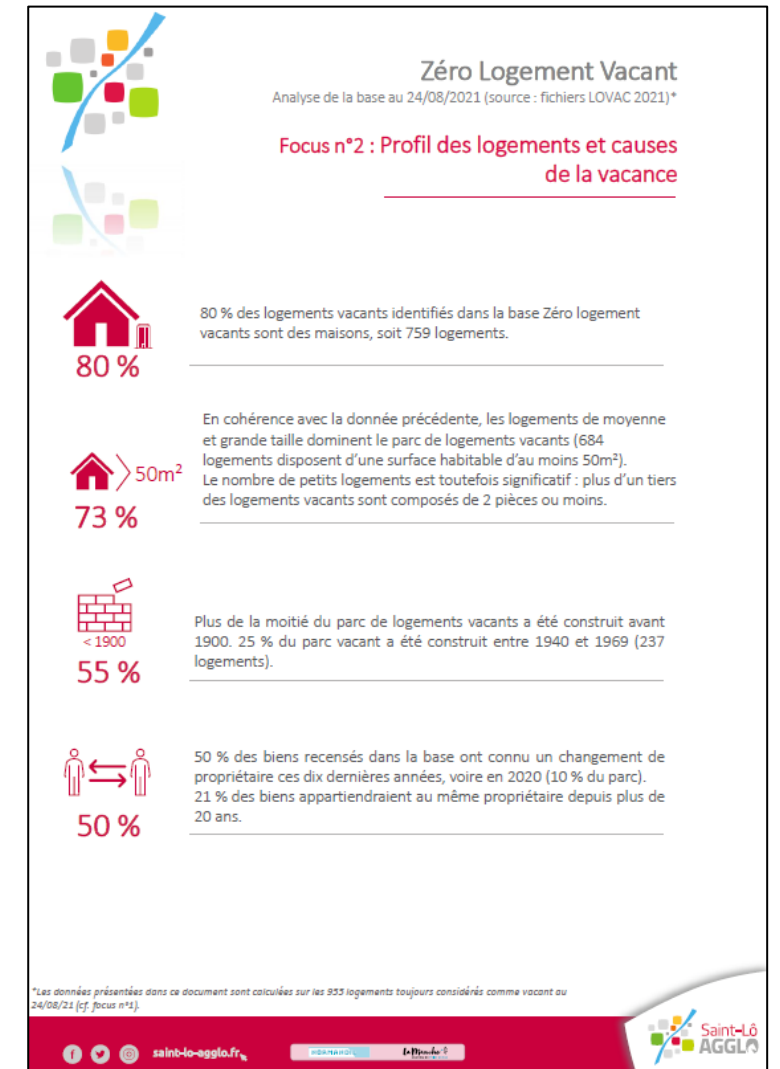
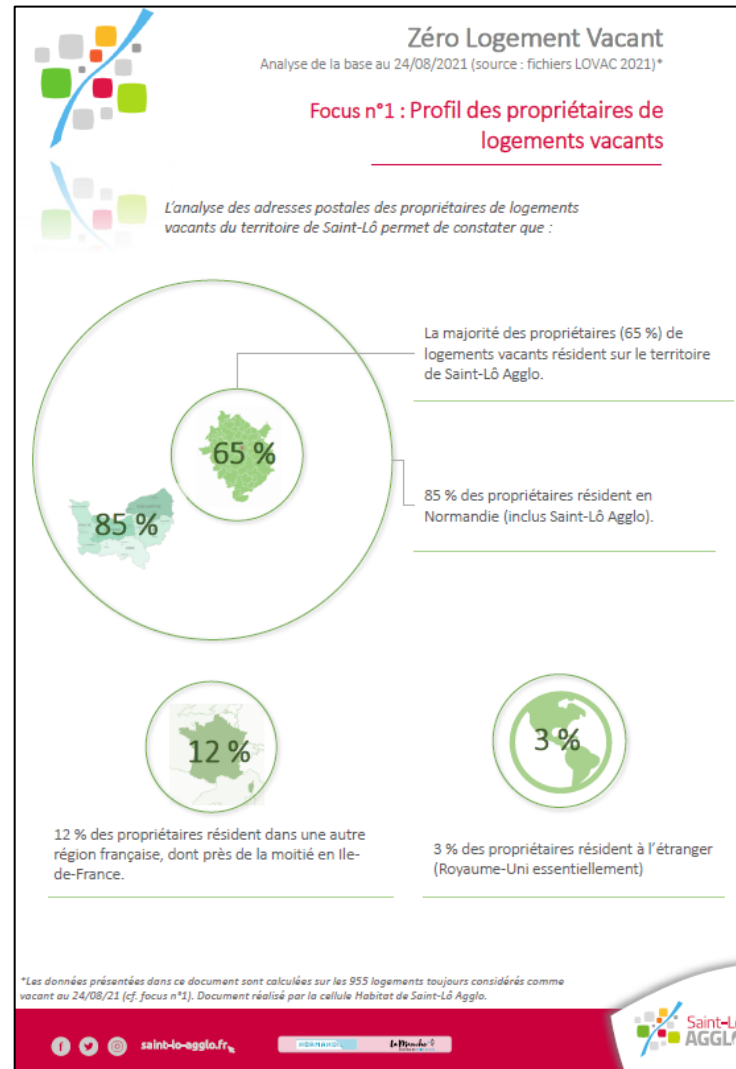
3 focus ont été réalisés :

- Focus n°1 : Profil des propriétaires de logements vacants
- Focus n°2 : Profil des logements et causes de la vacance
- Focus n°3 : Localisation des logements vacants

Zoom sur les logements vacants sur le territoire de Saint-Lô Agglo

Publié le 24 Août 2021

Source : <https://www.saint-lo-agglo.fr/fr/observatoire-de-lhabitat-et-du-foncier>



Communiquer à travers la construction de récits : l'exemple de La fabrique des quartiers

« [Logements vacants] Histoire de maison #11

Une situation d'immeuble vacant depuis plusieurs années est ciblée par la ville de Croix en 2017. Le propriétaire, âgé, louait cette maison dévastée par ses derniers locataires puis laissée à l'abandon.

La fabrique des quartiers a accompagné la vente du bien à la ville de Croix dans le cadre de son projet de création d'un parc urbain pour le quartier Saint-Pierre.

La fabrique des quartiers mène pour le compte de MEL une mission de déblocage et de recyclage de logements vacants dégradés de longue durée qui porte sur la remobilisation de 1600 logements vacants dégradés répartis sur 52 villes partenaires. »



« [Logements vacants] Histoire de maison #10

Rendez-vous à Loos pour découvrir cette maison vacante depuis de nombreuses années et qui était régulièrement squattée.

La fabrique des quartiers a fait des recherches pour retrouver les propriétaires dont nous étions sans nouvelles depuis de nombreuses années. La mobilisation d'un généalogiste a permis d'identifier les héritiers et de remettre le bien sur le marché.

La maison a ainsi été revendue en 2022 à un promoteur et démolie dans le cadre d'un projet de construction d'une résidence étudiante. »



Saint-Lô Agglo : déployer une campagne de communication sur les aides à la sortie de vacance

Le dispositif

Dans le cadre du plan intercommunal de lutte contre les logements vacants, Saint-Lô Agglo a mis en place une plaquette de communication à destination des propriétaires de logements vacants.

La plaquette présente les enjeux du dispositif, les étapes, les aides disponibles ainsi que le contact du service compétent.

Dans une moindre mesure, la plaquette vise également les professionnels de l'immobilier, perçus comme des intermédiaires pour la diffusion de l'information.

Dépliant Défi zéro logement vacant

Publié le 9 Janvier 2023

Source : <https://www.saint-lo-agglo.fr/fr/publications/depliant-defi-zero-logement-vacant>

Contacteur les propriétaires et suivre l'évolution de la vacance par la mobilisation de jeunes en service civique : l'exemple de Saint-Lô Agglomération.

L'expérimentation

Contexte : expérimentation menée par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires en partenariat avec trois intercommunalités : Saint-Lô agglo, Nancy Métropole, Mantes-la-Jolie et l'association Unis-Cité.

L'objectif était de mettre en place une mission de service civique « les ambassadeurs de la lutte de la mobilisation des logements vacants ».

Sur l'année 2022, des binômes de volontaires avaient pour missions :

- À titre principal, sensibiliser les propriétaires des logements vacants aux aides disponibles.
- À titre secondaire, vérifier le statut de vacance sur le terrain.
- À titre subsidiaire, d'appuyer la collectivité dans ses autres missions en lien avec la vacance (ZAN, lutte contre l'habitat indigne ...).

Le témoignage de Saint-Lô Agglomération

Contexte :

- Collectivité lauréate de l'appel à projet Zéro Logements vacants;
- 1400 logements vacants dans les bases.
- Construction de la mission avec la DHUP et Unis-Cité.
- Binôme de jeunes en service civique recrutés pour la réalisation de la mission.

Ordre de mission pour le binôme:

- Gérer les liens et les contacts avec les propriétaires,
- Faire du repérage de logements vacants,
- Contribuer à la sensibilisation des propriétaires à l'intérêt de la remise sur le marché des logements vacants et aux dispositifs d'aides existants.

Bilan

- Bon en avant quantitatif, sur le nombre de contacts avec les propriétaires, et qualitatif, sur le temps consacré aux contacts.
- Cela a permis d'humaniser les contacts avec les propriétaires.
- Contribue à une bonne image de l'intercommunalité sur cette politique.
- 372 retours de propriétaires, 200 appels avec des propriétaires (environ 15-20 minutes). Taux important de retour après les relances.

Animer un temps d'échange avec les propriétaires : l'exemple du Forum logement vacant de la ville de Roubaix

L'exemple de Roubaix

En complément de la mission de lutte contre la vacance dans le parc privé de La fabrique des quartiers, la ville de Roubaix a mis en place une équipe dédiée à la lutte contre la vacance résidentielle. Au croisement des enjeux de communication, d'identification des logements vacants et de résorption de la vacance, l'équipe a organisé un « forum logement vacant ». L'objectif de ce temps d'échange est de mettre à disposition des propriétaires de logements vacants, une équipe de professionnels à même de les guider dans la remise sur le marché de leurs biens en s'adaptant aux diverses problématiques (mauvaises expériences locatives, logements dégradés, blocage juridique etc).

Les professionnels invités étaient :

- L'équipe de lutte contre les logements vacants de la ville de Roubaix
- L'ADIL
- Action Logement
- SOLIHA
- SCHS de la ville de Roubaix
- L'association Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au Logement (GRAAL)

Entretien avec la responsable du service de lutte contre les logements vacants de la ville de Roubaix (10/03/2023)

Communication : invitation par courrier de tous les propriétaires résidant dans la MEL (700), publication sur les réseaux sociaux, publication dans la presse, affichage dans les mairies de quartier. La plupart sont venus grâce à l'invitation par courrier.

Une quarantaine de propriétaires sont venus. Premier accueil afin de relever les coordonnées et savoir quelles informations les propriétaires cherchaient, puis les propriétaires sont allés aux stands des partenaires. Tous les partenaires ont été occupés sur la matinée. Maintenant il faut bien vérifier que cela débouche sur une remise sur le marché ensuite. Temps d'organisation correcte par rapport au résultat, c'est une réussite. Potentiellement d'autres dans le futur.



Forum logement vacant

- **Un besoin de travaux :**
on vous explique par où commencer et avec quelles aides,
- **Peur de louer :**
découvrez nos solutions de sécurisation des loyers,
- **Un blocage avec les autres propriétaires :**
nos juristes vous orienteront vers les procédures adéquates,
- **Un projet de vente ou juste besoin d'y voir plus clair,**
nous vous répondrons.

Samedi 4 mars 2023 de 9h à 12h
Salle Pierre de Roubaix - Hôtel de Ville
Entrée gratuite sans inscription

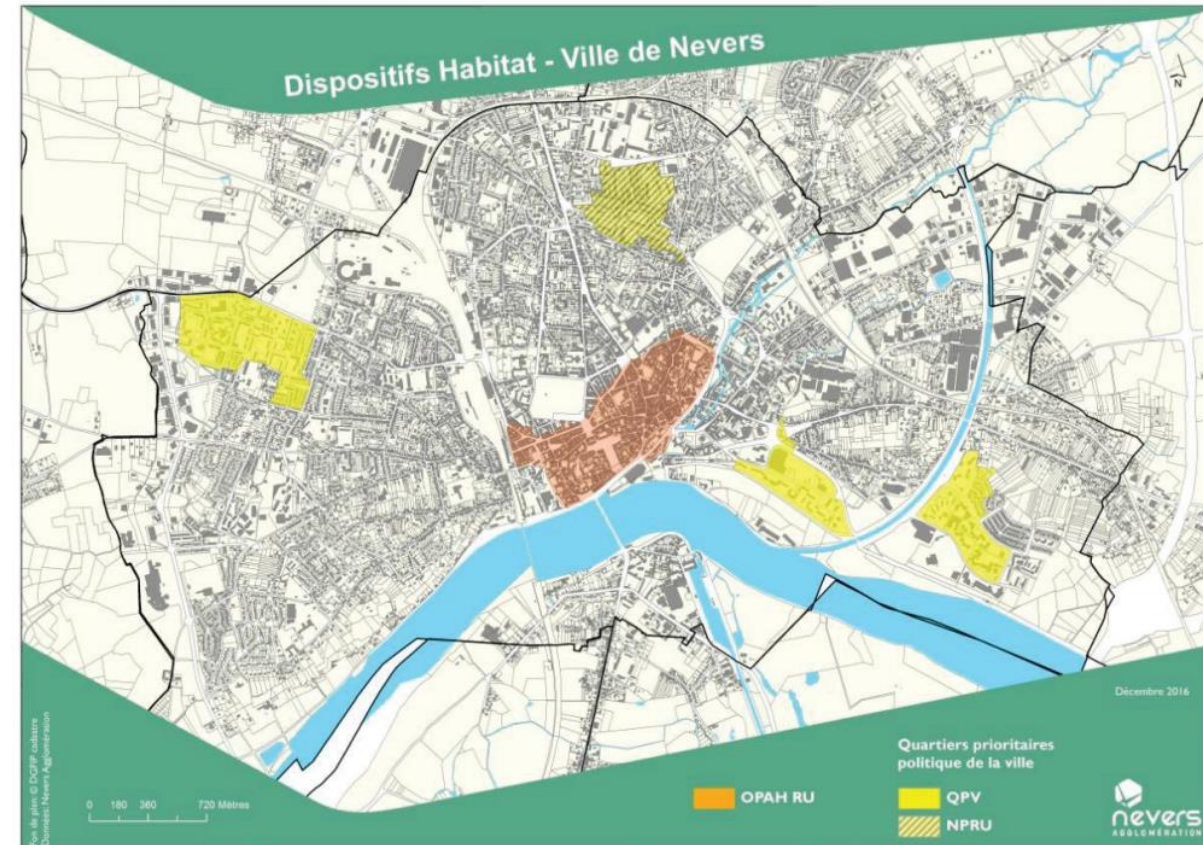
Service Communication - Ville de Roubaix - Information municipale

Message de communication (Linkedin)

« Quel que soit leur projet ou leur problématique, les propriétaires pourront rencontrer les partenaires et services dédiés de la Ville pour les accompagner dans leurs démarches. Travaux, financement, fiscalité, sécurisation des locations, conflits entre propriétaires, etc. Nous tâcherons de répondre à toutes leurs questions ! »

Nevers Agglo : une OPAH RU pour redynamiser le cœur d'Agglo et lutter contre la vacance

- Nevers Agglo est une agglomération en dehors de l'influence des polarités métropolitaines. Elle connaît une érosion démographique importante et ancienne. La vacance est importante, y compris dans le parc social et les QPV. Elle se concentre sur le centre-ville pour le parc privé (avec un taux qui s'élève à 25%). On y relève une dégradation du bâti diffuse et un taux élevé de vacance commerciale également (de l'ordre de 20%).
- Le territoire connaît un déficit d'opérateurs sociaux et privés. Parmi les quatre opérateurs sociaux présents sur le territoire, seul l'office public départemental continue d'intervenir en développement en s'adossant à la déconstruction. Les opérateurs privés sont peu présents sur le territoire. Fin 2016, il n'y a pas d'opérateurs de défiscalisation dans le neuf et les investisseurs Malraux ne sont définitivement plus présents. Les promoteurs privés interviennent peu et uniquement sur le diffus en périphérie.
- Un projet de redynamisation « Cœur d'Agglo » a été initié. En ce qui concerne l'habitat et le bâti, une OPAH-RU doit permettre de requalifier le parc du centre-ville pour en augmenter l'attractivité.
- Les aides mises en place doivent permettre la rénovation des logements vacants et des résidences principales. Le plan ne se limite pas aux logements vacants, mais vise la redynamisation du centre par un programme global et multithématique. Il s'accompagne d'une volonté de requalification urbaine et prévoit des investissements massifs sur un secteur concentré.



