Vacance des logements

Stratégies et méthodes pour en sortir

Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant

Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018

Le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) a été fondé en novembre 2016 par Emmanuelle Cosse, Ministre du Logement et de l'Habitat durable.
À cette occasion, la présidence du réseau a été confiée à l'Eurométropole de Strasbourg.

Depuis, le réseau compte une quarantaine de collectivités et de partenaires des politiques publiques de l'habitat, dont l'Anah qui est un partenaire clé.

L'objectif du RNCLV est de pouvoir échanger sur les différentes pratiques et les moyens de lutter contre les logements vacants, en organisant régulièrement des temps de rencontre et de travail. Il a également pour but de permettre à la question des logements vacants de continuer à faire partie des enjeux prioritaires en matière d'actions territoriales.

Faire de la lutte contre le logement vacant une cause nationale

À l'heure où le mal-logement touche un nombre toujours plus important de nos concitoyens, ceux-ci s'interrogent à juste titre sur la réalité des logements vacants et les actions à mobiliser pour lutter contre le phénomène.

La vacance est tout sauf une problématique simple à appréhender et recouvre de multiples dimensions (économiques, juridiques, sociales, sanitaires, environnementales…). C'est un phénomène national mais qui comporte des disparités territoriales fortes, ainsi la vacance de logement en territoire métropolitain diffère en beaucoup de points de la vacance dans les villes moyennes.

Si le phénomène est complexe et sa répartition géographique disparate, nous comprenons aisément que la réponse ne peut être uniforme et qu'elle doit être liée aux caractéristiques du territoire, au tissu d'acteurs locaux, aux dispositifs et actions déjà en place, aux synergies existantes ou à créer.

La connaissance territoriale du phénomène est la première ressource à mobiliser dans cette lutte. Une étude quantitative (combien de logements vacants, depuis combien de temps…) mais également qualitative (les raisons de la vacance, difficultés juridiques, économiques, sociales…) est nécessaire. Partir du bâti et du propriétaire semble être la méthodologie à privilégier pour une connaissance la plus en lien avec la réalité. Ensuite, l'examen de l'ensemble des politiques publiques, aides ou dispositifs mobilisables, des réseaux de partenariats associatifs ou privés permettra d'inscrire la lutte contre le logement vacant dans une approche globale et durable des politiques de l'habitat.

Il s'agira ensuite d'intégrer la lutte contre le logement dans la palette des politiques publiques ayant trait au parc privé en mobilisant l'ensemble des acteurs publics, associatifs ou privés pour accompagner le propriétaire du repérage et diagnostic de vacance à la remise en location, en passant par la réhabilitation du logement.

Élaboré de manière collaborative par les services techniques et élus du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), ce guide a vocation à fournir les bases méthodologiques pour mettre en place les politiques publiques territoriales adaptées aux réalités locales. Il est le témoin des travaux et des échanges amorcés par le Réseau depuis son lancement, fin 2016. Il est également témoin de la richesse des initiatives et des innovations des territoires.

Les soutiens de M. Julien Denormandie, Ministre de la Ville et du logement, et de Mme Valérie Mancret-Taylor, Directrice générale de l'Anah, sont de précieux relais dans cette mobilisation et montrent le chemin pour faire de la lutte contre le logement vacant une cause nationale.

Syamak Agha Babaei
Vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg
en charge de la politique de l'habitat
Président du RNCLV

L'Agence nationale de l'habitat est partenaire du Réseau national des Collectivités mobilisées contre le Logement vacant (RNCLV) depuis sa création, fin 2016.

L'Anah est tout à la fois le soutien des propriétaires bailleurs ouverts aux divers conventionnements de leurs logements vacants et celui des collectivités qui souhaitent intervenir sur ce champ complexe.

Ce guide leur apporte des réponses concrètes car il est le fruit de ce travail en réseau ; un travail collaboratif qui a su partager les compétences, les savoir-faire, les expériences des services de l'Etat, d'opérateurs, d'associations et bien évidemment des collectivités territoriales.

Je salue à cette fin l'intention de cet ouvrage de s'adresser en priorité aux collectivités.

J'espère que qu'il saura inspirer les projets de territoires permettant la remise sur le marché d'un maximum de logements, car il est de notre devoir social et écologique d'y arriver !

Valérie Mancret–Taylor
Directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat

© Arnaud Bouissou, TERRA, 2018

Pour tous les Français et particulièrement les plus modestes, le logement est un sujet de préoccupation. Le diagnostic est connu : une demande de logements en constante augmentation dans les métropoles et les centres-villes des grandes agglomérations, une pénurie de logements qui freinent la mobilité professionnelle, les parcours résidentiels et le développement d'un grand nombre de territoires. Et, dans le même temps, une offre de logements inadaptée aux besoins des Français laissant de nombreux logements vacants…

L'ambition de la loi ÉLAN est de remédier à cela à travers une philosophie simple : libérer et protéger. Libérer, c'est encourager les initiatives dans les territoires, en laissant des marges de manœuvre à celles et ceux qui sont sur le terrain et en situation. Protéger, c'est lutter contre les fractures territoriales, adapter des solutions de logement pour les plus démunis et fluidifier les parcours résidentiels des plus fragiles.

Le plan Action Cœur de Ville que nous avons lancé en début d'année a pour vocation de revitaliser le centre des villes moyennes afin qu'elles retrouvent une attractivité. En redynamisant ces villes, nous permettons le retour des emplois, des personnes et des services. C'est un des moyens de lutte essentiel contre la vacance des logements.

Ce que nous recherchons, c'est l'efficacité avant tout. La conception de ce guide par un ensemble d'acteurs du logement et de collectivités en est la parfaite illustration. Il apporte des réponses opérationnelles à partir de multiples retours d'expériences.

Ce travail permet de mettre en réseau des collectivités territoriales pour partager leur savoir-faire, expériences et réussites, de mobiliser l'ensemble des acteurs du système du logement pour faire vivre des synergies vertueuses, et enfin de communiquer lisiblement.

Trop longtemps perçu comme un travail de Sisyphe, le traitement de la vacance paraît humainement réalisable à l'échelle d'un territoire. Je souhaite que cet ouvrage soit utile à tous les décideurs qui s'engagent dans la lutte contre ce phénomène pour offrir à un maximum de leurs concitoyens davantage de solutions dans l'accès au logement. C'est en travaillant ensemble que nous réussirons à améliorer les conditions de vie de nos concitoyens.

Julien Denormandie
Ministre de la Ville et du logement

Sommaire

1

Logements vacants : de quoi parle-t-on ? Pourquoi lutter contre le phénomène ?

Logements vacants : **de quoi** parle-t-on ? **Pourquoi lutter** contre le phénomène ?

3 millions
de logements inoccupés au niveau national.

Source : Rapport N° 22 « L'État du mal logement en France », Fondation Abbé Pierre.

Chaque année, entre 1,5 et 1,8 millions de logements locatifs privés sont remis sur le marché locatif en France, y compris dans le cadre de vente et de règlement de succession.

Pourtant, le nombre de logements vacants de longue durée ne cesse d'augmenter ces dernières années.

Les territoires sont inégalement touchés par la problématique des logements vacants qui revêt des enjeux transversaux différents selon les caractéristiques et les besoins locaux. Bien plus, le niveau de connaissance et l'appréhension de ce phénomène complexe par les territoires est relativement hétérogène, tant du point de vue technique que politique.

Depuis plusieurs années, les volontés de lutter contre les logements vacants sont nombreuses au niveau national (dispositifs fiscaux coercitifs ou incitatifs, primes, action « Cœur de ville », démarche « Logement d'abord »…), mais la mise en œuvre concrète et l'adaptation de ces politiques reposent plutôt sur les collectivités et leurs partenaires.

Beaucoup de données chiffrées circulent autour du nombre de logements vacants, à l'échelle nationale ou locale, selon les discours et selon les interlocuteurs.

Si ces données constituent de bons points de départ pour évaluer la situation, nous verrons que les manières de constituer les différents fichiers sont à prendre en compte pour utiliser au mieux les données et adopter le recul nécessaire pour correspondre au mieux à la réalité de terrain (cf. partie 2).

1 Les données clés

Définition

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

→ Les deux premiers cas relèvent de la vacance dite **« frictionnelle »** ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement.

Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 %.

→ Les deux autres cas relèvent de la vacance dite **« structurelle »** ou « de longue durée ».

Les 4 types de vacances structurelles

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

Logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction…).

Vacance de transformation du bien

Logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite…

Vacance de désintérêt économique

Désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir…

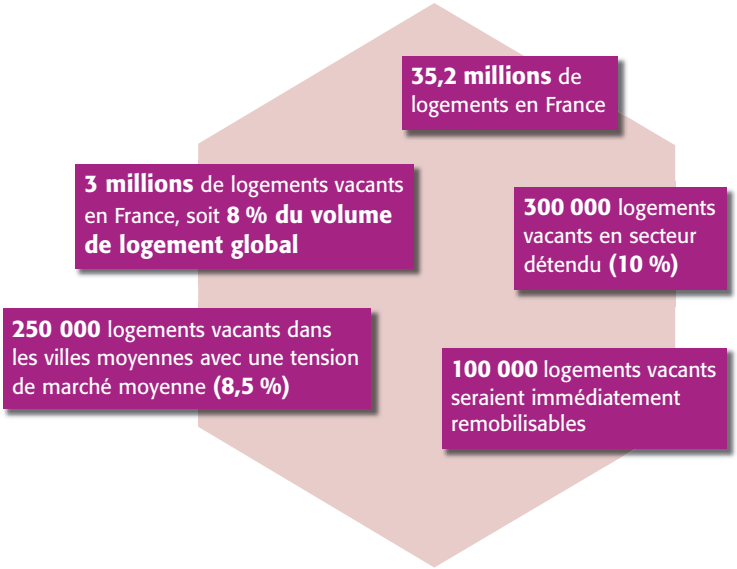
Vacance expectative

Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi…

La vacance expectative est moins présente dans les territoires situés en dehors des agglomérations fortement urbanisée.

