



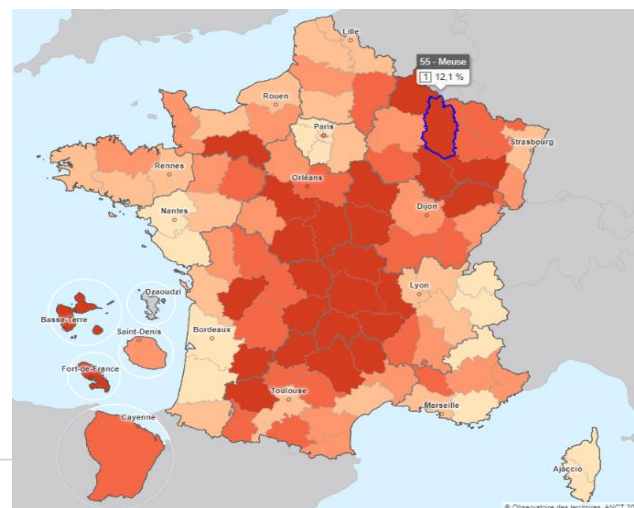
DÉMARCHE DE LUTTE CONTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS PRIVÉS SUR LES CENTRALITÉS DE MEUSE

RENCONTRE DU RÉSEAU DÉPARTEMENTAL DES ACTEURS DE L'HABITAT

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU PUY-DE-DÔME

CONTEXTE DE LA MEUSE

- Un territoire rural de 186 000 habts qui perd de la population
- Les 2 villes les plus peuplées ont moins de 20 000 habts
- Au 7ème rang des départements où le taux de vacance est le plus élevé en France métropolitaine, et au 2nd rang pour le taux de vacance de plus d'un an.
- 12,1% de vacance selon l'INSEE / évolution de 2,94 % entre 2013-2018
- Un marché globalement détendu et desserrement des ménages faible mais avec des poches de tensions (travailleurs frontaliers, et selon les types de biens, typologies et localisation)



CONTEXTE

Un Département

- Délégitaire des aides à la pierre de type de 2 (2007-2012 / 2013-2018 / 2019-2025)
- Avec une politique basée sur un PDH 2016-2021 qui a affirmé l'intérêt de :
 - lutter contre la vacance des logements
 - mettre des moyens renforcés sur les communes du département concentrant la population, les services, les commerces et qui rayonnent sur les territoires ruraux alentours (polarités)
- Un budget habitat annuel d'environ : 1,5M à 2 M €

LA VACANCE UN ENJEU MAJEUR EN MEUSE

- + de 10 ans d'actions et de financement de démolitions et réhabilitations des logements locatifs sociaux
- L'habitat privé : problématiques plus complexes et les leviers sont divers

En territoire détendu, seule la démolition permet de réduire le nombre de logements vacants. La question centrale reste : pour qui remettre des logements sur le marché ? (et où?)

-> trouver les moyens pour remobiliser le parc vacant afin d'améliorer les conditions d'habitat et soutenir l'attractivité du territoire, dans le but d'attirer à terme de nouvelles populations (développement du télétravail, redynamisation des Cœurs de ville...).

-> Aussi, si la crise sanitaire a pu créer une demande nouvelle sur le territoire, certains pans du marché restent sur la touche et des investisseurs improvisés ou des achats précipités de la part de propriétaires occupants pourraient les mettre en difficulté à moyen terme.

LA VACANCE UN ENJEU MAJEUR EN MEUSE

L'action directe sur le parc privé peut se faire via deux publics :

- les propriétaires bailleurs dont certains se sont démobilisés pour différentes raisons (difficultés à trouver des locataires, suite à des impayés ou dégradation...) ou des investisseurs en recherche de rentabilité sur le long terme.
- les propriétaires occupants ou ménages en cours de parcours résidentiel et en recherche d'achat qui peinent souvent à trouver un bien dans les cœurs de ville, plutôt destiné à du locatif et donc vendu en immeuble ou en logements à restructurer pour cette occupation.