Nevers Agglo : une OPAH RU pour redynamiser le cœur d'Agglo et lutter contre la vacance

Contexte et enjeux	Le dispositif	Bilan
<p>Une agglomération en dehors de l'influence des polarités métropolitaines et qui connaît une décroissance démographique importante et ancienne. Dans le centre-ville, la dégradation du bâti importante et nuit à l'attractivité du parc résidentiel.</p> <p>Dans le cadre du Projet de redynamisation du centre, l'OPAH-RU (2016-2020) mise en œuvre sur le centre-ville de Nevers a pour objectifs de traiter 170 logements. Elle accompagne un projet global visant à conforter le centre-ville comme cœur d'agglomération en renforçant sa fonction résidentielle et en développant ses fonctions de centralités.</p> <p>Le budget de Nevers agglo dédié à l'OPAH est de 150 k €/an pour l'ingénierie et 450 k €/an pour l'octroi d'aides aux particuliers, sur un budget total habitat de 1,2 M € / an.</p> <p>Le suivi-animation de l'OPAH-RU est assuré par le groupement SEM Nièvre Aménagement, mandataire, et SOLIHA 58.</p>	<p>Dans le cadre de l'OPAH-RU 2016-2020, prolongée jusqu'en 2022 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des aides financières directes : jusqu'à 65 % du montant hors taxes des travaux ; - aides financières complémentaires : ravalement des façades, remise en état des cages d'escalier et installation d'ascenseurs (40 % à 60 % du montant des travaux) ; - accompagnement gratuit pour évaluer les besoins, monter des dossiers de subvention et accompagner les propriétaires dans leur démarche. <p>Condition : les projets doivent concerner des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou la rénovation globale de logements dégradés > des aides pour les logements vacants et les résidences principales privées</p> <ul style="list-style-type: none"> + des études sont en cours sur des îlots dégradés afin de définir le mode d'intervention incitatif et/ou coercitif adapté (RHI, ORI) et le montage financier + des opérations d'acquisition-amélioration ou de construction. + des expérimentations de copromotion privée-SEM dans le cadre de VEFA sont envisagées pour palier le manque d'investisseurs. + <i>les actions hors champ de l'habitat</i> 	<p>Bilan sur les 4 premières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 73 logements rénovés, dont 42 désormais mis en location à loyer modéré - 14 ravalements de façades, 18 cages d'escalier rénovées et un ascenseur installé, - 1,8 million d'aides financières directes versées par les partenaires, 617 000 € par Nevers Agglo, - 60 % des logements ayant bénéficié de l'opération étaient vacants, <p>Objectif 2021 et 2022 : accompagner la rénovation de 54 logements supplémentaires.</p>

Nevers Agglo : une OPAH RU pour redynamiser le cœur d'Agglo et lutter contre la vacance

Exemple d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment dans le cadre d'un investissement locatif

Un financement de **56 000 € d'aides publiques** pour un montant total de travaux de 120 000 € (47%).



Interview de monsieur Monsieur Boris Graillot, bénéficiaire du dispositif

Nevers Agglomération : Quel était le projet pour lequel vous avez été accompagné par l'OPAH ?

Monsieur Boris Graillot : J'ai bénéficié du dispositif dans le cadre de la réhabilitation d'un immeuble en centre-ville.

NA : À quelles fins avez-vous choisi d'acheter ce bâtiment ?

Monsieur Boris Graillot : J'ai acheté ce bâtiment dans le cadre d'un investissement locatif.

NA : Comment avez-vous connu l'OPAH ?

Monsieur Boris Graillot : Au travers de mon activité professionnelle, étant courtier en prêt immobilier ce dispositif m'est familier.

NA : Sans les aides de cette opération auriez-vous pu réaliser le même projet ?

Monsieur Boris Graillot : Non, ces aides ont facilité la réalisation de ce projet que je n'aurais pu réaliser sans en bénéficier.

NA : Que vous a apporté l'accompagnement par SOLIHA ?

Monsieur Boris Graillot : Une meilleure connaissance dans le domaine énergétique et des rénovations favorables aux économies d'énergie. Ils m'ont permis d'adapter les travaux en ce sens.

Montant total des travaux : 120 000 €
Montant total des aides publiques perçues : 56 000 €
 • 24 500€ de l'ANAH et de l'Etat
 • 22 500€ de Nevers Agglomération
 • 9 000€ de la Ville de Nevers

Châteauroux Métropole : une OPAH – RU comme cœur de la politique de lutte contre la vacance

Contexte et enjeux

Concernée par un processus de décroissance notable et continue depuis les années 1970, notamment dans le centre de Châteauroux, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole a fait le choix courageux et réaliste de concentrer sa politique de l'habitat sur l'amélioration et la mobilisation de l'existant, notamment les logements vacants.

En dehors de la vacance résultant d'une très forte dégradation du bien ou de situations personnelles compliquées, Châteauroux était également concerné par une vacance de marché, avec davantage d'offres que de demandes, déclassant particulièrement le centre ancien, en décalage avec les aspirations des ménages.

Dans le cadre du programme d'actions du PLH 2021-2026, l'action se traduit à deux échelles :

- Celle du logement vacant, qu'il faut remettre en marché après réhabilitation
- Celle de l'îlot, voire celle du centre, qu'il faut repenser pour en renouveler l'attractivité

L'orientation de la politique en faveur de lutte contre la vacance

- Le propriétaire du logement vacant doit être contacté et sensibilisé à l'ensemble des aides concourant à la remise en marché :
 - ✓ Aides financières à la réalisation de travaux : ANAH, Prime Rénov', Action Logement, etc... ;
 - ✓ Ingénierie mobilisable (Châteauroux Métropole, ADIL, EIE, CAUE, etc...),
 - ✓ Dispositifs de défiscalisation : déficit foncier, Denormandie ; conventionnement ANAH, intermédiation locative, etc... ;
 - ✓ Dispositifs de sécurisation locative : intermédiation locative, VISALE, assurances, etc...
- Les ménages et les investisseurs privés souhaitant s'engager dans une accession-amélioration doivent être accompagnés :
 - ✓ Communiquer sur les atouts de la vie en centre-ville/centre-bourg, au travers des médias locaux notamment ;
 - ✓ Rendre visibles les logements vacants : ils doivent être recensés et accessibles par les ménages (relais des agences immobilières, annonces en ligne) ;
 - ✓ Proposer des projets « clefs en main » : réaliser pour les ménages les études de faisabilités et estimations travaux,
 - ✓ Informer sur l'ensemble des aides financières mobilisables et accompagner les ménages pour une optimisation de leurs plans de financement
 - ✓ Déployer des aides financières incitatives dédiées spécifiquement à la remobilisation de logements vacants.
- Les opérateurs sociaux pourront contribuer à la remise en marché de logements vacants, mais considérant les contraintes inhérentes à ce type de développement, des aides ajustées devront également être déployées :
 - ✓ Des aides financières dédiées à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
 - ✓ Des travaux sur l'optimisation des financements des partenaires (DDT, Région Centre-Val-de-Loire, Département, etc ...
- Les communes devront également être accompagnées si elles souhaitent engager des opérations d'acquisition-amélioration en maîtrise d'ouvrage directe :
 - ✓ Information, conseils et retours d'expériences de Châteauroux Métropole sur les aides mobilisables, les bonnes pratiques et les points de vigilance
 - ✓ Aide à l'identification des opportunités par le biais de l'étude foncière
 - ✓ Aides financières à l'acquisition
 - ✓ Aides à la recherche d'opérateurs

Châteauroux Métropole : une OPAH – RU comme cœur de la politique de lutte contre la vacance

Aides dans le cadre de l'OPAH – RU (centre de Châteauroux)	Aides en OPAH (reste du territoire hors OPAH-RU)	Entretien – Responsable habitat de Châteauroux Métropole (14/03/2023)
<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 acquisitions-améliorations de maisons par des opérateurs privés (PO ou PB) • 15 acquisitions-améliorations de maisons par des bailleurs sociaux • 10 immeubles restructurés en changement d'usage 	<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35 logements à réhabiliter et à remettre en marché en 6 ans hors OPAH - RU 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de l'OPAH communautaire et de l'OPAH – RU en régie. L'OPAH communautaire se termine à la fin de l'année. Volonté de relancer l'OPAH en axant notamment sur le traitement des logements vacants.
<p>Aides</p> <p>Accédants à la propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout ménage confondu : <ul style="list-style-type: none"> - Prime accession dans l'ancien dégradé vacant : 3 à 10 000 € - Prime de 10 % des travaux, plafonnés à 6 500 € pour l'installation d'un équipement à énergie renouvelable • Ménages éligibles aides ANAH : <ul style="list-style-type: none"> - Subvention de 25 % des travaux lourds, plafonnée à 50 000 € TTC - Subvention de 50 % de la MOE, plafonnée à 10 000 € TTC • Ménages aux ressources > plafonds ANAH <ul style="list-style-type: none"> - subvention de 25 % des travaux lourds si gain énergétique > 35%, plafonnés à 20 000 € <p>Investisseurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prime accession dans l'ancien dégradé : 3 à 10 000 € TTC <p>Bailleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - PLAI : 25 000 € - PLUS : 12 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> • Prime à l'acquisition-amélioration par les porteurs de projets privés, estimation de 25 logements : <ul style="list-style-type: none"> - 8 000 €/logements - 200 000 €/6 ans • Aide à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux ou communes, estimation de 10 logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - 15 000 € lgt - 150 000 € / 6 ans 	<ul style="list-style-type: none"> • Posture de l'agglomération : volonté d'adapter les aides à l'évolution de la problématique, souplesse permise par la gestion des opérations en régie. Les aides étaient très intéressantes financièrement dès le début, mais ils les ont augmentées au regard du contexte (augmentation du coût des matériaux). • Ils ont mis une condition de dégradation et un prix plafond. Les biens structurellement vacants ne correspondent pas aux choix des propriétaires. D'autres éléments de valorisation du bien (jardin, localisation ...) sont complémentaires aux aides pour permettre la remise sur le marché. • Plusieurs logements vacants proposés aux organismes HLM, notamment dans le secteur OPAH-RU de Châteauroux. Équilibre économique difficile à trouver malgré les aides. Choix de réduire les conditions de dégradation du bien liées à l'obtention des aides pour les bailleurs sociaux pour demander désormais une étiquette énergétique minimale de sortie. • Jusqu'à maintenant la division de logements vacants était interdite si l'on voulait obtenir les aides de l'EPCI. Ils vont prochainement autoriser la division des logements vacants en petits logements, au regard des besoins recensés dans l'analyse de la demande du parc social.

Châteauroux Métropole : une OPAH – RU comme cœur de la politique de lutte contre la vacance

Le calendrier des mesures du PLH dédiées à la lutte contre la vacance

OBJECTIFS	ACTIONS	MESURES	TYPE	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OBJECTIF 2 Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant	ACTION 2.1 L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux	Contacter les propriétaires et réaliser des diagnostics des logements vacants	nouvelle						
		Déployer une prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé	nouvelle						
		Accompagner les porteurs de projets privés	nouvelle						
		Accompagner les opérateurs sociaux vers l'acquisition-amélioration	renforcée						
	ACTION 2.2 Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'agglomération	Intégrer la démarche de plan de mobilisation des logements vacants	nouvelle						
		Engager une étude globale de remobilisation	nouvelle						
		Déployer une prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé	nouvelle						
		Accompagner les opérateurs sociaux vers l'acquisition-amélioration	nouvelle						

Le budget des mesures du PLH dédiées à la lutte contre la vacance

L'OPAH RU pour remettre en marché les logements du centre-ville de Châteauroux									
Financer les travaux dans le cadre de l'OPAH RU (volet lgts vacants)	732 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	122 000 €	INV.
Animer l'OPAH RU (ingénierie externalisée)	474 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	79 000 €	INV.
Aide financière à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	262 500 €		52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	52 500 €	INV.
Remettre en marché des logements vacants sur l'ensemble des communes									
Enquête auprès des propriétaires de lgts dans les périmètres de centralité (cause)	15 000 €		15 000 €						INV.
Soutien à l'accession d'un bien vacant depuis plus de 2 ans	200 000 €		16 000 €	32 000 €	32 000 €	56 000 €	64 000 €		INV.
Aide financière à l'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	150 000 €			15 000 €	30 000 €	45 000 €	60 000 €		INV.

La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » : le cas de Grand Chalon.

Contexte

Dans un contexte de décroissance démographique de la ville-centre de l'intercommunalité, Chalon, et de forts volumes de vacance (2 445 logements vacants depuis plus de 3 ans selon les données de la DGFIP, dont 901 à Chalon), l'intercommunalité du Grand Chalon a mis en place un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » (2019-2022).

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositifs opérationnels 2018-2020 (deuxième phase de la stratégie d'intervention sur l'habitat privé), le Grand Chalon avait prévu :

- La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée ».
- Le renforcement des aides pour accompagner les communes dans la rénovation des logements communaux et une prime de sortie de vacance pour les propriétaires non éligibles à l'ANAH.
- Mise à disposition des communes de délibération type sur la mise en œuvre de la THLV et d'exonération de la taxe foncière en cas de travaux d'économie d'énergie.
- Mise en place d'actions et d'outils d'information et de sensibilisation des élus sur les procédures existantes (arrêté de péril, DPU)
- Amélioration de la visibilité des dispositifs existants (conventionnement, avantages fiscaux, AIVS, dispositifs AL ...), également auprès des partenaires.

Convention PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » (2019-2022)

Enjeux :

- Favoriser la remise sur le marché de logement dégradé et vacant pour développer une offre locative complémentaire et diffuse,
- Participer à la dynamisation des centres-bourgs en favorisant l'installation de nouveaux ménages,
- Participer à la restauration patrimoniale du parc privé existant,
- Soutenir l'activité économique locale par la mise en œuvre de projets générateurs de travaux pour les artisans et les entreprises du territoire.

Périmètre : communes SRU et pôles de proximité pour les PB, mêmes périmètres pour les PO avec des centres-bourgs d'autres communes en plus.

Objectifs :

- 60 logements sur 3 ans remis sur le marché par des propriétaires bailleurs
→ Conventionnement obligatoire, objectif de 30 logements sur 3 ans en AIVS.
- 15 logements sur 3 ans remis sur le marché par des propriétaires occupants

Si travaux de rénovation énergétique, un gain d'au moins 25% pour les propriétaires occupants et 35% pour les propriétaires bailleurs est réglementairement requis

Pilotage du dispositif : Grand Chalon / Suivi-animation : opérateur.

→ 1 COPIL / an ; 2 COTECH / an.

→ Financement de l'équipe opérationnelle de suivi-animation (estimation lors de la convention à 175 000€ maximum TTC).

Acteurs et financeurs : Grand Chalon ; Opérateur du suivi-animation ; Région (hors convention) ; Département ; ISBA (AIVS) ; Action Logement Services ; SACICAP Procvivis

La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » : le cas de Grand Chalon.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS									
TYPE DE TRAVAUX	Propriétaire très modeste					Propriétaire modeste			
	Aide ANAH		Aide complémentaire Grand Chalon PIG "Lutte contre la vacance" (en fonction de périmètres prédéfinis cf 1)		Aide complémentaire Conseil départemental	Aide ANAH		Aide complémentaire Grand Chalon PIG "Lutte contre la vacance" (en fonction de périmètres prédéfinis cf 1)	
	Taux usuel	Majoration locale	Dossiers complexes recours à une maîtrise d'œuvre	Prime d'incitation à l'accession comme résidence principale	Participation pour LHI lourde	Taux usuel	Majoration locale	Dossiers complexes - recours à une maîtrise d'œuvre	Prime d'incitation à l'accession comme résidence principale
Travaux lourds (plafond de travaux 50 000 €)	50%	/	20% du montant HT de la prestation jusqu'à 1 000€	2 000 €	5%	50%	10%	20% du montant HT de la prestation jusqu'à 1 000€	2 000 €
Travaux d'amélioration (plafond de travaux 20 000 €)	Sécurité et salubrité	50%	/	/	/	50%	/	/	/
	Habiter Mieux	50%	/	2 000 €	2 000 €	500 €	35%	/	2 000 €
Prime Habiter mieux	10% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH plafonné à 2000€ par ménage bénéficiaire				10% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH plafonné à 1600€ par ménage bénéficiaire				

PROPRIETAIRES BAILLEURS										
TYPE DE TRAVAUX	Conventionné très social					Conventionné social				
	Aide ANAH		Aide complémentaire Grand Chalon PIG "Lutte contre la vacance" (en fonction de périmètres prédéfinis cf 1)		Aide complémentaire Conseil départemental	Aide ANAH		Aide complémentaire Grand Chalon PIG "Lutte contre la vacance" (en fonction de périmètres prédéfinis cf 1)		Aide complémentaire Conseil départemental
	Taux usuel	Majoration locale (PAT)	Dossiers complexes recours à une maîtrise d'œuvre	Prime de sortie de vacance		Taux usuel	Majoration locale (PAT)	Dossiers complexes - recours à une maîtrise d'œuvre	Prime de sortie de vacance	
Travaux lourds	35%	10%	20% du montant HT de la prestation jusqu'à 1 000€		5% pour les logements indignes ou très dégradés	35%	5%	20% du montant HT de la prestation jusqu'à 1 000€		5% pour les logements indignes ou très dégradés
Travaux amélioration	Sécurité et salubrité	35%	10%		1 500 €	5%			1 500 €	5%
	Logement dégradé					5%				5%
	RSD/ Décence	25%	/	/		5%		/		5%
	TRANSFORMATION d'usage					/				/
	Economie d'énergie	25%	/			/				/
Prime Habiter Mieux	1 500 €		/	/	Prime Habiter Mieux	1 500 €		/	/	/

Tableau récapitulatif des aides PIG vacance

Source :

http://infocentre.anah.gouv.fr/latitudes/RunExecute.asp?LatURL=O&cdEntite=CONVENTION&cdRequete=ProgFiche&idPresentation=9903&flAffDetail=off&isHidden=O&CkFiltre_35835=on&cmbOpeCondition_35835=and&cdOperateur_35835=%3D&VIFiltre_35835=071&CkFiltre_35836=on&cmbOpeCondition_35836=and&cdOperateur_35836=%3D&VIFiltre_35836=071PIG015&CkFiltre_35838=off&CkFiltre_35840=on&cmbOpeCondition_35840=and&cdOperateur_35840=%3C%3E&VIFiltre_35840=-&CkSaisie_66=on&VISaisie_66=071&CkSaisie_67=on&VISaisie_67=071PIG015