Les politiques publiques de lutte contre les logements vacants doivent se concentrer sur la vacance structurelle.

Quelques chiffres sur la vacance des logements en France



2 La lutte contre les logements vacants : pourquoi ? Quels enjeux ?

La vacance des logements est transversale à de nombreuses problématiques qui sont généralement bien appréhendées par les collectivités :

- **Le patrimoine et sa valorisation :** le traitement de l'habitat dégradé, la mise en valeur des logements, la lutte contre l'habitat indigne, la transition énergétique, la valorisation du patrimoine des secteurs sauvegardés ou du patrimoine identifié comme remarquable sont autant d'éléments à prendre en compte ;
- **La mixité sociale :** l'ouverture du parc privé à des ménages modestes en conventionnant les logements, en soutien à la production neuve des logements sociaux, et en complément de l'offre privée libre est nécessaire à la conduite de cette dimension ;
- **L'attractivité territoriale :** elle répond aux besoins et aux attentes des ménages pour maintenir ou attirer un public cible, et action participant à la redynamisation des territoires, urbains ou non.

En revanche, **les moyens et les modes de faire innovants pour lutter contre les logements vacants sont insuffisamment partagés entre les collectivités,** encore nombreuses à ne pas connaître les outils et les partenaires nécessaires au déploiement d'une politique ambitieuse de remobilisation de ces logements.

Pour exemple, la réquisition des logements est régulièrement abordée par les sphères associatives et politiques, ce qui a souvent le mérite de provoquer des travaux d'actualisation et de repérages des logements concernés, mais elle n'est finalement jamais mobilisée

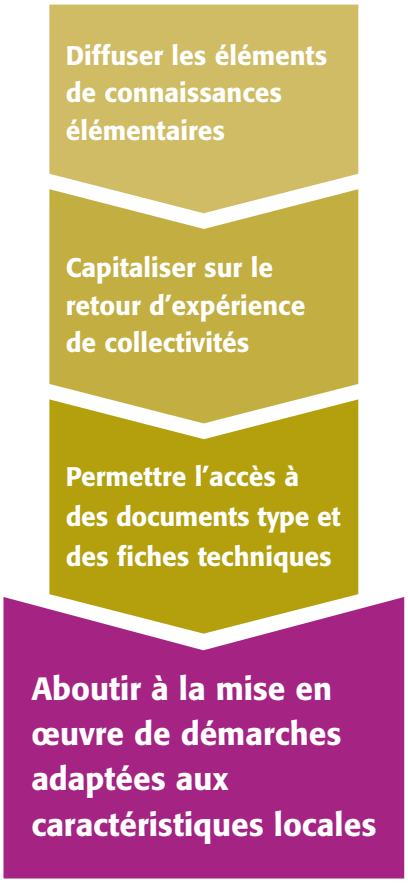
jusqu'au bout, en raison des démarches administratives importantes et de l'impact négatif du point de vue du propriétaire dont le droit à disposer de son bien est momentanément supprimé.

Les outils coercitifs ou contraignants conservent une utilité pour résoudre des situations de blocage trop importantes *(cf. Démarche Métropole européenne de Lille p. 35)*, mais la remobilisation « douce » des logements inoccupés en lien avec le propriétaire et les communes doit rester un objectif de départ car la pérennité des dispositifs en dépend.

Dans ce cadre, le soutien politique des élus est une condition préalable au succès et à la légitimité des démarches qui seront élaborées.

Les objectifs du Guide

Fruit du travail d'échanges et de collaboration initié par le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, ce Guide a été rédigé avec la volonté d'aider les collectivités à préparer et mettre en place un dispositif de lutte contre les logements vacants adapté aux caractéristiques de leur territoire.



2

Comment résorber la vacance sur son territoire ?

Comment **résorber la vacance** sur son territoire ?

1 Établir un état des lieux

Développer un dispositif opérationnel de traitement de la vacance des logements dans le parc privé nécessite une première phase de diagnostic pour quantifier et qualifier précisément le phénomène. Selon les enjeux que le territoire présente en matière d'urbanisme, d'habitat, de démographie et/ou d'attractivité, certaines caractéristiques de vacance prédominent. Le recensement et la connaissance de ces éléments détermine les priorités de développement des dispositifs à mettre en place.

Repérer les enjeux concernés sur le territoire

Trois enjeux principaux concernent la vacance du parc privé :

▶ Enjeux démographiques

→ **La croissance démographique** sur un territoire est liée à son attractivité résidentielle. Les communes ou agglomérations de communes avec une forte attractivité (économique et/ou culturelle), seront soumises à une tension du parc locatif, tandis que les territoires présentant des caractéristiques de déprise démographique auront une offre en logement excédant la demande.

→ **L'évolution de la typologie des ménages et des modes de vie** implique que les politiques de l'habitat travaillent à une offre de logements adaptés (familles monoparentales, augmentation des séparations, personnes âgées ou en perte d'autonomie, mobilité des jeunes et étudiants, personnes en situation de forte précarité, etc.).

→ **Le respect des exigences de mixité de la loi SRU ;** l'ouverture du parc privé aux ménages modestes par la remise en location conventionnée de logements vacants est une alternative à l'effort de construction de logements des organismes HLM.

▶ Enjeux d'aménagement

→ **La réduction de l'étalement urbain** amène les collectivités à concentrer leurs réflexions sur l'enveloppe urbaine existante.

→ **Attractivité des centralités :** les centralités urbaines comme les « cœurs de village » ou les centre-bourgs peuvent faire face à une baisse d'attractivité due à l'inadéquation des logements, équipements et / ou commerces face aux besoins des ménages.

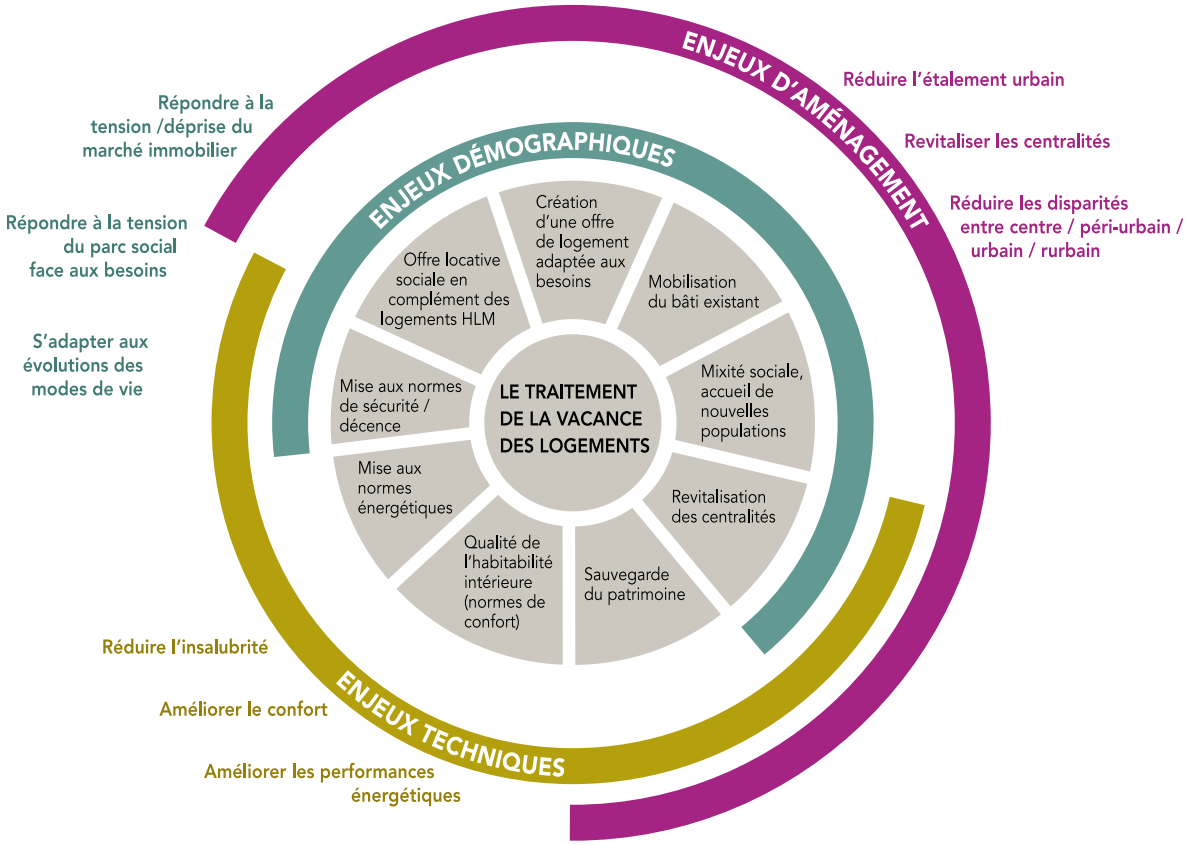
▶ Enjeux techniques : dégradation / insalubrité / normes de confort / normes énergétiques

Les logements peuvent présenter des problématiques liées aux performances énergétiques et/ou à l'état de dégradation du bâti (en particulier ceux construits avant 1975).

Ces enjeux techniques se répercutent :
– sur le poids de la facture énergétique des ménages ;
– sur l'attractivité des logements dont les travaux de rénovations peuvent être très importants ;
– sur la mise en valeur et la sauvegarde du patrimoine bâti ;
– sur la nécessité d'accompagner la transition énergétique.

Diminuer les situations de précarité énergétique implique la mise en place de dispositifs de repérage, de sensibilisation et de mécanismes incitatifs à la réalisation de travaux sur le parc existant.

En résumé, la remise sur le marché des logements vacants permet d'apporter de manière transversale des éléments de réponse au traitement de ces enjeux, tout en participant à la réalisation des objectifs fixés dans les politiques publiques locales.