-> la prévention est aussi importante que l'accompagnement à la remise sur le marché

-> dédramatiser la situation et réfléchir comme les propriétaires pour analyser l'opportunité de remettre le logement sur le marché

L'IMPLICATION DU DÉPARTEMENT SUR LE SUJET

- Intégration du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) dès sa création afin d'échanger sur les outils et démarches notamment de l'Eurométropole de Strasbourg.
- L'importance à mettre en place des outils pour lutter contre la vacance en se concentrant dans un premier temps sur les centres-bourgs et Cœurs de ville
- Engagement d'une démarche innovante en apportant de l'ingénierie à ces communes au titre de la solidarité territoriale et permettant de diagnostiquer les besoins et outils

L'IMPLICATION DU DÉPARTEMENT SUR LE SUJET

Diagnostiquer les besoins et outils

- **Localiser et quantifier** la vacance privée (à partir des données des impôts)
- Vérifier l'état de vacance par un **travail de terrain**
- **Noter et classer** les logements vacants selon leur **potentiel d'attractivité**
- **Identifier des logements et immeubles à enjeux** en lien avec les élus, (fort potentiel + bâtiment avec un intérêt pour une fusion/démolition partielle/restructuration d'immeubles accolés, ou encore de démolition pour créer un aménagement public (notamment en lien avec les études centres-bourgs)
- **Enquêter les propriétaires** pour connaître les raisons de la vacance et leurs besoins
- **Identifier des outils** à développer en lien avec les démarches de revitalisation

Travail réalisé par le Département. 2 temps de rendus auprès des élus de la commune

L'IMPLICATION DU DÉPARTEMENT SUR LE SUJET

Des résultats intéressants mais une démarche lourde

- un décalage entre les données et la situation réelle bien que le volume de logements vacants soit fiable : date de vacance décalée dans le temps, fichier de la DGFIP avec des erreurs...malgré une vérification de terrain
- Un questionnaire partiellement exploitable

MAIS

- Un travail de terrain nécessaire pour rendre concret les différentes situations de vacance
- Des échanges en direct avec les propriétaires pour comprendre les besoins (et donc les outils à développer). Ils sont renseignés sur toutes les formes d'aides et dans leurs réflexions
- Un rendu qui alimente les démarches de revitalisation (centre-bourg, PVD, ACV)
- Permet de regarder la vacance avec un tri car une partie de la vacance ne sera pas remobilisable
- ...

L'IMPLICATION DU DÉPARTEMENT SUR LE SUJET

En parallèle, le Département a :

- renforcé les communications sur les aides aux travaux en complément d'une campagne active d'incitation au lancement d'OPAH (*action d'aide à la remobilisation et de prévention par l'amélioration du parc*)
- lancé un dispositif pour co-financer les travaux de restructuration ou de fusion d'immeubles et des espaces liés (jardins, etc.), de démolition partielle et/ou totale d'immeubles en vue de la construction de logements, sur les centres-bourgs et Cœurs de ville (*action de réduction de la vacance*). En plus des aides à la rénovation énergétique complémentaires à l'Anah.
- Créé une ADIL interdépartementale 54-55 (*action de prévention*)
- Accompagné la création d'une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) par une expérimentation de captation de logements vacants sur les centralités (*action de prévention et d'aide à la remise sur le marché*)

L'IMPLICATION DU DÉPARTEMENT SUR LE SUJET

Expérimentation nationale Zéro logement vacant

- **Une réponse conjointe avec nos 2 Communautés d'agglomération et une commune PVD impliquée sur le sujet, Département pilote coordinateur**
- **Une nouvelle démarche de prise de contact avec les propriétaires de logements vacants (ciblée sur les + 2 ans)**

Intérêts

- **Appui pour la rédaction d'un courrier attrayant pour inciter à la prise de contact**
- **avoir un suivi dans le temps des situations :**
 - **Actualisation de la situation à l'instant**
 - **rédaction d'un résumé de la situation, puis demande à tel ou tel partenaire de prendre contact et de nous faire un retour**

! Attention, les propriétaires cherchent des réponses... il faut donc en avoir quand on les incite à prendre contact 😊

Merci pour votre attention !