15

PROPRIETAIRES BAILLEURS					
TYPE DE TRAVAUX	Conventionné intermédiaire				
	Aide ANAH		Aide complémentaire Grand Chalon PIG "Lutte contre la vacance" (en fonction de périmètres prédéfinis cf 1)		Aide complémentaire Conseil départemental
	Taux usuel	Majoration locale	Dossiers complexes recours à une maîtrise d'œuvre	Prime de sortie de vacance	
Travaux lourds	35%	/	20% du montant HT de la prestation jusqu'à 1 000€		5% pour les logements indignes ou très dégradés
Travaux amélioration	Sécurité et salubrité	35%	/		1 500 €
	Logement dégradé				5%
	RSD/ Décence	25%	/	/	5%
	TRANSFORMATION d'usage				/
	Economie d'énergie	25%	/		/
Prime Habiter Mieux	1 500 €		/	/	/

La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée »

Bilan chiffré	Un bilan contrasté	Conseils pour la réussite du dispositif
<p>Dans le cadre du PIG en Janvier 2022 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16 logements vacants de longue durée remis sur le marché par des propriétaires bailleurs. - 5 logements vacants de longue durée remis sur le marché par des propriétaires occupants. <p>1 626 773 € de travaux ont été réalisés et 621 793 € d'aides distribuées (Aides ANAH, Aides Département de Saône-et-Loire, Aides Action Logement et aides du Grand Chalon) en janvier 2022.</p> <p>Indicateurs listés pour l'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de contacts avec des propriétaires • Le nombre de propriétaires ayant bénéficié d'un diagnostic technique • Le nombre de dossiers classés sans suite les motifs de non-concrétisation • Le nombre de dossiers déposés, financés, réalisés • Le montant des travaux réalisés dans le cadre du PIG, en précisant pour chaque dossier : la nature des travaux, la localisation des dossiers par commune et l'origine de la détection des ménages, les gains énergétiques obtenus • Le nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément Le niveau des loyers avant/après travaux • L'analyse du profil de propriétaires (âge, situation, statut...) • Les retombées financières des réhabilitations sur l'économie locale L'efficacité des actions • Les difficultés rencontrées empêchant notamment la réalisation des travaux et leurs analyses • Le cas échéant, le nombre de permanences tenues et leur fréquentation • Les préconisations d'actions à mettre en œuvre pour l'amélioration du programme 	<p>Entretien avec l'opérateur (20/02/2023)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des résultats bien en dessous des objectifs pour les deux catégories de propriétaires (occupants et bailleurs). Presque pas de nouveaux contacts sur la dernière année. - Contexte peu favorable : opération lancée lors de la crise COVID, réforme de Loc'Avantages. - Peu de communication réalisée sur le PIG, en dehors des courriers aux propriétaires, peu d'affichage sur la mise en valeur des opérations. - Des contours de l'opération trop restrictifs : limite aux logements dont la vacance est attestée depuis 3 ans et périmètre trop restrictif, ce qui a exclu quelques dossiers possibles. - Pas de réelle politique de lutte contre la vacance par l'intercommunalité : pas de taxe sur les logements vacants, pas d'actions coercitives. 	<p>Entretien avec l'opérateur (20/02/2023)</p> <p>Conseils pour développer un PIG « lutte contre la vacance de longue durée » efficace :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une politique de communication dès le lancement et tout le long du dispositif, • Accompagnement des propriétaires dans leur projet, faire des réunions avec maître d'œuvre et architecte pour expliquer les conditions, les secteurs sauvegardés. • Proposer des aides suffisantes pour permettre un effet levier pour le ménage.

La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » : le cas de Grand Chalons.



LES MODALITÉS PRATIQUES ET FINANCIÈRES :

LE GRAND CHALON A MANDATÉ URBANIS POUR VOUS APPORTER GRATUITEMENT UN ACCOMPAGNEMENT ET DES CONSEILS ADAPTÉS À VOTRE SITUATION, TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET (TECHNIQUE, ARCHITECTURAL, ADMINISTRATIF, RÉGLEMENTAIRE, SOCIAL, FISCAL ET FINANCIER)

Pour les PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

- LE LOGEMENT DOIT ÊTRE VACANT DEPUIS PLUS DE 3 ANS
- VOUS SIGNEZ UNE CONVENTION LOCATIVE AVEC L'ANAH (L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT) POUR LOUER AVEC UN LOYER MODÉRÉ

CATALOGUE DES AIDES

En fonction de la localisation du bien, du type de loyer pratiqué après travaux et de l'ampleur du projet.

Une aide aux travaux et à la Maîtrise d'œuvre de l'ANAH de 25 à 45% du montant de travaux subventionnables HT plafonné

Une prime de 1500 € si le gain énergétique est de 35%

En cas de recours à un Maître d'œuvre : le Grand Chalons finance à hauteur de 10% le recours à une maîtrise d'œuvre (aide plafonnée à 1000 €)

Une prime de sortie de vacance du Grand Chalons de 1500 €

Aide complémentaire du Grand Chalons de 5% à 10 %

Une aide du Conseil Départemental de 5% en complément des aides de l'ANAH

Entre 15 et 50 % de déduction fiscale sur les revenus fonciers (pouvant atteindre 85% sous certaines conditions)

Une prime de 1000 € par logement dans le cadre d'une convention avec une structure qui s'occupe de trouver un locataire

les +

LA POSSIBILITÉ DE FAIRE APPEL À ISBA, AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE ET À ACTION LOGEMENT SERVICES POUR SÉCURISER LA LOCATION DE SON BIEN

Pour les PROPRIÉTAIRES FUTURS OCCUPANTS

- LE LOGEMENT DOIT ÊTRE VACANT DEPUIS PLUS DE 3 ANS
- VOUS EN FAITES VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

CATALOGUE DES AIDES

En fonction des ressources, de la composition du ménage et de la localisation du bien.

Aide de l'ANAH de 35 à 60% du montant de travaux subventionnables HT plafonné.

Une prime de 10% plafonnée (max. 2000 €) si le gain énergétique est de 25%

En cas de recours à un Maître d'œuvre : le Grand Chalons finance à hauteur de 10% le recours à une maîtrise d'œuvre (aide plafonnée à 1000 €)

Une prime d'incitation à l'accession comme résidence principale du Grand Chalons de 2000 €.

Une aide du Conseil Départemental de 5% et une prime de 500 € en complément des aides de l'ANAH

Possibilité de cumuler d'autres aides : SYSDEL, Caisse de Retraite...

les +

LA POSSIBILITÉ D'OBTENIR DES PRÊTS SANS INTÉRÊT PAR L'INTERMÉDIAIRE DE PROCIVIS ET DES PRÊTS TRAVAUX AVEC ACTION LOGEMENT

Brochure « Logement vacant »

Source : <https://www.legrandchalon.fr/fr/vie-pratique/habitat/les-aides-a-la-renovation.html>

La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » : le cas de Grand Chalons.



Urbanis 

MAÎTRE D'OUVRAGE
du Programme d'Intérêt Général
Le Grand Chalons Agglomération

DURÉE DE LA MISSION
2019 / 2022

PARTENAIRES du PIG
ANAH, CD71, Action Logement, Procvivis, ISBA

AGENCE
Agence Urbanis Bourgogne Franche Comté

/ RÉNOVATION GLOBALE

Le projet concerne une Maison de ville vacante située sur la commune de Champforgeuil, acquise par un couple afin de la rénover et l'occuper à titre de résidence principale. Avec 5 pièces principales sur deux niveaux, un jardin, cave, garage et dépendance, le projet de remise à niveau de ce bien est ambitieux pour ce jeune couple aux ressources "très modestes": La maison est non isolée, menuiseries bois simple vitrage, chauffage électrique hors d'usage, revêtements abîmés. La mobilisation du dispositif porté par le Grand Chalons et ses partenaires, le PIG de lutte contre la vacance longue durée, a permis au couple de sécuriser techniquement et financièrement l'opération.

/ CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Etiquette énergétique C estimée après travaux.
Plus de 80% de gain.

En Bref

Programme de travaux

- Menuiseries et volets
- Chauffage central performant - ECS
- Plomberie réseaux - douche et toilettes
- Electricité et ventilation
- Isolation par l'intérieur
- Démolition cloisonnement
- Reprise sols et revêtements
- Raccordement assainissement








Urbanis / Fiche Projet PIG Logements Vacants / Pour toute information Contacter URBANIS 03 85 93 27 29

/ PLAN DE FINANCEMENT

Montant Total travaux logements
76 752 € TTC

Subventions

ANAH	30 000 €
Conseil Départemental 71	3 000 €
Prime HM Anah	2 000 €
SYDESL	500 €
TOTAL	35 500 €
Reste à charge TTC	41 252 €

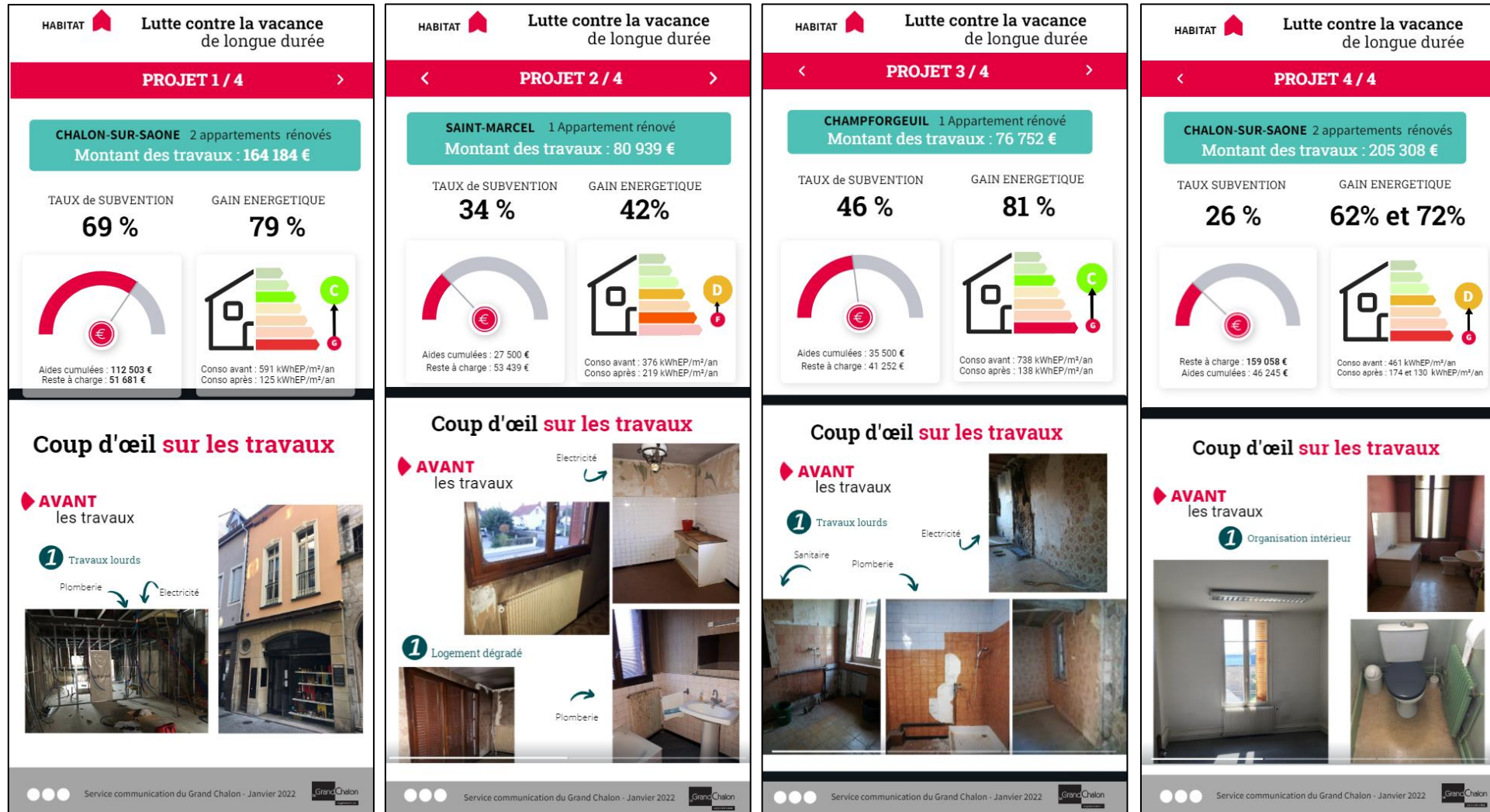
/ ÉTAPES CLÉS

02/2019	05/2019	08/2019	02/2020
Visite Technique <small>Relevés, échanges</small>	Dépôt Dossier Anah		Fin chantier
Maturation du projet		Travaux	

Urbanis / Fiche Projet PIG Logements Vacants / Pour toute information Contacter URBANIS 03 85 93 27 29

Exemple de projet de rénovation d'un logement vacant
Source :
<https://www.legrandchalons.fr/fr/vie-pratique/habitat/les-aides-a-la-renovation.html>

La mise en place d'un PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » : le cas de Grand Chalons.



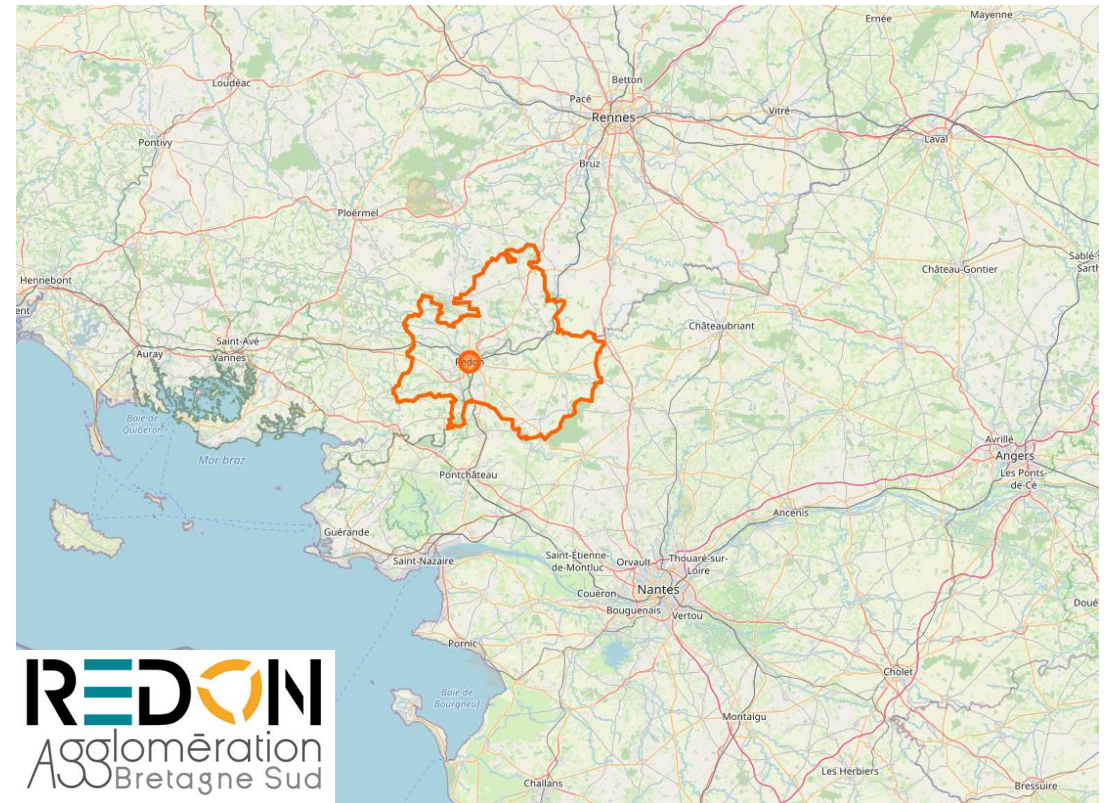
Source : <http://kaleidoscope.fr/2022/02/07/renovation-dun-logement-vacant-lancez-vous-maintenant/>

Le Pays de Redon : une prime à l'acquisition pour des primo-accédants

- La politique de reconquête du parc ancien constitue le premier axe du PLH de Redon Agglomération et un enjeu central du territoire.
- Le Pays de Redon a instauré une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire communautaire avec un volet Renouvellement urbain sur le cœur de ville de Redon. Dans le cadre de l'OPAH, il a mis en place une aide à la primoaccession pour des biens anciens et vacants. L'aide diffère selon les territoires visés : centre-bourg, cœur de ville (périmètre de renouvellement urbain) et hors centre bourg. L'éligibilité dépend de plusieurs critères liés à l'acquéreur et au logement.
- La Maison de l'habitat, qui fait office de guichet unique pour renseigner les ménages sur les dispositifs existants et monter des dossiers, a également accompagné des habitants dont l'initiative de reprendre un logement vacant est restée privée (non inclus dans l'OPAH).
- Des discussions avec l'ANAH sont en cours pour assouplir les critères d'éligibilités sur les copropriétés (avec minimum 75% de lot d'habitation, or avec un commerce en rez-de-chaussée cela n'est pas toujours le cas) pour permettre de débloquer certaines situations.

« Cet EPCI est un exemple de territoire moteur qui réagit aux demandes provenant du terrain afin de s'adapter pour résoudre au mieux les enjeux liés à la problématique de la vacance. »

- 95 dossiers vacance ont été subventionnés pour un total de 389 500€ fournis par Redon Agglomération. Cela représente 61% des 642 500€ de subventions versées par l'EPCI dans le cadre de l'OPAH (bilan 2020 de l'opération sur 4 ans environ).