Méthode : définir le cadre du diagnostic de la vacance

L'élaboration des dispositifs opérationnels doit être pensée en fonction des caractéristiques de chaque territoire. Pour les cibler, il est indispensable de connaître le volume de logements et les raisons de la vacance. **Il faut pour cela délimiter un périmètre d'étude (zones à prioriser) et choisir les indicateurs retenus pour définir la vacance.**

Le diagnostic du territoire peut être réalisé par ***une commune, un bureau d'études ou encore une ADIL.***

▶ Définition du périmètre d'étude

Pour garantir une cohérence territoriale, le périmètre d'étude doit correspondre aux secteurs à enjeux définis par la collectivité.

Exemple :

– dans les collectivités dont la revitalisation des centralités est une priorité, le secteur de diagnostic pourra concerner ces zones, **en intégrant la dimension de services de proximité et transports (participant à l'attractivité du secteur) ;**
– de la même façon, les collectivités dotées de QPV ou les communes SRU pourront appliquer une première déclinaison de la démarche sur ces secteurs.

La vacance frictionnelle *est d'autant plus forte que le taux de mobilité des ménages est élevé (marché dynamique).*

▶ La durée de la vacance

La vacance dite structurelle, constituant la problématique à traiter, se définit selon une durée égale ou supérieure à un indice choisi. **S'il n'existe pas de consensus actuellement, ce palier est situé selon les collectivités entre 1 an et 4 ans de vacance (le plus souvent 3 ans).** En deçà de cette durée, la vacance est qualifiée de frictionnelle (ou conjoncturelle), témoin de la rotation locative, et ne nécessite pas de traitement particulier étant donné qu'une vente, une relocation ou des travaux sont en général programmés.

▶ Statut du bien immobilier vacant et type de propriétaire

Il est important que le repérage des logements vacants se fasse selon le critère du local à usage d'habitation car plusieurs autres types de locaux vacants peuvent être répertoriés dans les différents listings à disposition (grenier, box, garage, bâtiments exceptionnels…).

Les propriétaires peuvent être des personnes privées physiques ou morales (SCI « familiale », communes, entreprises…).

▶ L'âge / état du bâti

Cette dimension permet d'appréhender une possible dégradation du bâti et d'identifier les travaux à faire avant la remise sur le marché. Plus l'âge du bâti est avancé, plus le besoin en travaux est susceptible d'augmenter (impactant le temps de remobilisation des logements).

Un repérage de terrain permet de compléter les données statistiques.

▶ La typologie

Connaître la typologie des logements est nécessaire pour évaluer l'adéquation des logements vacants avec les besoins des ménages :
– copropriété ;
– maison / appartement ;
– nombre de pièces / surfaces d'habitation ;
– confort / équipements disponibles.

Des informations sur l'âge du bâti et la typologie du logement se trouvent dans ***le fichier INSEE du logement et/ou les données fiscales de la DGFiP.***

L'âge du bâti ou sa typologie, des indices ou notations complémentaires plus précises *peuvent être développées au cas par cas par les collectivités qui souhaitent se diriger vers un parc particulier, défini plus finement* *(cf. la démarche du Département de la Meuse, page 55).*

Outils de diagnostic

Différentes sources d'informations sont mobilisables pour le diagnostic et le repérage des logements vacants. **Bien qu'elles présentent des niveaux de fiabilité variables sur les données de la vacance, elles sont d'excellents points de départ à la réflexion et sont à exploiter selon les indicateurs proposés précédemment.**

Selon la taille et la nature du territoire, ainsi que les objectifs du traitement de la vacance à long terme, **il appartient aux collectivités de créer des outils de suivi et/ou de diagnostic qualitatifs complémentaires pour objectiver les premiers résultats quantitatifs.**

Nom du fichier	Description synthétique	Indices utiles
Fichiers INSEE (Fiche page 62)	• Le recensement statistique de l'INSEE fournit le nombre de logements à usage de résidences principales, de résidences secondaires et occasionnelles, ou en situation de vacance, à l'échelle communale. Un document cartographique lié affiche le taux de la vacance de l'échelle communale à l'échelle régionale.	– Volume de la vacance – Période de construction – Typologie du logement
Fichier FILOCOM (DGFiP) (Fiche page 64)	• **Renseigne sur les logements et leur occupation,** et offre des informations sur le revenu des occupants des logements. Permet de connaître les logements assujettis ou non à la Taxe d'habitation.	– Durée de la vacance – Statut d'occupation – Date de mutation – Adresse – Année de construction – Typologie du logement – Informations propriétaire
Fichier 1767 bis COM (DGFiP) (Fiche page 63)	• **Recense les locaux vacants depuis au moins un an** (affectés ou non à l'habitation, comme les garages ou les greniers par exemple). Ce fichier est fiscal, il a pour objectif de recenser les logements concernés par le paiement de la Taxe sur les logements vacant / Taxe d'habitation sur les logements vacants.	– Durée de la vacance – Adresse – Nature / vocation du local – Date de mutation – Informations propriétaire – Assujetissable TLV / THLV
Base MAJIC (Fiche page 65)	• Les données issues de l'application MAJIC permettent de calculer des statistiques, cartographier les données, et repérer les logements vacants.	– Nature/ type de local – Statut d'occupation – Date de mutation – Année de construction – Typologie du logement – Informations propriétaire
Outil complémentaire : Arrêtés d'insalubrité	• Sur les territoires présentant une forte problématique de dégradation et d'insalubrité, le repérage des logements vacants peut être recoupé avec les logements faisant l'objet d'un arrêté.	– État du bâti – Informations propriétaire – Préconisations de travaux

Outils de diagnostic complémentaires à mettre en place

Exemples recensés	Description synthétique
Observatoire de la vacance	• **Rassembler les données de repérage,** les données statistiques, les signalements juridiques ou volontaristes, assurer un suivi… Possibilité de croiser les données avec d'autres outils de veille : observatoire local des loyers, observatoire des copropriétés.
Cartographie de la vacance	• **Représentation territoriale des données** réparties géographiquement, extraits des fichiers fiscaux, des repérages de terrain et par vues virtuelles, aériennes… La cartographie de la vacance permet de suivre visuellement l'évolution de la vacance et s'avère très parlante et concrète pour les élus et les techniciens. C'est un outil complémentaire à un observatoire de la vacance.
Repérage de terrain	• **Arpentage des rues de la commune pour confirmer les logements pressentis comme vacants** à partir d'un faisceau d'indices : panneau à vendre/louer, présence de noms sur la sonnette, boîtes aux lettres pleines, dégradées, « scotchées », volets ouverts/fermés, signes d'occupation (rideaux, plantes, animaux domestiques…).
Enquêtes qualitatives auprès des propriétaires (courriers, questionnaires) (exemples pages 76-77)	• **Une prise de contact avec les propriétaires, par courrier individuel et questionnaire** afin d'identifier et mieux qualifier les raisons de la vacance. L'envoi avec une enveloppe T optimise le nombre de retours. Les courriers peuvent aussi servir à proposer un temps de rencontre pour discuter de ces raisons, tout en proposant des pistes de réflexions et des dispositifs mobilisables adaptés aux besoins du propriétaire.
Impliquer les élus	• **Impliquer les élus dans le repérage et le diagnostic de la vacance,** notamment en proposant des séances d'échange aux propriétaires volontaires, pour venir rencontrer les élus et discuter de leur situation (réunion publique, réunion bilatérale, contact individuel…).
Démarche de concertation	• **Une démarche de concertation avec les propriétaires concernés** permet de comprendre leurs besoins, leurs freins et les réalités de terrain. Des groupes de travail peuvent être organisés pour permettre l'identification et l'appropriation de solutions partagées.

2 Analyser les raisons de la vacance

Résultats du diagnostic : les raisons de la vacance

▶ Raisons techniques

– qualité intérieure (état, performance énergétique, confort) ;
– logement dégradé ou insalubre ;
– travaux en cours ou à réaliser avant remise sur le marché ;
– obsolescence / vétusté au regard des critères de sélection et des besoins des ménages.

▶ Difficultés juridiques

– successions difficiles, transmission de patrimoine ;
– propriétaires non souverains, inactifs ou découragés.

▶ Raisons personnelles

– personne âgée dans l'incapacité de gérer son bien ;
– départ du résident en maison de retraite ;
– résidence secondaire (potentiellement sur le même terrain que la résidence principale) ;
– mauvaise expérience locative (impayés, dégradations) ;
– difficultés de gestion (crainte de démarches administratives lourdes, méconnaissance des dispositifs incitatifs existants) ;
– difficulté à appréhender un projet dans son ensemble (interlocuteurs, montage des dossiers, entreprises qualifiées en cas de travaux, suivi) ;
– logement réservé pour soi ou un proche, ou pour une location / revente ultérieure.

▶ Inadéquation avec les besoins du marché

– prix de vente ou de mise en location trop élevé ;
– logement peu attractif (localisation, aménagement intérieur, superficie…) ;
– environnement à faible attractivité résidentielle (équipements, services et transports insuffisants) ;
– faiblesse de la demande en logement (territoire en déprise démographique).

3 Développer une stratégie adaptée

En fonction du diagnostic et des enjeux repérés sur le territoire, il s'agit de proposer une palette d'outils incitatifs pour amorcer une dynamique et, si besoin, des outils plus coercitifs pour garantir la remobilisation des logements.

Quelles que soient les approches choisies, **une démarche de communication sur les dispositifs disponibles est indispensable.** Il s'agit d'informer les propriétaires des avantages de la remise sur le marché et des solutions mobilisables.

Raisons de la vacance	Approche incitative	Approche coercitive
Raisons techniques	• Aide financière aux travaux (subventions de l'Anah et celles mises en place volontairement par les communes, TVA réduite) • Ingénierie d'accompagnement aux travaux (opérateur) • Mise en relation avec les experts et les techniciens adaptés • Prêts mobilisables ou avances sur travaux (Eco PTZ pour les travaux et PTZ dans l'ancien pour l'accession, partenariat avec les banques locales, SACICAP)	• Procédures d'injonctions aux travaux (arrêtés de péril et d'insalubrité remédiables) • Procédures d'expropriation (DUP, loi Vivien, vente forcée…) • Taxe d'habitation sur les logements vacants dans les territoires éligibles (cf. fiche page 73) • Encadrement adapté et obligatoire des loyers dans les zones tendues
Difficultés juridiques	• Aide et accompagnement juridiques (conseils gratuits, lien avec les partenaires comme les ADIL, les notaires…)	
Raisons personnelles	• Rencontre et écoute du propriétaire • Mise en relation et accompagnement par les experts adaptés (gestion locative, sécurisation des rapports locatifs) • Garantie des loyers (VISALE, assurances privées) • Suivi du propriétaire dans le temps	
Inadéquation avec les besoins du marché	• Primes et avantages de mise en location conventionnée sociale et très sociale (cf. fiche page 70), et/ou de recours à l'intermédiation locative • Primes et avantages en cas d'accession d'un logement vacant.	

	Bénéficiaires	Format de communication	Description synthétique
Communication	• À destination des propriétaires occupants ou bailleurs	• Entretiens / Réunions publiques	• Entretiens personnalisés ou réunions publiques avec les propriétaires de logements vacants, dans une démarche de concertation ou d'informations sur les dispositifs mobilisables.
		• Courrier d'information	• Envoi aux propriétaires identifiés d'une lettre expliquant la démarche en cours, les dispositifs disponibles, ou incitant à se manifester auprès d'un guichet physique afin de mieux connaître les solutions proposées.
		• Plaquette d'information	• Résume l'offre de dispositifs mobilisables sur le territoire, de façon simple et compréhensible. Peut être jointe au courrier.
		• Moyens de contact / d'échange fixes	• Numéro de téléphone unique, plateforme internet, formulaire de contact dématérialisée, guichet physique.
	• À destination des communes, des techniciens et des partenaires de l'habitat	• Réunions intercommunales • Communication non publique • Article dans presse spécialisée	

Partenaires à impliquer dans la démarche

Le traitement de la vacance doit être mené en articulation étroite avec les partenaires de l'habitat et les cadres règlementaires des politiques publiques, à l'échelle nationale et locale (loi SRU, actions de l'Anah, dispositif Logement d'abord, action « Cœur de Ville », PDALHPD, PLU, PLH…).

Partenaires	Missions	Leviers et capacités d'action
Action logement	• Construction et gestion des logements sociaux et intermédiaire • Contribution au financement de la construction de logements sociaux et intermédiaires	• Acquisition des biens vacants pour les remettre en location • Acquisition pour de la remise sur le marché en accession sociale
ADIL / ANIL	• Conseils juridiques, fiscaux, financiers, maîtrise des dispositifs d'aides locaux • Analyse personnalisée des situations financières, bonnes relations locatives • Information et conseil auprès du public	• Conseil aux communes et aux propriétaires • Réalisation de diagnostics et préconisations • Communication et relai de la démarche
Anah	• Partenaire des collectivités territoriales pour la mise en œuvre d'opérations ciblées (OPAH, PIG, POPAC…) • Soutien financier aux travaux et à l'ingénierie • Axes d'intervention : lutte contre la vacance, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, traitement des copropriétés en difficulté, lutte contre la précarité et l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées	• Accompagnement des collectivités dans les études et les mises en œuvre • Subvention aux travaux • Conventionnement social / très social (prime Intermédiation locative, abattements fiscaux) • Financement du suivi animation de l'opération proposée (via l'identification d'un opérateur spécifique)
Architectes / CAUE	• Conseil en architecture et en rénovation (notamment en cas d'enjeux patrimoniaux)	• Diagnostic et préconisation
Associations représentant les propriétaires et les locataires	• Conseil aux usagers • Porte-voix, alertes sur les réalités du terrain	• Communication et relai de la démarche
Bailleurs sociaux	• Construction, acquisition, rénovation, gestion des logements à des familles de condition modeste	• Acquisition des biens vacants pour la remise en location dans leur parc locatif à loyer modéré
Banques	• Partenariat avec les collectivités pour créer des prêts adaptés aux besoins et aux caractéristiques des propriétaires.	• Prêts et assurances pour les propriétaires, adaptés à leurs besoins et capacités (âge, moyens…)
Collectivité pilote	• Pilotage de la démarche et de l'accompagnement mis en œuvre	• Coordination avec les partenaires • Animation de la démarche • Budget volontariste dédié (travaux, primes…)
EPF	• Expertise foncière • Conseil et accompagnement	• Portage foncier d'opérations immobilières (acquisition de logements vacants en vue de leur remobilisation)

Espace info-énergie	• Conseil en rénovation énergétique • Maîtrise et relai des dispositifs d'aides locaux	• Communication et relai de la démarche
Habitants / Usagers	• Retour d'expérience sur leur situation et raisons de vacance • Participation à la réflexion en démarche de concertation	• Prise en compte de l'expertise d'usage et des retours de terrains dans les actions proposées (à visées coercitives et/ou incitatives)
Administrateurs de biens et agences immobilières	• Valorisation du patrimoine de leurs clients • Connaissance de la situation du marché immobilier	• Développement des partenariats pour recenser le vivier disponible dans les fichiers de mandat de ces acteurs • Promotion des aides publiques proposées aux bailleurs privés
Structures agréées pour l'intermédiation locative (cf. fiche page 71)	• Intermédiaire entre le propriétaire et le locataire	• Gestion locative adaptée, sécurisation des rapports locatifs • Assistance à la maîtrise d'ouvrage • Mobilisation d'outils de financement (primes, abattements fiscaux,...)

4 Suivre et évaluer

Une démarche opérationnelle a **vocation à agir à long terme** sur la problématique de la vacance. Pour être pérennes, les actions et dispositifs développés doivent être adaptés et suivis dans le temps.

L'observatoire de suivi peut voir ses missions inscrites dans le PLH.

Des objectifs réalistes sont à définir, avec des échéances à court ou moyen terme. En parallèle, **un système de suivi doit être mis en place pour connaitre l'évolution des tendances et redéfinir les objectifs** au fur et à mesure. Cette mission peut être effectuée en interne par les techniciens de la collectivité pilote, mais peut gagner à être prise en charge par une ou des structures externes.

Un outil de suivi à mettre en place : un observatoire dédié à la démarche

Un bulletin ou rapport doit être publié chaque année, sur l'évolution observée pendant l'année précédente.

Un observatoire (de l'habitat, du logement, des loyers…) possède une mission de suivi du marché de logement, dans certains cas sur des parcs ciblés (la vacance, les logements insalubres, les copropriétés…). **Cet outil d'observation** va suivre les tendances à l'œuvre dans le domaine, par des tableaux de bords et des mises à jour régulières des bases de données collectées.

C'est également **un outil d'aide à la décision.** Par la somme de données qu'il regroupe et met en perspective, ainsi que par les ana-

lyses qu'il développe, l'observatoire contribue à l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales.

Il peut aussi être **un lieu de communication et d'échange** sur l'habitat. Il valorise et analyse les données qu'il capitalise, et en extrait des publications régulières largement diffusées. Des rencontres annuelles sont organisées, l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés autour des publications et thématiques à aborder. Elles facilitent ainsi **la constitution d'une culture commune** et permettent une large appropriation des travaux de l'observatoire.

Acteurs, animation et financement

Sur le plan pratique, un observatoire peut fonctionner comme une structure informelle locale, au sein de laquelle chaque partenaire s'est engagé à mettre à disposition les moyens humains et financiers jugés nécessaires.

Un comité de pilotage en définit les orientations et les moyens. Cela se traduit par l'adoption d'un budget et d'un programme de travail annuels.

Il peut impliquer, de manière transversale :
- le pilote de l'observatoire (une ADIL ou un bureau d'étude, par exemple) ;
- les élus des territoires concernés par la démarche ;
- la collectivité, dont les techniciens participent, abondent ou pilotent les études ;
- une agence d'urbanisme ou le bureau d'étude mobilisé, qui peut y mettre un ou plusieurs chargés d'études, à mi-temps ou temps plein ;
- l'opérateur chargé de suivre et d'accompagner les propriétaires en démarche de travaux (Anah) ;
- des représentants de l'État, des bailleurs, locataires et administrateurs de biens, de l'Anah.

La gouvernance est un élément clé de la réussite de la démarche sur la durée.

3

S'inspirer de cas concrets d'autres collectivités

Démarche de **l'Eurométropole de Strasbourg**

Un dispositif gagnant-gagnant pour créer une offre locative sociale à partir des logements vacants

- **490 000 habitants, répartis sur 33 communes (soit 43 % de la population du département du Bas-Rhin).**
- **60 % de la population est locataire (avec un taux de 70 % à Strasbourg).**
- **Plus de deux tiers de ces ménages locataires sont éligibles au logement social.**
- **22 000 demandeurs de logement social.**

180 logements remis en location

280 000 € de primes

2/3 d'ETP

2,5 ans

1 Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg constitue un pôle urbain important, au sein duquel la question du logement et de l'habitat est un enjeu particulièrement transversal.

À travers les axes des différents PLH, depuis 2017, le volet Habitat du Programme local de l'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg s'applique à répondre à une situation de tension du parc locatif.

Les diagnostics territoriaux ont permis de constater l'augmentation importante des besoins des ménages : **il s'agit pour le territoire de satisfaire à la fois l'augmentation progressive des demandes de logements abordables mais également de correspondre aux nouveaux modes de vie** (accroissement de l'espérance de vie, augmentation des divorces et des familles monoparentales, accueil de ménages modestes, hébergement d'urgence…).