Le Pays de Redon : une prime à l'acquisition pour des primo-accédants

Contexte et enjeux	Le dispositif	Bilan
<p>Une vacance en constante augmentation sur la ville depuis les années 2000 et sur la CA de Redon Agglomération depuis 2007. Le territoire subit la concurrence de Rennes, de Nantes et de Saint-Nazaire, mais bénéficie tout de même de sa proximité avec le littoral.</p> <p>Pays de Redon avait mis en place dans son PLH 2015-2020 un plan de lutte contre la vacance. Il avait fixé un objectif initial de 24 logements vacants à remettre sur le marché par an dans le PLH. En 2018, ont été opérés un réajustement des objectifs (avec un élargissement du périmètre) et une réévaluation à la hausse de la prime sur le constat de la nécessité d'accompagner plus fortement les ménages modestes.</p> <p>Le dispositif d'aides a été également été élargi aux logements situés hors centre-ville et centre-bourg du fait de la demande pour rénover des maisons individuelles vacantes dans les villages en milieu rural.</p>	<p>Pour un logement vacant depuis 1 an et construit il y a plus de 50 ans, une aide à la primoaccession de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 000 € par logement sur l'ensemble du territoire communautaire et uniquement en centre-bourg (aide de Redon Agglomération) ; - 10 000 € par logement sur le périmètre du volet Renouvellement Urbain (RU) de l'OPAH (cofinancement : aide de Redon Agglomération : 5 000 € et aide de la ville Redon : 5 000 €) ; - 4 000 € par logement sur l'ensemble du territoire communautaire et uniquement hors centre-bourg et centre-ville. <p>Conditions pour bénéficier de l'aide :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être primo-accédant (non-proprétaire de sa résidence principale depuis deux ans) ; - Niveau de revenu inférieur ou égal au plafond de ressources pour accéder à un logement PLS ; - Logement vacant depuis plus d'un an ; - Logement construit il y a plus de 50 ans ; - Obligation d'occuper ce logement à titre de résidence principale, à ne pas le mettre en vente ou le louer pendant une période de 5 ans minimum. 	<p>Bilan 2016-2020</p> <p>95 dossiers subventionnés, dont 44 couplés à un dossier OPAH (46%) 24 dossiers par an en moyenne, mais une montée en puissance progressive du dispositif : 3 dossiers en 2017 contre 48 dossiers en 2020. Une moyenne de 36 dossiers par an sur la période 2019-2020. Une forte majorité des dossiers pour des biens hors centre-bourg (73%)</p> <p>Environ 20 à 25 logements vacants rénovés en périmètre renouvellement urbain mais hors OPAH</p> <p>Depuis 2012, le taux de vacance est en baisse sur la ville de Redon.</p>

Le Pays de Redon : une prime à l'acquisition pour des primo-accédants

Les primo-accédants

- 24% des primo-accédants étaient hors territoire de Redon Agglomération.
- Une majorité de ménages sans enfant (70%) et de personnes seules (44%) pour un revenu moyen des acquéreurs de 17290€ / an (RFR).

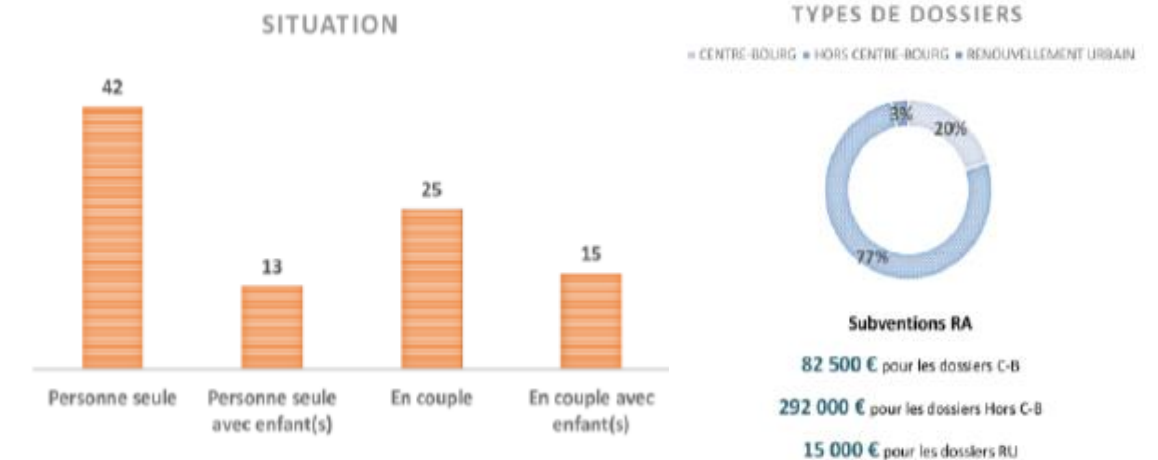
Les biens achetés

- Des logements de grande taille (surface moyenne : 132m²) et anciens (année moyenne de construction : 1912). Une forte majorité des biens acquis hors centre-bourg.
- Une durée moyenne de vacance peu élevée : 3 ans.
- 46% des acquéreurs ont aussi effectué un dossier OPAH.
- Un montant moyen d'acquisition de 71 400€.
- Un certain nombre de logements vacants rénovés hors OPAH qui peut s'expliquer par la réticence des propriétaires à conventionner leur logement, surtout pour les grands logements (prix au m² diminué).

Bilan de l'OPAH d'octobre 2016 à décembre 2020

- 835 logements réhabilités pour 14,4 millions d'€ de travaux générés avec l'Opération Programmée d'Aide à l'Habitat (OPAH).
- 7,3 millions d'€ de subventions versées (Anah, Programme Habiter-mieux, REDON Agglomération, ville de Redon...) + 612 0416 € versés pour le suivi-animation de l'OPAH par REDON Agglomération.

	Périmètre droit commun	Périmètre RU
2017	3	0
2018	13 <i>(5 en centre-bourg et 8 hors centre-bourg)</i>	0
2019	28 <i>(4 en centre-bourg et 24 hors-centre-bourg)</i>	1
2020	48 <i>(7 en centre-bourg et 41 hors centre-bourg)</i>	2



Financement dispositif : 389 500€ pour 95 dossiers

Solutionner les problématiques d'accès dépendant aux rez-de-chaussée commerciaux. L'exemple d'Épinal.

Problématique et solutions

L'absence d'accès indépendants aux logements est une problématique prégnante dans les centres-villes et centres-bourgs composés d'un tissu ancien. Les résidents des logements doivent traverser les locaux commerciaux ou associatifs afin d'accéder à leurs logements, ce qui pose des problèmes d'usages et limite fortement l'attractivité des logements. De ce fait, la vacance résidentielle est particulièrement forte dans ces immeubles.

Si la diversité des situations nécessite une intervention personnalisée pour chaque immeuble et aucune solution « clé en main » n'existe, on recense plusieurs moyens d'action afin de créer cet accès indépendant :

- Création d'un accès intérieur depuis l'immeuble, reliant à l'escalier existant ou nécessitant la construction d'une cage d'escalier
- Création d'un accès extérieur par la construction d'un escalier extérieur et l'ouverture au niveau de la façade
- Création d'un accès par l'immeuble mitoyen
- Création d'un accès par la cour

L'ensemble de ces possibilités nécessitent néanmoins la mobilisation d'une ingénierie et de moyens financiers qui peuvent s'avérer conséquents.

L'exemple d'Épinal

Ne souhaitant pas sacrifier le commerce au rez-de-chaussée afin de permettre la création d'un accès aux étages au sein de l'immeuble, le propriétaire avait préféré dans un premier temps maintenir les logements vacants.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation concernant l'immeuble, l'assistant à maîtrise d'ouvrage Villes Vivantes a accompagné le propriétaire dans la reconfiguration des étages et de l'accès.

Afin de conserver le rez-de-chaussée intact, un escalier extérieur a été installé contre la façade. L'accès au second étage se fait par l'intérieur grâce à la fusion de deux studios en un duplex.

Cette construction de l'escalier extérieur a nécessité l'accord de la municipalité et des Architectes des Bâtiments de France pour déclasser et céder cette partie du trottoir.

Budget

- Coût de création de l'escalier : 14 000 € TTC
- Coût de la création de l'entrée du logement (porte et ouverture dans le mur) : 5 500 € TTC
- Subvention de la ville pour la création de l'accès : 3 000 €



Louvigné-du-Désert : les conseils d'un architecte et des modélisations de travaux

- Dans le cadre du projet de revitalisation du territoire de Louvigné-du-Désert et au moyen d'une OPAH, un service de conseil gratuit aux propriétaires vendeurs de logements vacants a été mis en place. Il consiste à proposer des modélisations de travaux afin de donner à voir les potentiels des biens vacants. L'objectif est double : inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché en leur faisant prendre conscience de la valeur du bien et inciter les éventuels acquéreurs à acheter avec un programme de réhabilitation en tête. Le service propose également une estimation financière des travaux.
- En plus : une prime d'accèsion de 3000€ pour l'achat d'un logement (sous condition de ressources) de + de 15 ans et vacant depuis plus de 3 ans, situé en centre-bourg (de panneau à panneau) et sous réserve de s'engager à

l'occuper en résidence principale pendant 5 ans et à atteindre la classe énergétique D.

- En 2014, la commune est lauréat d'un Appel à manifestation d'intérêt de l'État (avec 49 autres territoires) pour lancer un projet de revitalisation du centre-bourg de Louvigné-du-Désert, ce qui lui a permis un recrutement spécial dédié au programme de revitalisation.
- D'autres EPCI mettent en place des « visites-accession » (ou visite-conseil) donnant lieu à des diagnostics financés par la collectivité pour évaluer le potentiel bâti et le financement de l'investissement. Le Pays de Fontenay-Vendée appelle cela des « visites-acquisition » (1 600€ le coût d'une visite), réalisées avec les agents immobiliers afin de rassurer les futurs acheteurs.



Source : SOLIHA et Joprand & Mongkhoun Architecture



ESTIMATION DES TRAVAUX	
VARIANTE 1 : Travaux sur tous les bâtiments en Résidence seniors : soit 7 logements	
Surface des parcelles :	157 m ² (surfaces totales des 2 parcelles)
Surface totale des plateaux :	421 m ² environ (compris épaisseurs des murs)
Surface habitable du projet :	366 m ² environ (232 logts + 134 parties communes)
Montants estimatifs des travaux HT :	732 000,00 €
Cout de revient HT/m ² habitable :	2 000 €
Démolition - Maçonnerie - VRD - ASC - Aménagement extérieur	131 780 €
Menuiserie extérieure	54 900 €
Charpente - Menuiserie intérieure	58 580 €
Couverture	51 240 €
Isolation thermique et acoustique - Cloisons	108 140 €
Carrelage - Faïence - Revêtements sol	89 540 €
Peinture	38 800 €
Electricité - Chauffage - Ventilation	73 200 €
Plomberie - Sanitaires - ECS	102 480 €
Restauration façades	47 580 €
	732 000 €
Honoraires, frais et diagnostics divers HT :	95 160,00 €
Montant total de l'opération HT :	827 160,00 €

Louvigné-du-Désert : les conseils d'un architecte et des modélisations de travaux

Contexte et enjeux	Le dispositif	Bilan
<p>Le territoire de Louvigné-du-Désert se situe en milieu rural, au nord de Fougères. Il connaît une population en forte baisse entre 2010 et 2015 qui s'explique par un déficit de solde naturel et de solde migratoire, témoin du défaut d'attractivité du territoire. Le marché est peu tendu. Les taux de vacance sont en hausse sur la commune de Louvigné-du-désert jusqu'en 2013 où ils entament une baisse importante.</p> <p>En 2014, la Ville et la communauté de communes (8 communes) sont lauréates d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) portant sur la revitalisation des centres-bourgs. Le programme de revitalisation articule 4 volets (services, offre commerciale, projet d'aménagement urbain, travail sur l'identité du territoire). Le territoire a mis en place une OPAH pour répondre aux enjeux du logement sur la période 2017-2022.</p> <p>À l'échelle de l'ensemble Fougères Agglomération (33 communes), des aides pour la rénovation des logements de plus de 15 ans (selon la nature du projet et sous condition de ressources) sont prévues. La CA est née de la fusion de deux communautés de communes, Fougères communauté et Louvigné communauté.</p>	<p>Dans le cadre de l'OPAH et du programme revitalisation des centres-bourgs :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mise à disposition gratuitement des services d'un architecte : croquis d'amélioration architecturale + un plan de financement. Coût pour la collectivité : 1500€, mais à considérer qu'il est particulièrement bas ; 2. Une aide financière de 3000€ pour l'acquisition d'un bien vacant ancien en centre-bourg : logement de plus de 15 ans, vacant depuis plus de 3 ans, situé en centre-bourg (de panneau à panneau) et sous réserve de l'occuper en résidence principale pendant 5 ans et à atteindre la classe énergétique D ; 3. un EQTP dédié à la mission de revitalisation. <p>À l'échelle du département :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Une aide de 4000 à 10000€ pour l'accession dans l'ancien avec des conditions similaires, mais destinées aux primo-accédants. <p>À l'échelle de la CA :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Primes à la réalisation de travaux de 2500€ pour les logements conventionnés Anah et pour un montant minimal de travaux de 6000€. 2. Prime supplémentaire de 450€ si la location du bien est confiée à une Agence immobilière à vocation sociale. 	<p>Nombre de logements traités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 esquisses réalisées pour un objectif de 60 sur la durée de l'OPAH ; • 2 à 8 aides par an délivrées pour un objectif de 10 par an. <p>Les résultats sont en dessous des objectifs visés. Le dispositif va être recentré afin d'affiner la cible et de réévaluer le service de l'architecte pour proposer autre chose.</p> <p>La question de la communication sur le dispositif est un enjeu central qui a pesé sur les résultats.</p>

Valenciennes Métropole : un dispositif d'accompagnement et de modélisation des projets de réhabilitation des propriétaires

Dispositif

En complément de l'OPAH – RU, Valenciennes Métropole a un programme innovant d'**accueil universel** pour tout porteur de projets et de **réorientation** soit vers le dispositif d'OPAH RU, soit vers le dispositif d'accompagnement et de coaching (hors OPAH) BUNTI (« ingénierie universelle »).

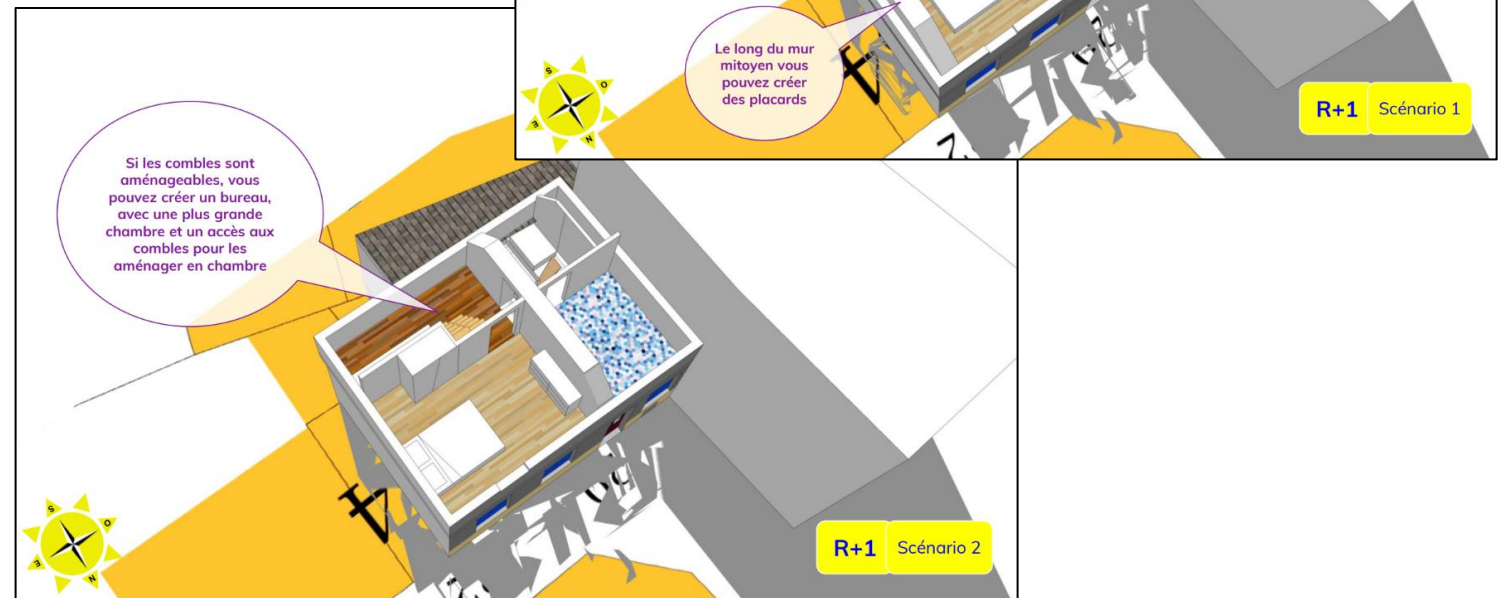
Ce dispositif BUNTI propose un accompagnement gratuit et ouvert à tous dans la réalisation du projet, ainsi que des informations sur les aides.

Les propriétaires peuvent également bénéficier :

- d'un rendez-vous d'aide à la conception de leur projet,
- de définir précisément un programme de travaux cohérent techniquement et éligible aux aides majorées dédiées à l'opération,
- de constituer un éventuel dossier de demande de financement et d'être accompagnés tout au long du projet jusqu'à la réception des travaux.