Dans ce sens, le PLU s'axe d'une part sur une volonté d'abondement et d'amélioration du parc de logement : maintenir un niveau élevé de construction pour développer une offre en logement suffisante et diversifiée (notamment sociale) face aux besoins croissants, tout en limitant la consommation de foncier ; et améliorer la qualité énergétique du parc existant, pour accompagner le territoire dans la transition énergétique. D'autre part, il vise l'optimisation d'une lisibilité et facilité d'action en mettant l'ingénierie à disposition des communes pour renforcer la mise en œuvre des politiques en place, et garantir l'accès aux informations et aux dispositifs existants pour les particuliers.

Objectifs du PLU (2017-2030) :

- *construire 3 000 logements par an, dont 50 % en social ;*
- *développer une offre diversifiée, en consommant moins de foncier ;*
- *améliorer le parc existant ;*
- *mettre à disposition l'ingénierie pour les communes ;*
- *faciliter l'accès à l'information pour les particuliers.*

Enjeux spécifiques au parc privé :

- *l'aide aux copropriétés dégradées : POPAC et OPAH CD ;*
- *les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité ;*
- *le développement du parc locatif pour les ménages modestes ;*
- *la lutte contre les logements vacants.*

2 Initiation de la démarche

Le souhait de s'intéresser aux logements vacants répond à une commande politique ayant comme volonté première le souhait d'objectiver la connaissance de la vacance sur le territoire, afin de se dégager des idées reçues et des nombreuses estimations qui étaient évoquées, tant du point de vue de la sphère associative que des élus.

En outre, la mobilisation du parc privé, et en particulier des logements vacants, répond à plusieurs objectifs :

- **faire participer** le parc privé à la production de logements sociaux et mobiliser des ressources déjà disponibles ;
- **réhabiliter** un parc ancien parfois dégradé tout en proposant une alternative aux nombreux ménages locataires modestes, candidats à un logement social (conventionnement Anah) ;
- **créer** des logements sociaux, conformément aux impératifs de la loi SRU, y compris en communes déficitaires ou carencées ;
- **travailler à la lisibilité** des dispositifs déjà existants et ceux à créer.

3 Diagnostic quantitatif et qualitatif

Outil principal : le fichier 1767 bis COM

Pour obtenir une connaissance précise du volume de la vacance, l'Eurométropole de Strasbourg a choisi d'utiliser le **fichier DGI 1767 bis COM en se concentrant sur les logements du parc privé inoccupés depuis au moins trois ans et appartenant à des personnes physiques ou morales (SCI dites « familiales »).**

Un partenariat test avec deux communes volontaires

Dès les premières exploitations du fichier 1767 bis COM, les communes de Vendenheim et de Schiltigheim ont choisi de se constituer en communes pilotes, afin d'appréhender concrètement le terrain et les outils de remobilisation applicables.

Courrier-questionnaire et entretiens

Sur la base des données du fichier 1676 bis COM, des **courriers-questionnaires** ont été transmis aux propriétaires concernés, afin de leur proposer **un temps de rencontre.**

Taux de retour moyen : 30 % de retour des courriers, dont 10 % de logements qui n'étaient plus vacants.

À l'issue des entretiens, un compte rendu écrit a été transmis au propriétaire, ce qui a permis à la commune et à l'EPCI de pouvoir suivre régulièrement le dossier et entamer un travail de coordination avec les acteurs concernés (opérateur PIG, associations d'intermédiation locative, visite des logements…).

Le partenariat avec les deux communes a donné lieu à une réunion de restitution avec l'ensemble des communes de l'EPCI, afin de partager les premiers résultats mais aussi les clés de réussites identifiées et amorcer une dynamique territoriale.

Constat :

3 400 logements retenus *pour constituer le vivier des logements à remobiliser, sur les 65 000 logements vacants recensés dans le fichier.*

Vendenheim : *5 500 habitants*

- *2 300 logements ;*
- *133 logements vacants depuis plus de 3 ans ;*
- *Carencée loi SRU.*

Schiltigheim : *31 600 habitants.*

- *14 700 logements ;*
- *436 logements vacants depuis plus de 3 ans ;*
- *33 % de logements sociaux ;*
- *Dégradation du parc privé, loyers inférieurs au marché.*

Clé de réussite :

Bon taux de retour garanti par l'enveloppe T jointe.

Profil type des propriétaires :

- *1,27 logement par propriétaire ;*
- *moyenne d'âge élevé ;*
- *plus de prêts bancaires en cours ;*
- *proximité géographique avec le bien vacant.*

Raisons de la vacance :

- *une mauvaise expérience locative ;*
- *des difficultés de gestion ;*
- *une difficulté à appréhender un projet.*

4 Mise en place du dispositif opérationnel « Mieux relouer mon logement vacant »

L'ambition de la démarche a été de proposer **un accompagnement complet et gratuit qui soit adapté aux besoins de son propriétaire et du logement, en vue de la remise en location de ce dernier et de son conventionnement en social ou très social.**

La constitution d'une boîte à outils

Elle regroupe l'ensemble des dispositifs mobilisables pour remédier à une situation de vacance et aboutir à la remise en location du logement vacant (ou à sa vente).

Ses objectifs :
- faciliter l'accès des propriétaires à une information claire et compréhensible ;
- proposer des solutions adaptées aux difficultés des propriétaires (travaux, gestion locative…) ;
- amorcer l'accompagnement des propriétaires en garantissant la bonne coordination entre les différents partenaires concernés (opérateur PIG, associations…) ;
- permettre aux communes de dispenser un premier niveau d'information et d'orienter les propriétaires.

Les volets de la « boîte à outils »

▶ Un volet financier

- les primes volontaristes de l'Eurométropole de Strasbourg en cas de conventionnement social ou très social (1 500 €) et en cas de remise en location d'un logement vacant depuis plus de 24 mois (1 500 €) ;
- les subventions de l'Anah en cas de travaux ;
- la prime d'intermédiation locative de l'Anah (PIL, 1 000 €).

▶ Un volet gestion patrimoniale

Diagnostic patrimonial et aide à la décision grâce à l'opérateur / bureau d'étude missionné par l'Eurométropole sur le volet rénovation parc privé.

▶ Un volet gestion locative

- accompagnement et définition du projet le plus en accord avec les souhaits du propriétaire ;
- relais avec les associations d'intermédiation locative ;
- mise en place du conventionnement Anah et des abattements fiscaux qui sont liés ;
- mobilisation de la VISALE.

▶ Un volet travaux

- accompagnement pour le montage des dossiers travaux (opérateur PIG) ;
- évaluation de la dégradation et du coût des travaux ;
- travaux de remise aux normes, aide au choix des entreprises.

Engagements :
- *un atelier des communes sur ce sujet a permis à 10 communes volontaires de rejoindre la démarche ;*
- *près de 400 appels, entretiens et échanges avec les propriétaires bailleurs.*

Clé de réussite :
*Certaines communes carencées ont choisi d'**abonder les primes volontaristes de l'Eurométropole de Strasbourg.** Ces primes sont déductibles des pénalités SRU le cas échéant (carence, déficit).*

Outils complémentaires :
*Convention de partenariat avec le Crédit Foncier autour du **Prêt Viager hypothécaire** : permet à des personnes âgées de plus de 60 ans de pouvoir contracter un prêt sans obligation de remboursement.*

*La commune de Schiltigheim a validé la mise en place d'un **système de remboursement de la garantie loyers impayés (GLI)** en cas de remise sur le marché d'un logement vacant, dès lors que les locataires sont orientés par les services sociaux de la commune (ou via un dispositif d'Intermédiation locative).*

Un appel à référencement avec une charte qualité a été lancé à destination des entreprises du bâtiment pour effectuer les travaux de remise aux normes ou de rafraichissement dans les logements vacants qui ne peuvent bénéficier des subventions Anah (liste diffusable auprès des propriétaires rencontrés).

La communication autour de « Mieux relouer mon logement vacant »

La démarche a vu le jour officiellement lors d'une conférence de presse à portée nationale, le 19 mai 2016.

Des supports et des outils de diffusion à destination des particuliers ont été présentés lors du lancement :
– une plaquette d'information ;
– un numéro de téléphone unique ;
– une page internet ;
– un formulaire de contact dématérialisé ;
– des publications régulières dans la presse spécialisée.

5 Résultats et perspectives de la démarche

10 communes sont devenues partenaires de la démarche de l'Eurométropole de Strasbourg, ce qui a permis :
– un travail avec les communes SRU carencées pour développer le parc privé conventionné et mobiliser les mécanismes de dépenses déductibles des pénalités, pour des actions incitatives locales et complémentaires ;
– une coordination nouvelle et efficace avec les partenaires de l'habitat comme les structures agréées pour l'intermédiation locative (associations et agence immobilière à vocation sociale), ou encore les banques.

Parmi les 180 logements vacants remobilisés et conventionnés en social /très social, 50 % ont été reloués via l'intermédiation locative /AIVS.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont été retenues dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Etat fin 2017 pour la mise en œuvre accélérée du plan quinquennal du Logement d'abord.

Mise en place de la plateforme de captation des logements FAC'IL (« FACiliter l'Intermédiation Locative »)

Il s'agit d'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.

***Listing** de 43 entreprises (TPE, PME), dont 5 structures d'insertion, disponibles pour l'aide aux travaux en cas de besoin.*

Objectifs annuels de la plateforme FAC'IL :
- *165 logements en mandat de gestion ;*
- *95 logements en location /sous-location (avec possibilité de bail glissant).*

Démarche de la **Métropole européenne de Lille**

Remobiliser, débloquer et recycler les logements vacants très dégradés

- **1,1 millions d'habitants, répartis sur 90 communes.**
- **6 communes rassemblent près de 50 % de la population.**
- **40 000 demandes de logement social sont déposées annuellement.**
- **Sur 340 000 résidences privées, 43 000 sont estimées potentiellement indignes.**

1 747 logements débloqués / en cours de déblocage

Objectifs du PLH (2012-2018) :

- *6 000 logements neufs par an ;*
- *2 000 logements sociaux par an ;*
- *politique de recyclage foncier : acquisition de terrains à mobiliser ;*
- *favoriser l'accessibilité financière du parc locatif privé ;*
- *qualité énergétique et résidentielle ;*
- *100 000 réhabilitations pour 2020 ;*
- *amélioration de l'habitat privé existant ;*
- *lutte contre l'habitat indigne.*

Acteurs de la démarche :

- *Direction de l'Habitat ;*
- *pilote du dispositif : SPLA « La fabrique des quartiers » ;*
- *déploiement territorial sur 24 communes partenaires ;*
- *autres partenaires de la mission : EPF des Hauts de France, DDTM 59, France Domaine, Caisse des dépôts et consignations, Agence Régionale de l'Habitat.*

1 Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

Le Programme local de l'habitat met en évidence la prédominance du parc privé dans le paysage de l'habitat métropolitain. Ce parc, majoritairement âgé, est souvent en mauvais état et sa frange déqualifiée ne répond plus aux critères d'hygiène et de confort actuels. Au regard des performances énergétiques rendues nécessaires pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique, il peut être majoritairement considéré comme inadapté, voire obsolète. Ce parc a pour particularité de présenter un taux de vacance élevé.

2 Initiation de la démarche

La Métropole Européenne de Lille a initié sa réflexion sur la volonté de renouveler son approche vis-à-vis :

- des biens en déshérence, hors marché ;
- des biens sur lesquels les politiques incitatives n'ont pas d'impact direct ;
- des phénomènes de concentration de la vacance sur certains secteurs d'habitat privé dégradé (quartiers des principales « villes centres »).

3 Diagnostic quantitatif et qualitatif

L'étude pré-opérationnelle

Elle s'est déroulée avec les objectifs suivants :
- mieux connaître le phénomène de la vacance d'obsolescence ;
- décrire les outils d'intervention mobilisables et formaliser un guide méthodologique à destination des élus et techniciens ;
- calibrer un premier dispositif opérationnel (objectifs et moyens) ;
- préciser l'articulation avec les autres politiques portées par la Métropole européenne de Lille.

La SPLA « La fabrique des quartiers », structure dédiée depuis 2010 aux interventions sur les quartiers d'habitat ancien dégradé, a mené l'étude et la mise en œuvre d'une démarche opérationnelle de recyclage, afin d'étoffer son expertise sur de nouveaux outils d'action.

La méthodologie de l'étude pré-opérationnelle

1. Panel représentatif des situations rencontrées : échantillon n°1 (30 logements)
2. Relevé détaillé de l'échantillon n°1 + enquêtes sur les attentes des partenaires
3. Diagnostic détaillé de l'échantillon n°1
4. Diagnostic du parc global à partir de ratios extraits du diagnostic de l'échantillon n°1

Échantillon n°2 : relevés complémentaires de 200 logements
→ Élargissement de la méthode sur le parc global
→ Recoupement informatique et cartographique des données :
- Base de données 1767 bis COM ;
- Base de données MAJIC ;
- Arrêtés d'insalubrité.

Constat :
9 600 logements vacants en situation de blocage.
1 450 logements qui cumulent une vacance supérieure à 5 ans et de la dégradation / insalubrité.
8 à 10 % de vacance selon les sources.

Résultats du diagnostic : volume et raisons de la vacance

→ Un volume de logements vacants institutionnels significatif, mais majoritairement en voie de recyclage, pour des projets à plus ou moins long terme.

→ **Le principal point de blocage est lié à la situation de propriété :** successions compliquées, propriétaires non souverains, ou inactifs.

→ Un volume de logements vacants privés important, pas encore traité et peu suivi.

Raisons de la vacance :
- *situation de propriété (inexistence, inactivité ou incapacité juridique du propriétaire) ;*
- *état dégradé / insalubre.*

4 Mise en place d'un dispositif opérationnel de déblocage et recyclage des logements

Les objectifs de la démarche et les outils mis en place

Objectif de la démarche :
Cibler 2 000 logements à remobiliser/recycler, dans les quartiers à enjeux (en lien avec les projets structurants du NPNRU).

Une intervention « en amont » pour remobiliser les propriétaires et débloquer les situations de propriété : diagnostics des situations de blocage avec la proposition d'un plan d'action pour aboutir à une situation favorable au recyclage.

En fonction de la situation du bien vacant et du propriétaire, le déblocage est plus ou moins complexe :
- accompagnement « simple » du propriétaire qui est volontaire et en capacité de mener les travaux nécessaires ;
- montage des dossiers de subvention, aide à la décision (ex : vente du bien).

Voire, si besoin :
- recherches généalogiques en collaboration avec les prestataires spécialisés (notaires, généalogistes, etc.) ;
- engager la négociation avec les tiers intervenants (héritiers, tuteurs, indivisaires, notaires, curateurs, etc.) ;
- établir un plan d'action pour chaque situation qui demeure en situation de blocage (dont procédures coercitives en cas d'abandon manifeste, de bien vacant sans maître, ORI, DUP aménagement, DUP Vivien, successions vacantes).

Une intervention en « aval » pour se substituer aux propriétaires et garantir une remobilisation du bien vacant.

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.
VIR : vente d'immeuble à rénover.

Ce type d'intervention implique la maitrise foncière et le portage du projet de réhabilitation par la collectivité :
- **pour l'acquéreur,** afin de commercialiser des logements réhabilités « clef en main » en VEFA & VIR ;
- **par l'acquéreur** en s'assurant du respect par l'acquéreur du cahier des charges de réhabilitation annexé à la vente.

▶ Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt

Il a été adressé à 50 communes potentiellement concernées par :
- une présence importante de l'habitat privé dégradé ;
- des secteurs en NPRU ;
- des enjeux en terme de production de logement social (déficit ou carence SRU).

24 communes sont actuellement partenaires de la démarche.

▶ Une mission de diagnostic

- réaliser les diagnostics complets des situations et des adresses proposées ;
- identifier et signaler les situations d'urgence (péril, insalubrité, etc.) ;
- réaliser les enquêtes auprès de l'ensemble des propriétaires privés (enquête postale, téléphonique, etc.) ;

Pour aller plus loin
Un guide dédié à l'habitat privé vacant et dégradé a été rédigé en lien avec les méthodologies et les connaissances de terrain développées par la Fabrique des Quartiers et la MEL.

Consultable en ligne : http://www.lafabriquedesquartiers.fr/images/4Requalifier/Guide_recyclage_logement_vacant.pdf

– réaliser les relevés in situ des situations proposées (signe d'abandon, état extérieur du bâti) ;
– établir une fiche de synthèse et un plan d'action pour chaque situation de blocage ;
– gérer l'outil informatique de suivi et actualiser les tableaux de bord opérationnels de la mission.

▶ Une mission de pilotage et de suivi

– participer à la conception de l'outil de suivi opérationnel en collaboration avec la métropole puis assurer l'administration et l'actualisation ;
– élaborer les tableaux de bord de suivi ;
– assurer le pilotage et la coordination des missions en liaison avec tous les acteurs, contributeurs et intervenants possibles (services, prestataires, partenaires…) ;
– préparer, participer et animer l'ensemble des réunions de pilotage technique et politique.

5 Résultats et perspectives de la démarche

2 000 logements diagnostiqués (cible)

1 747 logements débloqués ou en cours de déblocage (estimation) ; dont 400 logements nécessitant une intervention renforcée en raison de propriétaires inactifs.

Perspectives

→ Anticiper les actions foncières à venir (intervention en aval) pour garantir l'aboutissement des procédures.

→ Animer les interventions des acteurs de chaque filière de recyclage.

→ Formaliser un outil informatique de suivi opérationnel et de pilotage, par le biais des tableaux de bords (en cours d'élaboration).

→ **Développer la « maison à 1 € » en lien avec la ville de Roubaix et La fabrique des quartiers sur 17 logements-test.**

Démarche de **Grenoble-Alpes Métropole**

Observer et suivre régulièrement la vacance, créer du logement social en accompagnant les propriétaires et les communes

- **49 communes.**
- **445 000 habitants.**
- **28 % du parc privé est locataire.**
- **14 % de la population habite en logement social.**
- **14 500 demandes de logement social par an.**
- **22 communes SRU, dont 16 communes déficitaires.**

1/5 d'ETP

observatoire opérationnel en 6 mois

Objectifs du PLH (2017-2022) :

- *250 logements remis sur le marché par an ;*
- *développer une offre sociale dans le diffus, en priorité sur les communes SRU déficitaires ;*
- *une déclinaison des objectifs par commune (inscrits dans les guides de programmation communaux).*

1 Enjeux définis dans les politiques locales

Le territoire de la Métropole présente une situation de tension « mixte » : les territoires urbains sont très tendus (Grenoble, sa première couronne, et quelques poches urbaines au Sud), tandis que les territoires ruraux ou montagnards sont (très) détendus.

En voie de dégradation pendant plusieurs années, **les centres anciens du territoire ont besoin d'être requalifiés et redynamisés.**

Dans un contexte métropolitain contraint par un potentiel foncier limité, la collectivité met également en avant une volonté de rénovation sociale. **Le parc privé vacant présente ainsi un fort intérêt dans une optique de développement du parc social.**

2 Initiation de la démarche

Depuis 2010, une augmentation de la vacance tant frictionnelle que structurelle est constatée.

Développer l'offre de logements notamment sociaux via un conventionnement avec l'Anah ou une opération d'acquisition-amélioration par un bailleur social constitue l'une des réponses à la question de la vacance (axe du PLH).

3 Diagnostic quantitatif et qualitatif

Outils mobilisés pour l'identification de la vacance :

Depuis 2016 SOLIHA et la Métropole réalisent des enquêtes dans les communes SRU et les autres. Un questionnaire a été adressé à 800 propriétaires pour mener une enquête qualitative sur les raisons de la vacance.