Budget

L'enveloppe est de 500 k €, mais avec un financement « Recherche et Développement » et pour 1600 projets conçus (environ 655 dossiers ou projets engagés).



Valenciennes Métropole : un dispositif d'accompagnement et de modélisation des projets de réhabilitation des propriétaires

Vous êtes propriétaire
d'un bien immobilier en centre-ville de Valenciennes ?

PARTICULIERS | COPROPRIÉTÉS | PROFESSIONNELS

Vous pouvez bénéficier d'un accompagnement gratuit et d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation et de transformation dans votre bien immobilier de centre-ville

Porté par la Ville de Valenciennes et Valenciennes Métropole, le dispositif « Valenciennes au cœur », vous permet de bénéficier d'1h avec un professionnel de l'urbanisme et de l'architecture, pour donner forme à vos projets ou découvrir tout le potentiel de votre bien.

Que vous ayez déjà une idée de travaux en tête, ou simplement l'envie de réfléchir à la manière de valoriser votre bien immobilier, cette séance vous permettra de faire modéliser en 3D différents scénarios architecturaux destinés à apporter une réelle valeur ajoutée à votre bien.

Plus qu'une simple exploration des possibles, l'ambition de cette séance est de vous aider à trouver LA grande idée qui fera la différence ! Au cours de cette rencontre, vous pourrez également être renseigné sur toutes les questions relatives à la mise en œuvre de vos projets (techniques, administratives, réglementaires, financières et fiscales), ainsi que sur les aides mobilisables pour les financer.

Enfin, si vous souhaitez aller plus loin et réaliser vos projets, vous pourrez être accompagné dans toutes vos démarches de travaux, jusqu'à leur réalisation finale (soutien administratif, montage de dossiers de subventions, plan de financement, analyse de devis, gestion des relations avec les professionnels, médiation ou de voisinage...).

« Valenciennes au cœur » est un outil pratique gratuit et sur mesure, mis à votre disposition pour vous aider à réaliser de beaux projets !

Service gratuit, sans conditions de ressources, sans engagement.

Une modélisation 3D de vos projets réalisée en direct !



1h gratuite avec un professionnel de l'urbanisme et de l'architecture pour modéliser en 3D vos projets d'habitat !



Ravaler
mes façades



Réagencer mon intérieur,
transformer un bâtiment



Créer des espaces
intérieurs ou extérieurs



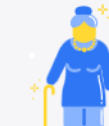
Améliorer le confort
de mon bien



Moderniser
mon habitat ou
ma copropriété



Valoriser le potentiel de
mon immeuble



Adapter mon bien
à l'âge ou au
handicap



Améliorer
les performances
énergétiques



Agrandir
mon habitat



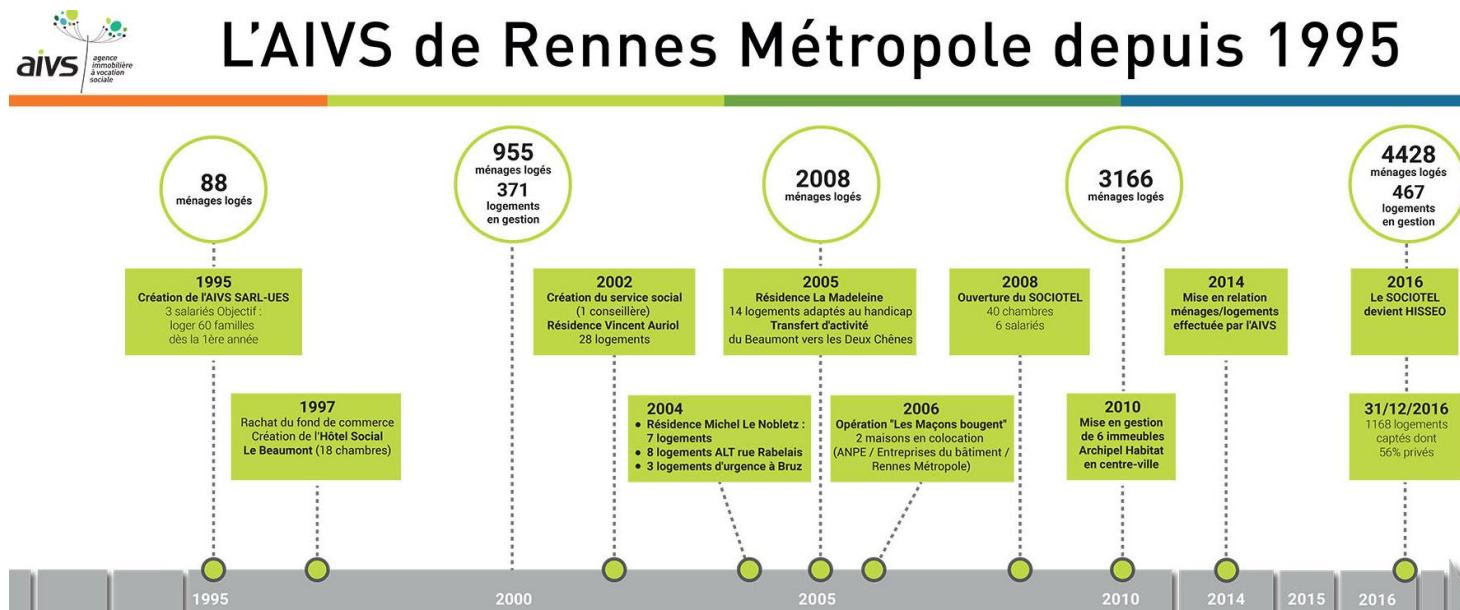
Rénover un bien en centre-
ville

Communication sur le dispositif d'accompagnement

Source : <https://valenciennes-au-coeur.fr/>

AIVS Rennes Métropole : le traitement de la vacance par l'intermédiation locative

- Lieu d'expérimentation de politiques de l'habitat, la métropole rennaise se distingue par une prise en compte accrue des objectifs de mixité sociale et de coopération intercommunale. Territoire attractif, la métropole est confrontée à des problématiques de gentrification et d'augmentation généralisée du prix des loyers.
- Créée il y a 25 ans, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) de Rennes Métropole s'occupe de l'intermédiation locative sur le territoire intercommunal. L'agence gère actuellement 600 logements, dont la moitié ont été confiés par des propriétaires privées et l'autre moitié par des bailleurs sociaux. Elle aide les locataires en difficulté (notamment les publics spécifiques : personnes isolées, migrants, sdf) et sécurise les propriétaires. Au regard du public ciblé, l'AIVS de Rennes Métropole gère principalement des petits logements (T1/T1 bis).
- L'AIVS remplit donc plusieurs rôles : résorber la vacance résidentielle, accueillir et insérer par le logement des personnes précarisées, entretenir et améliorer des logements gérés, créer une offre de logements à vocation sociale dans le parc privé



Source : AIVS Rennes Métropole

AIVS Rennes Métropole : la résorption de la vacance par l'intermédiation locative

Le dispositif	Atouts du dispositif	Des situations différenciées selon les marchés
<p>L'intermédiation locative est une forme de mobilisation du parc privé à des fins sociales. Le terme "intermédiation" renvoie à l'intervention d'un tiers social agréé par l'État entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties.</p> <p>L'intermédiation locative permet donc d'assurer une transition entre le parc privé et l'accès au parc public pour des personnes en difficulté.</p> <p>2 modes de fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonctionnement en location/sous-location : l'AIVS (le tiers social) est locataire du logement, puis sous-loue le logement à l'occupant. • Fonctionnement en mandat de gestion : l'occupant est locataire du logement et le tiers social sécurise la relation entre le bailleur et le locataire et s'occupe de la gestion du logement <p>En contrepartie d'un loyer plus bas que le prix du marché, l'AIVS garantie au propriétaire la sécurisation des loyers, permet un abattement fiscal conséquent et ouvre droit à des primes.</p>	<p>L'intermédiation locative permet aux propriétaires de se décharger des contraintes de la gestion locative. Elle constitue une solution particulièrement pertinente pour résorber une partie de la vacance structurelle due au désintérêt ou à l'incapacité des propriétaires à gérer les contraintes de la gestion locative.</p> <p>Par ailleurs, les AIVS entretiennent les logements gérés et constituent un relai pour informer les propriétaires sur les aides possibles pour rénover leur logement. En cela, l'intermédiation locative permet de prévenir la dégradation des logements, l'une des causes de la vacance des logements.</p>	<p>La situation des marchés immobiliers influe directement sur le fonctionnement des AIVS.</p> <p>À Rennes, la pression immobilière s'est considérablement accrue ces dernières années, réduisant de fait l'offre de logements abordables. Les projets de renouvellement urbain et de réhabilitation de l'habitat ont contribué à la remise sur le marché de secteurs du centre ancien. Ces projets ont plusieurs effets pervers : réduction de l'offre de logements proposée par les propriétaires à l'AIVS et spécialisation de l'offre de logement envers certains publics spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs).</p> <p>Conséquences sur le fonctionnement de l'AIVS : peu de logements proposés à l'AIVS, des délais d'attente pour l'accès au logement qui s'allongent pour les demandeurs</p> <p>L'AIVS de Mulhouse, ALEOS, s'occupe d'environ 250 logements. Du fait du marché détendu sur le territoire mulhousien, l'AIVS n'éprouve pas de difficultés pour capter de nouveaux logements. Les délais d'attente pour l'accès au logement sont considérablement réduits par rapport à Rennes. Alors qu'à Rennes les loyers proposés dans les logements gérés par l'AIVS sont sensiblement en dessous du marché, l'écart est bien plus faible à Mulhouse.</p>

« FAC'il » : la mise en place d'une plateforme pour faciliter l'intermédiation locative des logements remis sur le marché

Le dispositif

Membre historique du Réseau National des Collectivités mobilisées pour la lutte contre les Logements Vacants, la ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont centré leur politique de lutte contre les logements vacants sur la remise sur le marché par l'intermédiation locative.

La plateforme « FAC'il » (Facilité l'intermédiation locative), se positionne comme un « *outil de captation et de centralisation des logements du parc privé, afin d'augmenter le volume des logements privés remis sur le marché à des fins sociales, via l'intermédiation locative tout en améliorant l'information et la communication qui est faite au niveau des propriétaires bailleurs et des structures agréées. Le pilotage de cette plateforme sera externalisé* ».

La plateforme, destinée aux propriétaires, comprend :

- Plusieurs onglets et une vidéo visant à expliquer le dispositif d'intermédiation locative, les différents modes de fonctionnement et les avantages qui en découlent pour le propriétaire.
- Une plateforme de contact à remplir par le propriétaire pour donner des informations sur le logement vacant ou contacter directement Habitat et Humanisme, gestionnaire de la plateforme.

117 logements captés entre février 2020 et novembre 2022.

VOS AVANTAGES

Gestion locative sereine et professionnelle

Sécurisation des loyers : vous avez la possibilité de souscrire une assurance contre les risques d'impayés (Visale ou autre garantie).

Une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65% des revenus locatifs en conventionnant votre logement pour une durée de 6 ans ;

Limitation de la vacance et de la rotation du fait du loyer plus bas et donc des frais liés à la relocation ;

Une prime complémentaire peut vous être accordée au moment de la mise en location, entre 1000 et 3000 €

Des conseils techniques et la mobilisation d'aides financières pour réaliser si nécessaire des travaux dans votre logement avant sa mise en location

Une contribution active à la solidarité et à la lutte contre le mal-logement

La remise en l'état du logement pour d'éventuelles dégradations causées par l'occupant

UNE GESTION DE PROXIMITÉ : RELATION CONSTANTE AVEC LE LOCATAIRE

Etude approfondie pour attribuer le logement au bon locataire et ainsi limiter les risques d'impayés.

Veille à l'entretien du logement via un suivi technique régulier, des conseils aux locataires et interventions de prestataires qualifiés au besoin.

Accompagnement à l'ouverture des droits (APL, CAF etc.) et à la **gestion du budget** si nécessaires afin d'assurer le paiement du loyer

Intervention d'un réseau de prestataires qualifiés pour l'entretien du logement

VOS ENGAGEMENTS

Le respect d'un loyer plafonné, fixé par référence aux prix du marché

Le respect de l'ensemble des obligations qui reviennent au bailleur dans un cadre locatif classique

Propriétaire du logement

Adresse du logement vacant

 en m²

Etat du logement (selon vous)

Des travaux sont-ils à effectuer ?

Oui Non

Deauville : le bail à réhabilitation pour créer du logement social

- L'initiative s'inscrit dans une commune où 70% du parc immobilier est composé de résidences secondaires et où le marché locatif est tendu.
- Les logements appartenant à la Ville de Deauville ont été entièrement réhabilités par le Pact-Arim des Pays Normands grâce à des subventions de l'Anah et d'autres organismes financeurs. Il s'agit de trois maisons des années 1930 qui abritent désormais cinq appartements. L'opération prévoit cinq appartements à loyer très social.
- En avril 2014, un bail à réhabilitation d'une durée de 23 ans a été signé entre la mairie de Deauville et l'opérateur. La commune va dépenser près de 2000 euros par an et par logement sur 23 ans. Une fois le bail arrivé à échéance, ces habitations régulièrement entretenues par le gestionnaire seront restituées en pleine propriété à la Ville.
- Dans le cadre de l'accord, l'opérateur se charge de restaurer dans les règles de l'art (niveau Bâtiment de Basse Consommation, accès aux personnes à mobilité réduite, plancher chauffant) et, si besoin, de remodeler l'espace intérieur pour créer des appartements adaptés à la demande locative locale (cette opération compte un T2, trois T3 et un T5). L'opérateur s'occupe de la maîtrise d'œuvre, du suivi du chantier, du règlement de toutes les taxes et assure la gestion locative grâce à sa structure spécialisée (ici "Les clefs du Pays Normand").


« Le recours à la Maîtrise d'ouvrage d'insertion et plus précisément au bail à réhabilitation s'est imposé comme l'outil le plus adapté pour ce genre d'intervention. C'est une façon économique pour la Ville de réhabiliter et entretenir son patrimoine immobilier et de le récupérer à terme en bon état. »

- Un accompagnement social de proximité est également prévu pour certains locataires en grande difficulté.
- Dans ce type de scénario, la collectivité locale surveille de près la réhabilitation de ses biens, verse une subvention pour aider au financement de l'opération et participe avec l'Arim à la sélection des locataires sous condition de ressources.
- "Le montage de ces opérations, toujours de petite taille, dans le patrimoine ancien est possible depuis que les organismes agréés comme le Pact-Arim peuvent avoir accès à une ligne de financements dédiés attribués par l'Anah"

Exemples remarquables d'opération en bail à réhabilitation

- Deauville : 3 maisons transformées en appartement par Soliha ;
- Dives-sur-Mer : une maison restaurée par Soliha ;
- Mulhouse : une maison de ville rénovée par Aléos ;
- Île-de-France : Solidarités Nouvelles pour le Logement réalise des baux à réhabilitation sur le territoire francilien.

La rénovation du centre par des opérations d'acquisition-amélioration

Le dispositif	Atouts du dispositif	Exemple d'application
<p>L'acquisition-amélioration permet de transformer des logements privés ou des bureaux en logements sociaux.</p> <p>Les opérations financées doivent être réalisées par des organismes de logements sociaux, associations agréées en matière de logement aidé, sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements aidés, ou les communes ou groupements de communes.</p> <p>Les opérations d'acquisitions-améliorations se sont principalement développées depuis l'instauration de la loi SRU.</p> <p>Ces opérations peuvent bénéficier d'aides de l'État, de la région, du département, de la collectivité et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.</p> <p>Afin de favoriser la mise en place de ces opérations d'acquisition - amélioration, la collectivité peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • identifier les immeubles ou logements susceptibles de faire l'objet d'une telle opération, • contacter des opérateurs (bailleurs, SEM) en mesure de porter l'opération • Mettre en place des aides spécifiques • Fixer des objectifs d'acquisition - amélioration dans le PLH 	<p>Les atouts de ce dispositif pour le territoire concerné sont multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Résorption d'une partie de la vacance résidentielle dans le centre-ville, notamment la vacance structurelle de longue durée • Amélioration de la qualité des logements et entretien du patrimoine • Outil pour développer la mixité sociale et générationnelle dans le centre-ville • Le développement de l'offre de logement social dans les centres-ville, dans lesquels l'offre en logements sociaux est souvent réduite et les besoins importants. Ces opérations peuvent s'intégrer dans une stratégie de rééquilibrage de l'offre de logement social sur le territoire communal ou intercommunal • Participe au renouvellement urbain et à la limitation de la consommation du foncier. <p>Point de vigilance : en raison des contraintes architecturales et techniques, les opérations d'acquisition - amélioration peuvent être complexes à équilibrer financièrement.</p>	<p>L'acquisition d'un immeuble à Caluire-et-Cuire et la création de 13 logements sociaux par Alliade Habitat</p> <p>Le bailleur social Alliade Habitat a acquis un immeuble dans un quartier ancien de Caluire-et-Cuire et l'a transformé en 13 logements sociaux (9 PLUS et 4 PLAI).</p> <p>Rôle de la commune : garantir une partie des emprunts et apporter une subvention pour équilibrer financièrement l'opération</p> <p>Rôle de l'EPCI : Compétence déléguée des aides à la pierre permettant de donner des subventions</p>  <p>Source : Le Progrès</p>

Les maisons à 1€ avec travaux : l'expérimentation Roubaisienne

Concept

L'acquisition minorée à 1 euro doit permettre aux futurs propriétaires d'assumer un programme de travaux de réhabilitation à neuf des maisons en cohérence avec les prix du marché. Cela revient à déléguer la maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation des biens dégradés à des particuliers, ce qui nécessite donc un accompagnement technique très poussé de la part d'un opérateur.