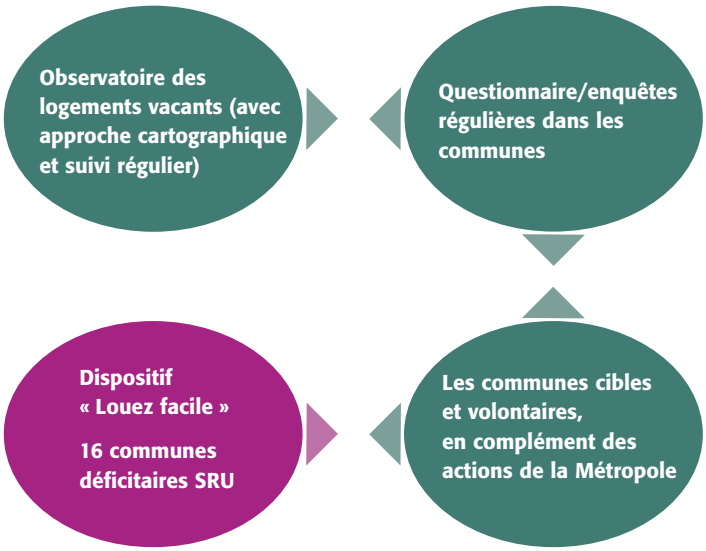
– Fichier 1767 bis COM ;
– base MAJIC ;
– enquêtes qualitatives directement auprès de 800 propriétaires.

Constat :
16 263 logements vacants dans le privé.
6 152 logements vacants depuis plus de 2 ans.

Raisons de la vacance :
Dégradation, dévalorisation, succession.

4 Mise en place d'un dispositif opérationnel

Le dispositif de lutte contre la vacance repose sur l'élaboration et le suivi de plusieurs actions :



Dispositif « Louez Facile » :
Outil d'accompagnement incitatif vers le conventionnement avec ou sans travaux Anah, en lien avec une intermédiation locative (85 % d'abattement fiscal, cf. fiche p. 71).

https://www.youtube.com/watch?v=49JAiPQaMtk

5 Résultats et perspectives de la démarche

Rôles de l'observatoire :

- *diagnostiquer pour qualifier et territorialiser la vacance ;*
- *améliorer la connaissance du parc de logements vacants ;*
- *assurer un suivi.*

L'observatoire et le travail d'enquête ont permis de cibler des secteurs prioritaires et de mettre en place **une veille active en cœur d'agglomération et en centre ancien.**

Les données de l'observatoire facilitent l'animation et le recours au dispositif « Louez facile » grâce au repérage et à la connaissance des raisons de la vacance.

Le développement de l'observatoire est piloté par un agent de la collectivité à 1/5 d'ETP, accompagné ponctuellement par des techniciens d'autres services en transversalité.

La première étape de mise en place de l'observatoire s'est déroulée sur 6 mois pour arriver à un résultat opérationnel. Celui-ci effectue après ce temps des extractions de données et diagnostics (jusqu'à une semaine pour une demande simple), et quelques semaines de mise à jour par an, selon l'abondement des données.

Communication autour des actions pour lutter contre la vacance

– diffusion d'une lettre d'information sur les dispositifs existants qui permettent la remise sur le marché des logements vacants, avec une orientation vers l'ADIL.

Développement de l'outil web carto

– poursuite de la construction de l'observatoire notamment avec son intégration dans un outil web-cartographique (GEO) et développement d'une analyse permettant de vérifier si les logements ont été remis sur le marché et d'identifier ceux nouvellement vacants ;

– accès partagé avec les communes et les opérateurs ;

– fiabiliser les données et suivre l'évolution de la vacance en faisant le lien avec les logements vacants ayant pu bénéficier du dispositif « Louez Facile ».

Autres pistes de réflexion

– travailler avec différents partenaires publics et privés (FNAIM, Chambre des notaires, etc.) à la mise en place d'un programme de lutte contre la vacance ;

– mêler l'approche des logements vacants avec celle des copropriétés, en proposant aux bailleurs sociaux de racheter tout ou partie d'une copropriété pour développer le parc social ;

– **le versement d'une prime incitative lors de la signature de la convention est envisagé, à l'image de ce qui est proposé par l'Eurométropole de Strasbourg.**

Démarche de la **Commune de Muttersholtz**

Associer les habitants pour trouver les bonnes solutions et assurer la pérennité de la démarche

- **2 040 habitants « rurbains ».**
- **Territoire attractif.**
- **15 % de la population est locataire.**
- **Dans le cadre de sa politique environnementale fortement développée, la commune est identifiée comme « territoire à énergie positive ».**

6 logements vacants remis sur le marché

11 membres du comité d'experts

démarche de concertation sur 6 mois

1 Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

Situé entre Strasbourg et Mulhouse, le village de Muttersholtz bénéficie d'une position géographique attractive.

Beaucoup de jeunes ménages cherchent à s'y installer en location. **La demande en logement est donc supérieure à l'offre dans le parc locatif.**

Le projet urbain de Muttersholtz met en avant la volonté de privilégier la rénovation du bâti existant et la mobilisation des terrains déjà desservis par les réseaux, pour intégrer et connecter plus facilement et à moindre coût les nouvelles constructions.

Cette réhabilitation du parc de logements anciens représente également **un enjeu écologique par la volonté de l'adapter aux normes énergétiques actuelles.**

Objectifs PLU (à venir) :

- *localiser l'ensemble des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine du village ;*
- *limiter l'étalement urbain, en comptant sur le potentiel intramuros (foncier disponible, « dents creuses » ou bâti existant à rénover/ remobiliser).*

2 Initiation de la démarche

La remise sur le marché des logements vacants est apparue comme une solution complémentaire dans la volonté de densification urbaine qualitative, de rénovation énergétique, et d'enrichissement d'offre locative aux nouveaux arrivants.

Dans une première approche, la commune a décidé d'instaurer une Taxe d'habitation sur les logements vacants, de manière concomitante avec un dispositif de concertation, pour une efficacité couplée.

Clé de réussite :

Dans les communes de moins de 50 000 habitants où la TLV ne s'applique pas, il est possible de mettre en place une THLV locale.
(cf. fiche p. 73)

3 Diagnostic quantitatif et qualitatif

Identifier la vacance réelle

Un diagnostic complémentaire au Programme local de l'urbanisme a été effectué en recroisant les résultats du bureau d'études, les données du **recensement INSEE** et celles du **fichier fiscal 1767 bis COM.**

Afin de vérifier ces données, des techniciens dont l'adjoint au maire ont **arpenté les rues de la commune** pour identifier directement les logements présentant une réelle situation de vacance.

Constat :

80 bâtis vacants, logements inclus.

8 % de logements vacants.

Comprendre les mécanismes de la vacance

Afin de comprendre les réalités en place et les préoccupations des acteurs, leurs freins et leurs difficultés, la collectivité a sollicité **la Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace Centrale pour une démarche de concertation avec les habitants, sur 6 mois.**

Certains conseillers municipaux ont participé aux réunions, principalement en leur qualité de propriétaires de logements vacants, ou en voie d'être concernés personnellement par cette problématique. Leur participation émane aussi d'une volonté de comprendre et dialoguer avec les habitants.

Le Maire de la commune a préféré ne pas participer à ces réunions, pour ne pas exercer d'influence en tant qu'instance de décision.

Outils :
Concertation et groupes de travail.

Les raisons de la vacance identifiées

Les situations de vacance semblent souvent issues du vieillissement du propriétaire ou de son décès, résultant en une succession à plusieurs héritiers, compliquant les décisions à prendre sur le devenir du bien.

Quelques situations de dégradation du bâti ont également été constatées, dues à l'âge de la construction et au manque d'entretien.

Contrairement aux inquiétudes de la commune qui craignait une vacance de désintérêt des propriétaires ou des raisons financières, ceux-ci ont plutôt exprimé un **besoin d'être conseillés et accompagnés par des experts dans leurs prises de décisions et dans le déroulement d'une démarche adaptée.**

Typologie majoritaire :
Corps de ferme vacants : une maison d'habitation, une grange, un jardin.

Raisons de la vacance :
- *difficultés de gestion ;*
- *méconnaissance des dispositifs ;*
- *difficulté à appréhender un projet dans son ensemble.*

4 Mise en place d'un dispositif opérationnel

Un groupe de travail « Un projet pour un bâti vacant »

L'issue de la démarche visait à ce que les groupes de travail aboutissent à **des propositions concrètes à faire au Conseil Municipal, qui garde un pouvoir décisionnel final et argumenté selon les retours.**

Le besoin d'accompagnement et de conseil exprimé par les habitants a guidé la réflexion. Un groupe de travail, animé par la Maison de la Nature, a abordé le questionnement du processus de sortie de vacance à mettre en place.

2 groupes de travail, *chargés de faire des propositions sur :*
- *la vacance des logements (6 fiches) ;*
- *l'accueil de nouveaux habitants (4 fiches).*

→ ***10 fiches-action*** *thématiques.*

Statut des participants :
- *2 élus municipaux ;*
- *propriétaires de logements vacants ;*
- *2 projets écohabitat ;*
- *un architecte et un notaire ;*
- *un technicien logement CCS ;*
- *un technicien Espace Info-Energie ;*
- *un technicien BAL.*

Un comité consultatif** est mobilisé à chaque étape pour suivre l'avancement du projet : DDT, DREAL, le Conseil Départemental du Bas-Rhin, la Communauté de Communes de Sélestat, l'Espace Info Energie… avant présentation au **conseil municipal.

« Comment, à partir d'un logement ou d'un bâti (grange, atelier) vacant, envisager un projet ? »

Les sujets de réflexion sont apparus avec les propositions des habitants, autour de leurs propres questionnements :
- Quels intérêts, quel sens à sortir de la vacance ?
- Quels projets possibles à partir d'un logement ou d'un bâti vacant ?
- Comment se projeter ?
- Quels besoins et modalités d'accompagnement ?
- Comment informer et mobiliser l'ensemble des propriétaires des logements vacants ?