La vente en dessous du prix des domaines de la part d'une personne publique doit être justifiée par un motif d'intérêt général et comporter des contreparties suffisantes à la décote.

Il est essentiel **d'identifier un partenaire opérateur** (EPF, SPL, ESH principalement) qui se charge du portage foncier en interaction forte avec l'équipe de suivi-animation de l'opération.

La mise en place se déroule en une dizaine d'étapes :

1. Sélection des maisons intégrant l'expérimentation
2. Réalisation des études préalables pour proposer un projet architectural clés en main et une estimation précisément chiffrée des travaux nécessaires. Les aides apportées dans le cadre de l'OPAH-RU sont également simulées.
3. Lancement de l'appel à candidatures avec conférence de presse.
4. Vérification de l'éligibilité des candidats et classement en commission.
5. Visite des biens avec les ménages candidats présélectionnés.
6. Positionnement définitif des ménages candidats.
7. Attribution définitive des maisons aux ménages par la commission.
8. Signature d'un protocole d'accord et d'une promesse de vente avec les ménages candidats.
9. Signature des actes authentiques assortis des conditions suspensives à la vente (réalisation des travaux du cahier des charges + engagement d'occupation au titre de résidence principale)
10. Réalisation des travaux par les ménages, avec le soutien financier et administratif en place dans le cadre de l'OPAH-RU.
11. Levée des clauses suspensives liées à la réalisation des travaux.

L'exemple de Roubaix

La « Maison à 1 € avec travaux » est une expérimentation lancée à Roubaix en 2017 sur le modèle d'opérations s'étant déroulées dans le nord de l'Angleterre et dans les régions rurales en Italie.

Lors de ce dispositif, 17 logements, appartenant à la municipalité, avaient été mis en ventes, dont 13 vendus : 3 T5 ou T5+, 7 T4 et T4+ avec jardin, 2 T3 avec cour ou jardin, et 1 T2+.

Les candidats devaient réunir les critères suivants : ne pas avoir été propriétaire de leur résidence principale depuis 2 ans, être éligible à l'accession sociale, utiliser la maison à 1 € comme résidence principale pour une période de 6 ans, suivant l'achèvement des travaux, réunir le budget nécessaire pour couvrir les travaux de réhabilitation, réaliser les travaux.

Éligibles aux subventions ANAH, les acquéreurs devaient réaliser des travaux, dont les estimations variées entre 43 000 euros et 179 000 euros. Le prix de revient avait été estimé à 800 €/m², un prix bien inférieur au marché immobilier local.

Le dispositif de Maison à 1 € à Roubaix proposait 3 formules de réhabilitation : **l'autoréhabilitation** (les bénéficiaires réalisent le second œuvre et les finitions), **s'occuper des finitions** : les acquéreurs réalisent seulement les finitions (peintures, revêtements, etc.), **réhabilitation par une entreprise**.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) : un outil pour lutter contre la vacance et développer l'accès sociale à la propriété ?

L'exemple du partenariat : SIFAE – La Coop Foncière - Opérateurs

La SIFAE est une filiale de l'EPF Île-de-France et d'Action Logement Immobilier, créée en 2021 pour accompagner la requalification des secteurs pavillonnaires dégradés, concernés notamment par les problématiques d'habitat indigne et de vacance.

La SIFAE a signé, le 10 février 2023, une convention avec 16 communes franciliennes et La Coop Foncière, un organisme de foncier solidaire (OFS) qui soutient l'accès à la propriété des ménages aux revenus modérés en Île-de-France.

L'objectif de cet accord est de recycler l'habitat dégradé et amplifier l'offre de logement en accession abordable en secteur pavillonnaire dans les 16 communes franciliennes.

Dans ce cadre, « la SIFAE acquiert et confie à La Coop foncière la transformation de différentes sortes de biens, précisent les parties prenantes : des pavillons nécessitant de lourds travaux qui seront réhabilités ou reconstruits ; des pavillons déjà divisés en petits logements, qu'il faut éviter de laisser évoluer vers des locations privées mal maîtrisées, au risque de fragiliser les copropriétés ; des terrains nus adossés à des pavillons qui permettent d'édifier des constructions neuves. »

Une fois rénovés ou construits par La Coop foncière et ses opérateurs (Coop Immo, Les habitations populaires ...), ces pavillons seront proposés en BRS à des ménages à la recherche d'une offre de logement accessible.

Source : <https://www.lejournaldugrandparis.fr/une-convention-pour-preserver-une-offre-de-logement-abordable-en-zone-pavillonnaire/>

Acquisition du ou des logements et du foncier par la SIFAE

La SIFAE confie à la Coop Foncière la transformation du bien

La Coop Foncière fait réaliser les travaux de démolition-reconstruction ou de réhabilitation par ses opérateurs.

Achat des droits réels du logement par les ménages propriétaires dans le cadre du BRS.

La Coop Foncière, OFS, conserve la propriété du foncier.

Paiement par les ménages de la redevance correspondant au portage foncier à la Coop Foncière.

Vente du logement par le ménage avec une plus-value limitée.

Logement de nouveau disponible à l'achat en BRS.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) : un outil pour lutter contre la vacance et développer l'accès social à la propriété ?

L'exemple de la réhabilitation de la résidence Lakanal à Pantin

Réhabilitation d'une ancienne gendarmerie de 1903 avec 3 logements. Réalisation de 11 logements : 8 logements dans la gendarmerie réhabilitée et 3 maisons individuelles. Office Foncier Solidaire : La Coop Foncière / Opérateur : Les Habitations Populaires

Coût pour le ménage :

- Prix de vente : 3 200€ / m² pour les appartements et 3 900€ / m² pour les maisons avec jardins. Prix de vente 51% moins cher que le sur le marché libre ancien et 60% moins cher que sur le marché libre neuf. Redevance ménage à l'OFS = 2,50€ / m² / mois. En majorité, la redevance à l'OFS en plus des charges de copropriété, correspond à moins de 200 euros/mois.

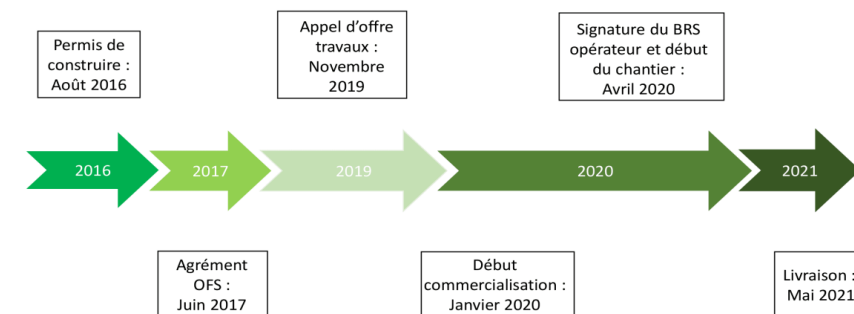
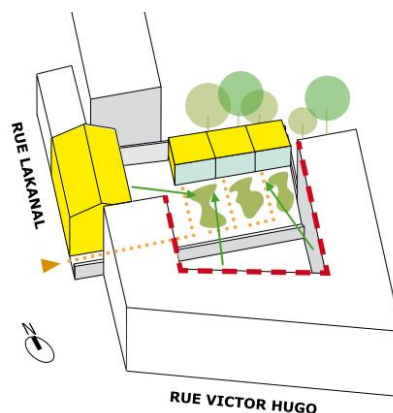
Mise en place d'un syndic par l'apprentissage bénévole des copropriétaires pendant deux ans.

Modèle économique de l'OFS : « en règle générale, l'OFS perçoit deux participations de la part de l'opérateur :

- 2000€ par logements en parts sociales (qui représente alors les fonds propres de l'OFS)
- Une redevance opérateur, qui représente 4,3% du coût foncier pour la période de chantier (payée sur deux ans). »

« À Pantin, l'opérateur a porté le terrain sur l'ensemble de la période du chantier, car il a été titré en fin de chantier d'un BRS Opérateur ; il n'a donc pas payé de redevance opérateur, mais la contribution en part sociale a été faite. Cela a coûté moins cher à l'opérateur de faire ainsi, parce qu'il ne comptait pas faire d'appel de fonds en vue des difficultés possibles envisagées. »

Prêt Gaïa en fin de parcours.



L'expérimentation de la VIR-DIIF par l'EPA de Saint-Etienne

Le partenariat EPASE – ANAH pour expérimenter la VIR – DIIF

L'EPASE, l'EPA de Saint-Etienne, intervient notamment dans la requalification des quartiers anciens stéphanois, confrontés à des fortes problématiques d'habitat vacant et indigne. Initialement l'EPASE revendait les logements qu'elle rénove dans le cadre de l'OIN, des OPAH ou des ORI, par le biais du dispositif Malraux, qui n'était pas adapté pour favoriser l'accession sociale à la propriété.

Afin de favoriser une mixité au sein des immeubles rénovés, l'EPASE a expérimenté la mise en œuvre des dispositifs VIR et DIIF de l'ANAH. Selon le directeur général de l'EPASE, Jack ARTHAUD, la VIR « [...] permet de garantir le coût des travaux et les délais de livraison au départ ». Couplés avec les dispositifs ANAH, les logements coûtent 2200 € du m² pour les propriétaires bailleurs, et seulement 1400 € du m² pour les propriétaires occupants. L'EPASE assure lui-même la promotion des programmes de rénovation, avec un objectif de lisibilité de l'offre. Les opérations réalisées grâce à la VIR accusent un déficit pour la collectivité de 1800 € par m² pour les logements acquis par les propriétaires occupants, et de 1100 € par m² pour les logements acquis par des propriétaires bailleurs, un déficit structurel financé à la fois par l'ANAH et par l'EPASE. Un soutien assumé par l'établissement, dont la mission de régénération du centre ancien de Saint-Étienne devra sa réussite à « la revalorisation de la qualité du cadre de vue et du logement ».

En fin 2019, 42 logements ont été rénovés en utilisant ce dispositif, ce qui correspond à 6,7 M€ de budget (travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre).

Retour d'expérience sur la DIIF : le 40 rue Malon, Saint-Etienne

Surface logements	et	<ul style="list-style-type: none"> 6 logements en amont des travaux, 4 après réalisation 330 m² de sdp en amont des travaux, 290 m² après réalisation
Planning		<ul style="list-style-type: none"> Acquisition : mars 2009 Fin des relogements : 2012 Travaux préparatoires : novembre 2014 à mars 2015 Travaux de réhabilitation : octobre 2015 à novembre 2016 Mise en location : décembre 2016 à mai 2017
Budget		<ul style="list-style-type: none"> Acquisition : 220K € (666€/m²) Ingénierie (MOE, CT, SPS) : 52K € TTC Travaux préparatoires : 35K € HT Travaux de réhabilitation : 540K € TTC Montant des subventions ANAH dans le cadre du DIIF : 101K €
Points de vigilance	de	<ul style="list-style-type: none"> Adapter le logement à la demande, adapter la typologie à une surface adéquate, penser le devenir du logement après la location de 9 ans



Avant travaux
Source : ANAH



Après travaux
Source : ANAH / Google maps

L'expérimentation de la VIR-DIIF par l'EPA de Saint-Etienne

Retour d'expérience sur la VIR : le 1 rue Ledin / 30 rue du Grand Gonnet, Saint-Etienne

Surface	• 1 400 m ²	
Prix de revient	• Prix de revient pour le PO = 1 450 € / m ²	• Prix de revient pour le PB = 2 100 € / m ²
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • DUP : janvier 2010 • Ordonnance expropriation : janvier 2012 • Acquisition : octobre 2013 (suite expropriation) • Relogement : effectué en anticipation (courant 2012) • Travaux préparatoires : décembre 2014 à février 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de réhabilitation : de mai 2017 à mars 2019 • Signature des contrats de VIR pour 10 lots d'investisseurs : janvier 2018 • Lancement de la commercialisation : 8 lots propriétaires occupants (mars 2018) • Signature des promesses PO : septembre 2018
Budget	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition : 777K € (555€ / m²) • Ingénierie (MOE, CT, SPS) : 266K € TTC • Travaux préparatoires : 130K € HT • Travaux de réhabilitation : 1 820K € TTC (1 300 € / m²) • Montant des subventions ANAH dans le cadre du DIIF : 433K € (réglementation actuelle de l'ANAH limite les subventions à 225K € / immeuble) 	
Points de vigilance - Au niveau du montage	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessite une équipe d'ingénierie technique, juridique, foncier et commerciale • Nécessite de souscrire à une GFA (très difficile à obtenir pour les petites opérations) • Nécessite d'avoir un homme de l'art pour les attestations d'avancement des travaux • Bien définir la partie foncier et travaux car les travaux sont défiscalisés (Malraux - investisseurs) 	
Points de vigilance - Au niveau de la commercialisation	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessite de précommercialiser ou prendre le risque de partir en blanc (choix de la MOA) • Difficultés pour les accédants de se projeter pour acheter sur plan : nécessite un logement témoin • Difficultés d'adapter des travaux en cours de chantier (incidence sur le dossier ANAH) 	

VIR selon l'EPASE =

- produit très sécurisant pour les propriétaires
- permet de faire venir des propriétaires occupants en centre ancien



Après travaux
Source : Google maps

Le déblocage des situations de propriété complexes par La fabrique des quartiers : une action combinée en fonction des cas

Propriétaire inconnu ou disparu

Lorsqu'aucun propriétaire n'a été identifié,

- Recherche par les équipes de La fabrique des quartiers dédiées au déblocage foncier auprès des états civils, services hypothécaire, service des domaines, études notariales, généanet ou autre site spécialisé
- En l'absence de résultats probants, **mobilisation d'un généalogiste par le biais du marché à bon de commande** (notification en Novembre 2017)
 - ✓ Héritiers trouvés = prise de contact et accompagnement
 - ✓ Héritiers non trouvés = attestation de vaines recherches par le généalogiste
 - Lancement de la procédure de biens sans maître

Succession vacantes ou en déshérence

Lorsque les héritiers ont été identifiés, mais qu'ils renoncent à la succession :

- La fabrique des quartiers établit les requêtes au Tribunal de Grande Instance
- Ordonnance de succession vacante par le Tribunal de Grande Instance qui confie la curatelle de la succession au service gestion des patrimoines privés de France Domaine.

Exemple d'une intervention de La fabrique des quartiers sur une maison vacante depuis 20 ans

« Depuis le décès du propriétaire en 2007, la succession n'avait pu être réglée, une partie des héritiers y ayant même renoncé. La fabrique des quartiers a établi un état des lieux de la succession avant de faire nommer France Domaine curateur de la succession. La MEL est ainsi devenue propriétaire de ce bien qui sera démolie dans le cadre d'un programme de Résorption de l'Habitat Insalubre en cours de préparation ».

L'envoi en succession vacante

Un partenariat efficace avec le service gestion des patrimoines privés de France Domaine (DRFIP 59)

En 2019, les échanges se sont intensifiés entre l'équipe et ce service en charge du traitement des situations qui relèvent de la procédure de déclaration en succession vacante. Les méthodes de mobilisation et de partage d'information se sont consolidées et ont gagné en rapidité et en efficacité.

Depuis 2017, 64 logements au total relèvent de cette procédure de clarification ; 46 sont revendus ou en cours de vente par la DRFIP et 18 dossiers sont en préparation pour 2020.

La fabrique des quartiers : une SPLA au service de la reconquête des biens vacants

- Depuis 2016 la MEL est engagée dans un dispositif de lutte contre les logements vacants dégradés. Le pilotage de ce dispositif a été confié à La fabrique des quartiers.
- Une première étude pré-opérationnelle a permis de définir la stratégie et de calibrer le besoin de déblocage et de recyclage des logements vacants.
- Une mission opérationnelle a été confiée à La fabrique des quartiers en deux temps. La première mission a consisté à affiner la cible des logements vacants sur lesquels intervenir (diagnostic, initialisation du déblocage foncier). Une seconde mission doit permettre le recyclage des logements qui le nécessitent, toujours sous le pilotage de La fabrique des quartiers, mais en partenariat avec l'EPF pour l'acquisition des immeubles le cas échéant.
- L'avantage de confier à un opérateur unique la mission est qu'il dispose d'une vue d'ensemble et qu'il peut engager des actions opérationnelles, en particulier les actions de recyclage (acquisition et portage foncier).
- Cela permet aussi de lui confier la mobilisation du parc vacant pour des besoins particuliers. Il peut se charger des acquisitions-améliorations par exemple.

Les missions de l'opérateur se décomposent en 2 étapes :
ingénierie « amont » et « aval »

Source : SPLA

Entretien avec la pilote de la mission « Lutter contre la vacance dans le parc privé » de La fabrique des quartiers (27/02/2023)

Fonctionnement :

- Transmission d'adresses par les communes et mobilisation des bases de données pour déterminer les logements visés. Utilisation de ZLV et envoi de courriers par la commune. Recharger le dispositif en intégrant les adresses dans la concession.
- **Action en amont** : contact du propriétaire (publipostage ou autres) et suivi des échanges avec les propriétaires / Relevé de terrains / Détermination du statut de propriété et du positionnement du propriétaire (mobilisation des états civils, services hypothécaires, recherche sur les réseaux sociaux, généanet, cabinet de généalogiste). Si la situation de propriété est claire et le propriétaire est volontaire, La Fabrique des quartiers renvoie vers Amelio (dispositifs métropolitain d'amélioration de l'habitat). Sinon, déblocage de la situation de propriété (procédures coercitives, biens sans maître, mobilisation du TJ pour nommer France Domaine comme curateur de la succession).
 - Nécessite une forte ingénierie au préalable, stabilisation du temps consacré après les phases de contact et de terrain
- **Action en aval** : déblocage des situations, obtention de la maîtrise foncière publique ou contraindre les propriétaires à agir, mener le projet de réhabilitation (sens même de l'action de lutte contre les logements vacants dans une concession d'aménagement).
 - Des choix à faire dans l'acquisition des immeubles au regard du coût des opérations

La fabrique des quartiers : une SPLA au service de la reconquête des biens vacants

Contexte et enjeux	Le dispositif	Bilan
<p>Les taux de vacance sont en augmentation depuis 2007. On dénombre 2500 logements privés vacants depuis plus de 5 ans sur le territoire métropolitain.</p> <p>Depuis 2016 la MEL est engagée dans un dispositif de lutte contre les logements vacants dégradés dont le pilotage a été confié à La fabrique des quartiers. À la suite d'une étude pré-opérationnelle sur la vacance résidentielle menée par La fabrique des quartiers, une mission initiale (2016-2019) prévoit le diagnostic de 2400 logements dégradés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - diagnostic des causes de vacance de 2400 logements dégradés en situation de blocage ; - identification des logements en situation de blocage « complexe » ; - initialisation des procédures de déblocage pour les remettre sur le marché (ingénierie « amont »). <p>Deuxième mission opérationnelle pour 12 ans (2020-2032) en partenariat avec l'EPF Nord-Picardie, avec les objectifs suivants : 1000 logements supplémentaires à diagnostiquer (continuation de la mission initiale) ; 858 logements à débloquent (ingénierie « amont ») ; 300 logements à acheter (ingénierie « aval ») ; 232 logements à réhabiliter en locatif social ou accession sociale (ingénierie « aval »).</p>	<p>Un dispositif en recyclage en 3 phases :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. REPÉRAGE ET DIAGNOSTIC : les villes partenaires transmettent à La fabrique des quartiers les adresses qu'elles ont repérées. La fabrique des quartiers peut les accompagner dans cette démarche préalable. La fabrique des quartiers dresse un diagnostic des raisons de la vacance en faisant des enquêtes de terrain, en identifiant les propriétaires ou les ayant droits... avec l'aide si nécessaire de généalogistes. 2. ACCOMPAGNEMENT ET DÉBLOCAGE FONCIER Elle remobilise les propriétaires et l'ensemble des interlocuteurs concernés. Elle oriente les propriétaires identifiés comme volontaires vers les dispositifs d'aide à la réhabilitation et la valorisation de leur patrimoine. Elle peut accompagner la ville et la MEL dans les procédures de déblocage qui s'imposent : biens sans maître, état d'abandon manifeste, procédures de péril, etc... 3. RECYCLAGE En collaboration avec l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais La fabrique des quartiers dispose depuis 2020 des moyens nécessaires pour acquérir les biens et les remettre sur le marché après les avoir entièrement réhabilités. 	<p>Bilan 2019 de la mission 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2400 logements diagnostiqués en 3 ans et 660 logements identifiés comme étant en situation de blocage complexe. - 340 actions initiées sur les 660 logements en situation de blocage complexe : 210 logements abandonnés remis sur le marché après remobilisation des propriétaires (32%), 100 propriétaires volontaires orientés vers les dispositifs incitatifs de la MEL (AMELIO +) (15%), 30 procédures coercitives engagées en collaboration avec les villes et la MEL (0,5%). <p>6 personnes de la SPLA ont été mobilisées.</p> <p>Au terme de la mission 2, ce seront au total plus de 3400 logements qui auront été ainsi traités depuis le démarrage de la mission en 2016.</p>

La fabrique des quartiers : une SPLA au service de la reconquête des biens vacants

Le détail de la contractualisation de la MEL : une démarche en trois étapes

L'étude pré-opérationnelle (2014) : contrat avec La fabrique des quartiers

- Une étude menée par La fabrique des quartiers pour évaluer le phénomène de vacance et dimensionner le dispositif de lutte sur la MEL.

La mission initiale (2016-2019) : contrat avec La fabrique des quartiers

- **Diagnostiquer** les causes de vacance de **2400 logements dégradés en situation de blocage** et **initialiser les procédures de déblocage** pour les remettre sur le marché.
- Mission opérationnelle d'une durée de 3 ans ½, notifiée le 27 septembre 2016
- Maîtres d'ouvrage : Métropole Européenne de Lille avec 24 villes partenaires. Partenaires : DDTM59, EPF Nord- Pas de Calais, France Domaine, Agence Régionale de la Santé, Caisse des Dépôts et Consignations, Chambre régionale des Notaires, Services fiscaux

La nouvelle mission (2019) : contrat avec La fabrique des quartiers + l'EPF Nord - Picardie

- Une nouvelle opération qui prend la forme d'un accord-cadre qui fixe les objectifs généraux et qui se décline en marchés subséquents

successifs.

- Le nouveau contrat permet de poursuivre ou d'enclencher des procédures plus complexes (biens sans maître, états d'abandon manifeste, successions vacantes ...) pour traiter toutes les situations de blocage rencontrées. Il permettra également d'acheter les immeubles, si nécessaire, pour engager le processus de réhabilitation et de commercialisation. Le dispositif amont va être ainsi rechargé de 1000 logements supplémentaires à investiguer. Ce seront au total plus de 3400 logements qui auront été ainsi traités depuis le démarrage de la mission.
- Cadre contractuel et partenarial : contrat cadre et marché subséquent N°1 (MS1) de 12 ans notifiés le 31 janvier 2020. Concédant: Métropole européenne de Lille en partenariat avec les communes. Opérateur foncier: EPF Nord-Pas de Calais.
- Contrat cadre : 1000 logements à diagnostiquer, 858 logements à déblocuer, 300 logements à acheter, 232 logements à réhabiliter en locatif social ou accession sociale.
- Perspectives 2020 : Démarrage de la concession d'aménagement. Poursuite des actions de déblocage déjà engagées, formalisation de la convention opérationnelle avec l'EPF Nord-Pas de Calais et acquisition des premiers immeubles.
- Lancement d'un nouvel appel à manifestation d'intérêt pour élargir le partenariat aux 95 communes de l'agglomération et identifier les 1000 Logements supplémentaires à traiter

Financement de la démolition des immeubles obsolètes : levier de renouvellement urbain

La prime à la démolition de bâtis obsolètes de Châteauroux Métropole

En déployant une stratégie foncière au service de la redynamisation de ces centralités, l'intercommunalité vise :

- À définir dans chaque commune, un projet de redynamisation passant notamment par l'identification des fonciers bâtis vacants.
- À engager une politique foncière intercommunale en assistant les communes, en levant le frein de la démolition pour pouvoir engager de véritables opérations de renouvellement et en prévoyant la gestion des espaces libérés par la démolition.

Une prime à la démolition des bâtis obsolètes a été déployée pour les opérations déséquilibrées situées dans les centres des communes de l'intercommunalité. La démolition doit cependant s'inscrire dans un projet de reconstitution d'une offre de logements plus qualitative.

ORIENTATION 1	REDYNAMISER LES CENTRALITES
Objectif 1	Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités
Action 1.2	Engager une politique foncière intercommunale
<p>➔ Nouvelle mesure</p> <p>1. PRIME A LA DEMOLITION DE BATIS OBSOLETES</p>	
Prise d'effet	2023
Contexte de mise en œuvre	Afin d'optimiser le foncier bâti existant de centre-ville et centre-bourg, sa remobilisation peut passer par l'option démolition dans le cas d'une obsolescence avérée.
Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> Organismes HLM Communes Opérateurs privés
Critères d'éligibilité	La subvention accompagne le financement de la démolition de bâtis obsolètes lorsque nécessaire à l'équilibre financier de l'opération Localisation : centralités (Zones urbanisées des centres villes et centres bourgs ou limites)
Modalités financières	Prime de 50% du coût de démolition HT plafonnée à 10 000€ d'aide / opération
Budget dédié à l'action	50 000€ / 6 ans
Conditions	Intégrer la démolition dans le cadre d'un projet-logement global
Composition du dossier	<p>Pièces à fournir</p> <ul style="list-style-type: none"> - un courrier sollicitant le concours de Châteauroux Métropole ; - une notice de présentation de l'opération avec énoncé des motivations ; - des pièces techniques et graphiques : plans, situation dans la commune et dans le quartier, esquisses du projet logement ; - échéancier de réalisation ; - plan de financement ; - permis de démolir autorisé ou récépissé de dépôt (le cas échéant) ; - pour les collectivités, copie de la délibération autorisant l'opération ; - et toutes pièces à discrétion de la Collectivité ou du porteur de projet utiles à la valorisation de l'opération. <p>Modalités de versement</p> <p>La prime est versée en 1 fois à la fin des travaux de démolition (sur justificatifs) :</p> <p>La demande de versement doit intervenir dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de notification de l'attribution de la prime.</p>

La prime à la démolition de la CC Argonne Ardennaise

La Communauté de Communes Argonne Ardennaise a mis en place une aide à la démolition des ruines pour les propriétaires d'immeuble éligible.

Conditions d'éligibilité :

- Propriétaire d'un immeuble éligible
- L'immeuble doit être situé dans le bourg et doit soit présenter un risque pour la sécurité des personnes et des biens, soit se trouver dans un état de délabrement avancé, soit ne pouvant pas faire l'objet d'une rénovation pour des contraintes techniques.
- Les travaux de démolition ne doivent pas être commencés avant l'accord écrit de la communauté de commune, doivent porter sur l'ensemble de l'unité foncière et doivent être parmi les dépenses éligibles.

Subvention : Une aide à hauteur de 50 % du montant des dépenses éligibles, calculée sur un plafond de 10 000 € TCC de travaux éligibles.

Stratégies alternatives de résolution de la vacance des logements : mettre fin à la fonction résidentielle du bâti

Concept	L'exemple de Saint-Etienne	L'exemple de Châteauroux
<p>La résorption de la vacance résidentielle peut aussi se concevoir à travers la fin de la fonction résidentielle du bâti vacant (reconversion des logements vacants avec une évolution de la fonction du bâti / destruction du bâti vacant et mise en place d'autres projets sur le foncier libéré).</p> <p>Intérêt de ces interventions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une politique de démolition ciblée, en diminuant le volume du marché immobilier, peut permettre de retendre le marché. • Lorsque l'état du bâti est trop obsolète, que l'îlot nécessite un curetage pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité, la démolition de biens vacants peut permettre de développer une offre qualitative. • Le développement d'aménités sur le tènement libéré ou transformé pourrait renforcer l'attractivité des logements à proximité et à terme réduire la vacance. <p>Ces opérations peuvent donc s'intégrer dans des stratégies visant à endiguer la vacance résidentielle et à retrouver des dynamiques d'attractivité, mais aussi dans des stratégies de reconversion des territoires. Cette alternative est particulièrement adaptée aux territoires affectés par une décroissance démographique marquée et continue, sans réelle possibilité de retrouver une croissance démographique stable.</p>	<p>Dans le quartier populaire stéphanois du Crêt-de-Roch, un espace en friche a été aménagé en espace public par une association de quartier. Le foncier appartient à la puissance publique et la gestion est laissée à un comité d'usager.</p> 	<p>Afin d'optimiser le foncier bâti existant de centre-ville et centre-bourg, la remobilisation du foncier peut passer par l'option démolition du bâti dans le cas d'une obsolescence avérée.</p> <p>Dans les centralités de Châteauroux et des bourgs de l'agglomération, la subvention accompagne le financement de la démolition de bâtis obsolètes lorsque nécessaire à l'équilibre financier de l'opération.</p> <p>La prime correspond à 50% du coût de démolition HT plafonnée à 10 000€ d'aide / opération. Elle est destinée aux organismes HLM, commune ou opérateurs privés. Elle est néanmoins conditionnée à l'intégration de la démolition dans un projet logement global.</p> <p>Le budget dédié à l'action est de 50 000 euros sur 6 ans.</p>

Mener une politique de lutte contre la vacance : l'exemple de Châteauroux Métropole

Avant ZLV

- Repérage sur le terrain
- Signalements
- Traitement des bases de données

Depuis ZLV

- Outil ZLV

« Cela accélère le processus. Super facile à utiliser. »

- Enquête de terrain
 - En interne pour l'OPAH-RU
 - Bureau d'étude et en interne pour l'OPAH

« Mobilisation des crédits d'ingénierie ANAH du Plan. »

- Identification et mobilisation des propriétaires
 - Envoi de courriers
 - Plusieurs campagnes et relances
 - Ciblage des campagnes sur des publics prioritaires
 - Élus mobilisés comme relais pour contacter les propriétaires inactifs
 - Partenariat avec le service foncier et juridique pour l'identification des successeurs

« Après relance, des bons taux de retour (45%). »

- Accompagnement à la sortie de vacance dans le cadre des OPAH
 - Accompagnement des propriétaires
 - Accompagnement des investisseurs et bailleurs sociaux

« Des résultats plutôt bons malgré un essoufflement récent. »
« Équilibre économique difficile pour les bailleurs sociaux malgré les aides. »

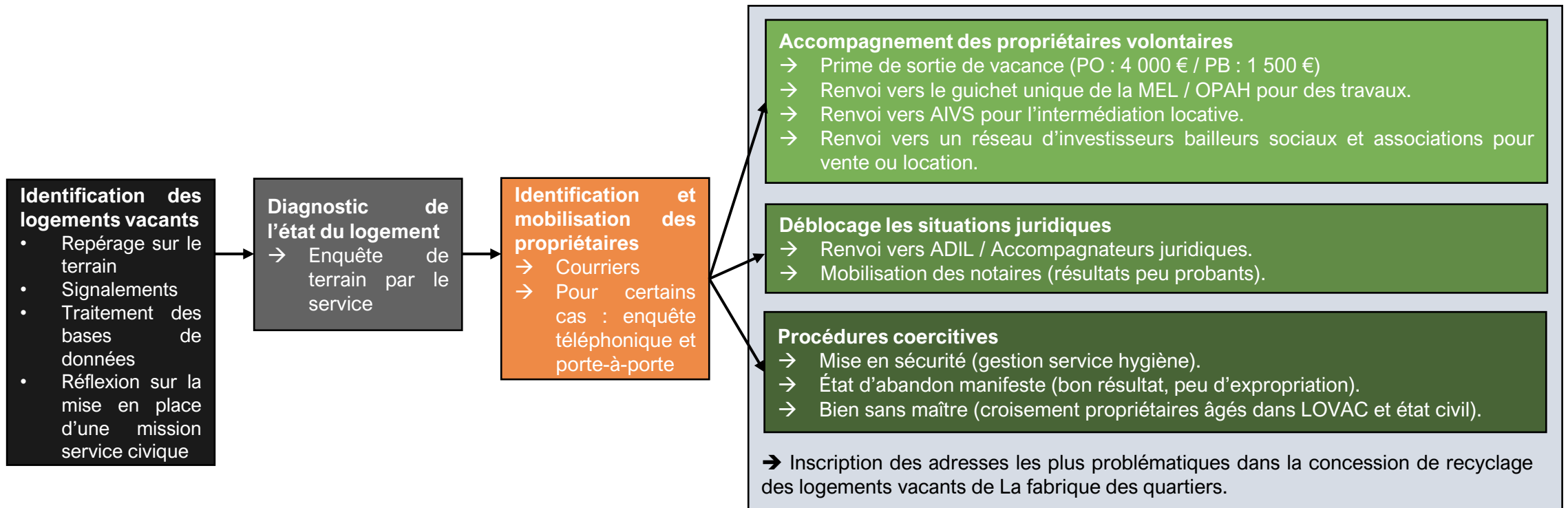
- Mobilisation des procédures coercitives
 - Bien sans maître
 - État d'Abandon Manifeste
 - Pas d'ORI dans le cadre de l'OPAH-RU
 - Partenariat avec le service juridique

« Ils commencent à déployer des procédures coercitives. Pas encore de recul. »

Équipe du service Habitat – Logement de la CA

- 1 responsable du service Habitat – Logement
- 2 chargés de mission OPAH :
 - 1 technicien OPAH aggro et volet technique OPAH RU
 - 1 chargé de mission OPAH (chargé du volet logement vacant dans l'OPAH RU)
- 1 assistante

Mener une politique de lutte contre la vacance : l'exemple de Roubaix



Le service de lutte contre les logements vacants : un service dédié aux situations de déblocages simples qui renvoie les propriétaires vers les professionnels adaptés et assure un suivi du dossier jusqu'à la sortie de vacance.

Benchmark

Outils et politiques de changement d'usage des locaux vacants

Sommaire

1	Repérer et cartographier les rez-de-chaussée vacants par la mobilisation d'habitants	p.123
2	Imaginer collectivement des scénarios de transformation des rez-de-chaussée vacants : l'expérimentation du B.E.A.U	p.124
3	Subventionner la transformation d'usage d'un bien en logement : l'exemple de Châteauroux Métropole	p.125
4	Paris : un appel aux projets urbains innovants (APUI) pour développer des projets de réactivation des rez-de-chaussée vacants	p.126
5	Plaine commune : un projet de réactivation des rez-de-chaussée d'immeuble avec des activités culturelles	p.128
6	Rue du Développement Durable : une association dédiée à la réactivation des rez-de-chaussée vacants	p.129

1

Repérer et cartographier les rez-de-chaussée vacants par la mobilisation d'habitants

Le projet consiste à entraîner la requalification des rez-de-chaussée vacants à Saint-Etienne et de stimuler l'activité et la vie sociale dans des rues devenues désertes. Carton Plein, une association de Saint-Étienne qui porte un lieu de recherche expérimentation collectif, œuvre en ce sens à travers des actions culturelles et sociales comme la mise en place d'une "cartopartie".

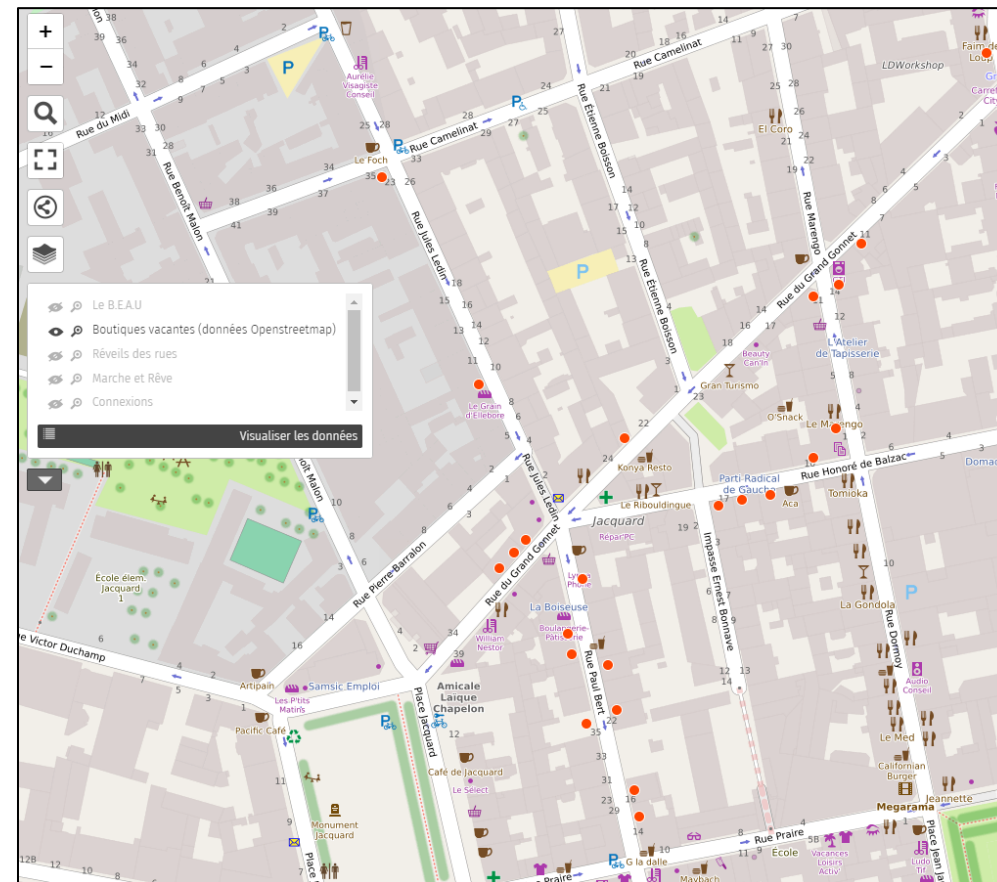
Une "cartopartie" consiste à apprendre aux habitants à se servir de logiciels comme open street map, mais également à créer des cartes en lignes en y insérant des informations thématiques pertinentes vis-à-vis des enjeux de la ville. De ce fait, toutes les boutiques vacantes ont pu être répertoriées sur ce logiciel et sont accessibles à tous.

Les relevés sont nécessaires s'il n'y a pas de photos en haute définition disponibles et se font de différentes manières : à pied, à vélo ou encore en voiture et peuvent durer entre quelques heures et 3 jours. La préparation de ces relevés doit se faire dans des lieux de rencontre (café, salles...), ce qui favorise les échanges et la mobilisation citoyenne.

Ces ateliers prônent plusieurs objectifs :

- Permettre aux locaux d'adopter un regard différent sur leur environnement
- Les familiariser avec les outils cartographiques et les adapter à leurs besoins
- Les sensibiliser aux données ouvertes
- Favoriser la mobilisation citoyenne au service de leur territoire

D'une manière globale, cela permet de faire le lien entre l'enjeu principal qu'est la vacance des rez-de-chaussée, et les questions de participation des habitants, appropriation de leur environnement et des nouveaux apprentissages.



Les commerces vacants en rez-de-chaussée recensés (en orange) dans le quartier Jacquard à Saint-Etienne. Carte open street map.

Source : http://umap.openstreetmap.fr/fr/map/jacquard-cest-beau_31776#18/45.44303/4.38518

Imaginer collectivement des scénarios de transformation des rez-de-chaussée vacants : l'expérimentation du B.E.A.U

En 2014, l'association Carton plein a mis en place un Bureau Éphémère d'Activation Urbaine (B.E.A.U) à Saint Etienne, dans le quartier Jacquart fortement impacté par la vacance en rez-de-chaussée. Il est implanté dans l'une des boutiques à l'abandon pour une durée de 3 semaines.

Le bureau constitue un lieu d'élaboration collective, d'émergence d'idées et d'échanges entre tous les acteurs de la ville.

Il est constitué :

- D'une agence (hihi)mobilière qui comprend des cartes de recensement de la vacance, et qui est là pour accueillir les porteurs de projets.
- D'une agence de voyage (O.V.N.I) qui consiste à proposer des balades urbaines induisant une vision nouvelle de cette ville cosmopolite marquée par son histoire. Ces parcours ont pour objectif de remodeler l'image de la ville en lien avec ses habitants. Cette agence s'accompagne d'un duty-free comportant divers objets relatifs à la vision de la ville et d'un espace privilège d'écoute et d'exposition.
- Des studios cartons (plateau radio, TV, et création d'une gazette hebdomadaire) qui vont récolter de multiples données et les réintroduire dans l'espace public.

Ce projet d'urbanisme transitoire est un projet d'action citoyenne et d'animation au cœur des mutations de Saint-Étienne, il permet l'information, la réflexion et l'amélioration autour des enjeux de la ville.



Subventionner la transformation d'usage d'un bien en logement : l'exemple de Châteauroux Métropole

Contexte	L'aide à la transformation d'usage
<p>Concernée par un processus de décroissance notable et continue depuis les années 1970, notamment dans le centre de Châteauroux, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole a fait le choix de concentrer sa politique de l'habitat sur l'amélioration et la mobilisation de l'existant, notamment les logements vacants.</p> <p>Ce focus sur l'existant porte également sur les biens ayant initialement d'autres fonctionnalités que le logement. Châteauroux Métropole accompagne les propriétaires occupants (résidence principale) et les propriétaires bailleurs à restructurer et réhabiliter deux types de projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un projet de créer des logements par le changement d'usage d'un immeuble à usage professionnel, vacant depuis plus de deux ans. • Un projet global de travaux sur un immeuble vacant à usage mixte (habitation/autre) prévoyant le changement d'usage de la partie professionnelle pour un logement (indépendant ou intégré au logement existant). 	<p>Les taux de subvention – plafond de travaux TTC, varient en fonction du propriétaire.</p> <p>En plus du financement des travaux de rénovation énergétique et d'amélioration des logements, une aide pour l'intégration de la surface commerciale à la partie habitation (travaux d'un minimum de 10 000€ TTC) est proposée. Le montant de l'aide est de 25% du prix des travaux et de 6 250€ max. Le montant des aides est calculé en fonction de la destination du bien (occupation ou location).</p> <p>Les bénéficiaires regroupent tous les particuliers ou investisseurs privés (personne physique ou morale – SARL, SCI) suite à l'acquisition d'un bien sans condition de ressources pour de l'occupation à titre de résidence principale ou location.</p> <p>L'éligibilité du bien à l'aide nécessite le respect de ces 3 conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que ce soit un immeuble, individuel ou collectif, à usage professionnel ou à usage mixte habitation/autre - Que l'immeuble ait été construit il y a au moins 15 ans - Que le changement d'usage ayant été autorisé par la collectivité <p>Le cas d'un immeuble à usage professionnel est éligible si le bien est vacant depuis plus de 2 ans</p> <p>Le cas d'un immeuble à usage mixte habitation/autre est éligible si la surface initialement destinée à un usage professionnel est inférieure à la surface déjà affectée à l'habitation.</p>

Paris : un appel aux projets urbains innovants (APUI) pour développer des projets de réactivation des rez-de-chaussée vacants

Contexte

La municipalité de Paris souhaite adapter la ville aux évolutions des critères de travail (télétravail) et aux besoins de logement, notamment sociaux, en transformant des bureaux vacants en logements.

L'opération consiste à sélectionner des projets innovants et activer leur mise en place de manière accélérée. La municipalité souhaite accompagner les propriétaires de bureaux voulant requalifier ou céder de ces derniers. Cet accompagnement favorisera : un développement rapide et sécurisé (processus administratifs), la mise en lumière des sites réhabilités pour augmenter leur attractivité, la création de valeur ainsi qu'un partenariat solide et fructueux à mobiliser lors de futurs projets.

Il faudra prendre en compte le plan local d'urbanisme bioclimatique mis en place pour fin 2023, début 2024 ainsi que Le pacte pour la construction Parisienne regroupant tout un tas de critères à respecter dans les projets proposés.

L'organisation de l'Appel à Projets Urbains Innovants

La ville de Paris propose un appel à projets par site, mais la méthodologie pourra varier et se décliner en fonction des retours.

Par la suite, l'APUI se décline en 3 phases :

1. L'appel d'offres des propriétaires par sites, sélection de 4 à 10 candidats.
2. Rendu des offres initiales des candidats, et premier jury pour la sélection de deux à cinq finalistes.
3. Rendu des offres finales et jury final.

Suite à cela, les négociations débutent avec le candidat sélectionné quant à ses engagements sur le site et vis-à-vis du propriétaire, sans la municipalité. Cette dernière se tient prête à échanger avec le lauréat sur l'instruction du permis de construire et l'ensemble des procédures inhérentes au développement du projet.

Les jurys seront composés de : représentants de propriétaires, représentants de la municipalité et des experts de l'architecture et de l'urbanisme.

Les critères de sélections sont fixés dans le cahier des charges et regroupent des critères comme : l'offre de prix, le caractère innovant et intégré du projet ou bien la faisabilité économique du projet et la viabilité de son modèle.

Paris : un appel aux projets urbains innovants (APUI) pour développer des projets de réactivation des rez-de-chaussée vacants

Transformation des sièges de l'AP-HP

Le concept : Requalifier des bureaux vacants en logements

Les publics cibles : Les agents de l'APHP, les futurs habitants

Fonction initiale du local : Le local accueillait depuis plus de 170 ans un centre hospitalier universitaire à dimension européenne.

Taille et caractéristiques de l'opération : Le projet va requalifier des locaux de 30 000 m² en surface, les transformer en habitations. Il sera constitué de maximum 50% de surfaces affectées à des bureaux, l'application de la réserve LS 30-30 (obligation de réaliser en logement 30% de la surface de plancher et d'affecter au logement social 30 % de la surface de plancher) au global sur les deux îlots pour le logement, ainsi que l'animation des rez-de-chaussée et des sous-sols.

Le cout et le financement : bail à construction de 80 ans pour lequel le montant total du loyer capitalisé s'élève à 217 millions d'euros.

Les opérateurs et partenaires : Municipalité de Paris, porteurs de projets, BNP Paribas Real Estate, associant Apsys et RATP Solutions Ville, les architectes DPA – Dominique Perrault, H2O, Martinez Barat Lafore, Nicolas Dorval Bory, et l'Atelier Roberta (paysagiste).

Temporalité de mise en œuvre : Le jury s'est réuni une première fois le 06 octobre 2021 pour examiner les 13 candidatures reçues, et a retenu cinq groupements pour la seconde phase (phase d'offres) de la consultation. Ces cinq équipes ont déposé une offre initiale en début d'année, puis une offre finale le 31 mai 2022. L'AP-HP a lancé le 18 juin 2021 une consultation pour la transformation des bâtiments de son siège situés 3 avenue Victoria et 4 rue Saint-Martin à Paris. Le jury final de l'appel à projets pour la conclusion d'un bail à construction s'est réuni le jeudi 30 juin 2022, pour désigner le lauréat de cette consultation. Ce bail sera d'une durée de 80 ans.

Avantages : Un nouveau parc de logement débloqué dans une ville très tendue, le début de projets innovants, écologiquement responsables

Inconvénients : travaux toujours polluants, situation géographique impliquant des loyers élevés.

5

Plaine commune : un projet de réactivation des rez-de-chaussée d'immeuble avec des activités culturelles

Aubervilliers : l'Icade store, une opération d'occupation temporaire axée sur l'art et la culture

Le concept : Un local vacant réactivé en collaboration avec un collectif d'artistes

Les publics cibles : les habitants de la ville, des communes limitrophes

Taille et caractéristiques de l'opération : L'opération porte sur un local de 700m² situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux mis en occupation temporaire par Icade dans le but d'introduire l'art au sein de la ville et de ses locaux.

Le cout et le financement : Coût inconnu, les artistes n'ont dû payer que les charges locatives durant les 7 mois d'occupation, d'avril à octobre 2017.

Les opérateurs et partenaires : Icade, la ville d'Aubervilliers, Plaine commune

Temporalité de mise en œuvre : les locaux mis en occupation temporaire ont accueilli les artistes pendant 7 mois, d'avril à octobre 2017.

Avantages :

- Favorise la culture dans un environnement où celle-ci n'est pas fortement présente
- Répond aux enjeux de vacances, au moins temporairement
- Met en lumière le travail d'artistes

Inconvénients :

- Occupation temporaire, solution éphémère pour ce local



Rue du Développement Durable : une association dédiée à la réactivation des rez-de-chaussée vacants

Rue du Développement Durable (RDD)

L'association Rue du Développement Durable œuvre activement pour la requalification des rez-de-chaussée vacants à Saint-Étienne.

C'est une association à direction collégiale, où le principe de hiérarchie n'est pas utilisé, mais plutôt les rapports sociaux et les relations entre acteurs.

Son objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants en le rendant plus créatif, économe, convivial et participatif. Rue du Développement Durable favorise et accompagne les porteurs de projets.

Le groupe se base sur ses valeurs empathiques pour mener ses projets, chaque individu est soutenu et le principe de concurrence est interdit, à la place, la coopération, les partenariats et l'entraide sont mis en avant.

Leur priorité est donc la réactivation des rez-de-chaussée vacants, en contrôlant le foncier et en incitant à la mutualisation des locaux et des moyens. De fait, l'association a créé "Crêt de Liens", une société d'investissement solidaire dédiée au réaménagement de ces locaux vacants.

La foncière

Crêt de Liens est une foncière citoyenne qui s'engage à acheter le foncier vacant et le mettre à profit des acteurs locaux. Cette foncière est participative, chacun peut acheter des parts et des actions en fonction de ses moyens. Les parts sociales sont d'une valeur de 50 euros l'unité.

Depuis 2011, avec un total de 63 partenaires, la foncière s'élève actuellement à 22 500 euros. De fait, le foncier est protégé et l'économie sociale et solidaire est favorisée.

Les locaux vacants sont rachetés, rénovés et requalifiés, permettant notamment l'émergence d'activités locales artisanales, artistiques ou culturelles.

Rue du Développement Durable : une association dédiée à la réactivation des rez-de-chaussée vacants

La Tablée, une cantine solidaire implantée dans un local requalifié

Le concept : La Tablée est un lieu d'accueil, de cohésion et de restauration ouvert à tous. Le concept est simple, les habitants se réunissent pour cuisiner et partager des repas pour tous les goûts et de toutes les cultures. L'alimentation se veut durable avec des produits frais et principalement bio et les prix sont libres. Les créneaux de cuisine sont de 9h à 12h et la restauration de 12h à 14h.

Taille et caractéristiques de l'opération : Le local de 60m2 a été racheté puis rénové et a été ouvert en 2021 au 15 rue Robert, au cœur du quartier.

Le cout et le financement : Le projet est financé par la foncière citoyenne qui fonctionne de manière collaborative et inclut les acteurs locaux dans les financements de ces projets.

Les opérateurs et partenaires : L'association RDD - La foncière citoyenne - Les acteurs locaux

Temporalité de mise en œuvre : ?

Avantages :

- Création de lien social/intergénérationnel
- Favorise l'alimentation durable et responsable
- Transforme un local à l'abandon en un lieu de cohésion.

Inconvénients :

- Difficulté d'organisation compte tenu du fait que la structure est gérée uniquement par des habitants bénévoles.
- Enjeu financier comme les financements sont libres, la gestion de l'établissement est restreinte.



Rue du Développement Durable : une association dédiée à la réactivation des rez-de-chaussée vacants

Bar de l'Aube : un local vacant réactivé en un lieu de réflexion et d'amélioration du quartier

Le concept : Dans le cadre d'un projet urbain commandé par l'EPASE (Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne), l'ancien bar, laissé à l'abandon, sert désormais de maison du projet Saint-Roch, gérant les différents types d'aménagement sur le quartier. Il met en place des ateliers participatifs, des groupes de travail ou encore des réunions d'information à destination des habitants et acteurs du quartier.

Les publics cibles : Les habitants et acteurs du quartier Saint-Roch

Taille et caractéristiques de l'opération : L'opération a nécessité un réaménagement du local de 127m² et a abouti en 2017.

Le cout et le financement : financement par l'EPASE, coût inconnu

Les opérateurs et partenaires : l'EPASE, RDD, acteurs locaux

Temporalité de mise en œuvre : Le bar de l'aube était en activité durant 15 ans et fut radié en 2012, le laissant vacant pour quelques années avant qu'il soit rénové et réactivé en 2017.

Avantages :

- Implantation d'un lieu de réflexion, d'organisation et de mise en place de projet au centre du quartier concerné
- Favorise les échanges sociaux et les porteurs de projets