6 fiches-action ont révélé les besoins et pistes suivantes (cf. exemple p. 80) :

1. **accompagner** les propriétaires dans la définition de leur projet ;
2. **soutenir financièrement le chiffrage des projets** des propriétaires ;
3. **soutenir financièrement la sortie de vacance ;**
4. **recenser les biens vacants** et mettre en lien les propriétaires et porteurs de projet ;
5. **former** les propriétaires de bâti vacant ;
6. **informer** les propriétaires de bâti vacant.

Dispositifs mis en place

▶ Une communication sur les dispositifs

Une rencontre a été organisée pour présenter le nouveau dispositif. Les propriétaires identifiés ont été **invités par courrier.**

- **une plaquette de communication** récapitulant les étapes de la démarche proposée aux propriétaires a été créée et diffusée à cette occasion, notamment par envoi postal au listing des propriétaires ;
- **une visite de deux maisons rénovées,** et un temps d'échange pour discuter des difficultés rencontrées par les propriétaires et des avantages du dispositif : la gratuité de l'accompagnement et la personnalisation du projet, aucun engagement puisque le propriétaire choisit ou non de mobiliser les solutions proposées.

▶ Un comité d'experts

- **un élu et un technicien de la commune :** appuient leur soutien et renforcent les subventions existantes ;
- **l'architecte du village ;**
- **le Conseil départemental :** octroi les subventions (PIG rénov' habitat, Anah) aux propriétaires acteurs dans la démarche de lutte contre la vacance (convention sur dossier, pour une durée de 2 ans) ;
- un opérateur du **bureau d'études** du Conseil départemental ;
- **le notaire du village ;**
- **l'Espace Info-Energie ;**
- l'opérateur du **programme OKTAVE ;**
- **le CAUE** pour ce qui concerne l'architecture, la rénovation ;

– une personne d'**Alsace Destination Tourisme** pour ce qui concerne les gites ;
– **la Maison de la Nature** qui anime la démarche de concertation.

Après une visite du logement, la Maison de la Nature élabore une fiche récapitulative des besoins du propriétaire et de l'état du logement pour faire une mise à plat de la situation.

Par la suite, une étude plus approfondie d'environ 2 mois (financée par la commune) est effectuée, soit par le bureau d'étude du Conseil Départemental en cas de destination locative, soit par un architecte dans le cas d'une destination de gîte.

▶ Accompagnement complet (et gratuit) pour le propriétaire

Le comité d'experts élabore **un scénario personnalisé** après étude de la situation individuelle. Il apporte des clés et un propose un processus de sortie de vacance, selon les envies et les besoins du propriétaire.

Financement :

La prise en charge de certaines dépenses par la commune est rendue possible par plusieurs apports financiers : la Taxe sur les logements vacants, ainsi qu'une part de la subvention « Territoire à énergie positive » reçue de l'Etat.

Ce budget est également redistribué en partie aux propriétaires en aide à leur travaux de rénovation, en complément des aides de l'Anah et du PIG, à condition de respecter des normes minimum d'exigence de qualité énergétique.

5 Résultats et perspectives de la démarche

À ce jour la démarche a abouti :
– aux fiches-action du dispositif d'accompagnement, issues de la concertation ;
– à la rencontre par le comité d'experts de 17 propriétaires en situation de vacance, parmi lesquels **6 projets ont aboutis ou sont en voie d'instruction.**

La redynamisation du cœur de village par l'accueil futur de nouveaux habitants

Le second groupe de travail s'est penché sur la question autour du thème **« Plus d'habitants pour le centre de Muttersholtz » :**
– Quel sens à la dynamisation du cœur de village ?
– Au-delà de la sortie de vacance des logements, quelles autres solutions ?
– Où et quels types d'espaces pourrait-on mobiliser ?
– Comment (solutions techniques, accompagnement) et à quelles conditions (nature, mixité sociale…) ?
– Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants (comment faire connaitre les logements disponibles, sécuriser la location, faire se rencontrer propriétaires et potentiels locataires…).

Les 4 dernières fiches-action, proposées à la commune comme pistes de dispositifs sur le sujet, sont les suivantes :

7 élaboration d'un projet d'**écohabitat participatif ;**
8 (mieux) faire connaitre le dispositif du **Bureau d'Accès au Logemen**t (BAL) ;
9 **construire ensemble** le projet « Cœur de village » ;
10 **rendre accessibles** au grand public les documents de **l'enquête publique** du Plan local d'urbanisme de Muttersholtz.

Démarche de **Saint-Louis Agglomération**

Une démarche d'expérimentation à l'échelle du territoire

- **40 communes.**
- **78 000 habitants.**
- **35 % de locataires.**
- **43 % des ménages locataires éligibles au logement social.**
- **8 communes SRU, dont 5 déficitaires.**
- **Territoire transfrontalier avec la Suisse et l'Allemagne. 45 % de la population active résidente travaille en Suisse ou en Allemagne.**

1/3 d'ETP

1 Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

L'agglomération de Saint-Louis connaît une croissance démographique élevée, essentiellement due à un solde migratoire excédentaire. Son attractivité résidentielle est liée en grande partie à sa proximité avec la métropole bâloise (Suisse).

Son contexte frontalier, et notamment le pouvoir d'achat élevé des ménages actifs frontaliers, participe à d'importants besoins en logements, des difficultés à se loger pour les ménages plus modestes, et des flux pendulaires très importants en raison de la tension du marché immobilier sur certaines communes (baisse de la qualité de vie, sécurité, équipements).

3 axes complémentaires aux objectifs du Plan local de l'habitat :
– la création de logements abordables et sociaux ;
– la réhabilitation du parc existant ;
– la remise sur le marché de biens vacants (préserver le patrimoine bâti, prévenir la fragilisation de certaines copropriétés ; contribuer à la dynamique locale et au maintien des équipements publics grâce à l'arrivée de nouveaux ménages).

Objectifs du PLH (à venir) :
- *développer une offre suffisante en nombre, diversifiée en typologie et prix ;*
- *accompagner l'évolution du parc immobilier existant pour l'adapter aux nouveaux modes de vie et au progrès technique/technologique ;*
- *favoriser le développement du territoire en préservant sa qualité de vie et son attractivité.*

2 Initiation de la démarche

Le rapport de l'ADIL du Haut-Rhin a permis la diffusion d'éléments d'objectivation sur la vacance des logements et ses effets induits aux maires et aux directeurs généraux de service :

– avoir un premier aperçu global de l'état chiffré de la vacance sur le territoire, les types de vacance et les raisons potentielles ;
– **proposer aux communes volontaires de mettre en place une démarche opérationnelle,** adaptée à leur situation et enjeux, pour favoriser la remise sur le marché de biens vacants (appel à candidature).

3 Diagnostic quantitatif et qualitatif

Le volume de la vacance

2 700 logements vacants.

7,1 % du parc de résidences total.

Bien que moins impactée que d'autres secteurs du Haut-Rhin, la communauté d'agglomération demeure concernée par un nombre conséquent de logements répertoriés comme vacants. Celui-ci varie selon les sources.

– Fichier FILOCOM : 4 200 logements vacants (considéré comme surestimé) ;
– INSEE : 2 700 logements vacants ;
– Fichier 1767 bis COM : 2 692 logements vacants.

Un travail expérimental engagé avec les communes volontaires

5 communes volontaires
(dont 4 déficitaires au titre de la loi SRU).

La communauté d'agglomération et ses partenaires ont proposé aux communes volontaires un travail sur-mesure et co-construit en plusieurs étapes, qu'il leur appartient de mettre en place et de réaliser sur leur territoire communal :

Acteurs de la démarche :

- *Saint-Louis Agglomération ;*
- *les communes volontaires : diagnostic ;*
- *ADIL 68 : conseils et analyses personnalisées ;*
- *Anah, avec le dispositif « Louer abordable » ;*
- *ACTILOG pour l'intermédiation locative.*

Collecte des **données statistiques** disponibles à l'échelle de la commune ;

Sélection des logements **vacants depuis 1 an et plus** (vacance structurelle) et analyse du volume de biens concernés (nombre et taux) et de leurs **caractéristiques générales** (typologie : maisons/appartements ; type de propriétaires ; durée de vacance ; localisation) ;

Visite sur terrain pour visualiser les biens, confirmer ou infirmer les hypothèses d'analyse ;

Présentation de l'analyse aux représentants de la commune et échanges sur les conclusions de ce travail ;

Vérification et analyse plus fine de la liste des biens repérés, pouvant conduire à sa modification (suppression ou ajout de biens) ;

Prise de contact avec les propriétaires des biens identifiés ;

Transmission par les propriétaires d'informations sur les caractéristiques de leur logement, les raisons de sa vacance, les éventuelles difficultés rencontrées et les besoins pour remettre leur logement sur le marché ;

Analyse, avec la communauté d'agglomération et ses partenaires techniques, des informations reçues ;

Mise en place d'actions adaptées aux besoins remontés : information sur les dispositifs d'aide mobilisables (supports de communication, réunions publiques, rendez-vous individuels, permanences d'information), accompagnement pour le montage des dossiers, soutien technique et juridique, sécurisation de la relation locative (mise en place d'une intermédiation locative), octroi d'aides financières, etc.

Les raisons de la vacance

Raisons pressenties de la vacance :

- *raisons personnelles (succession, mauvaise expérience locative) ;*
- *logique spéculative ;*
- *raisons techniques (délabrement).*

À ce jour, seule une commune a envoyé un questionnaire individualisé aux propriétaires de logements vacants identifiés, et attend les retours.
Les autres communes enclencheront bientôt cette démarche.

Compte tenu des spécificités du territoire et du marché local de l'habitat, il semblerait que les difficultés à surmonter pour remettre sur le marché des logements vacants relèvent :

– de problèmes de succession ou de la peur de louer après une mauvaise expérience ;

– d'une logique spéculative de certains propriétaires, d'autant plus exacerbée dans un territoire transfrontalier florissant comme celui de Saint-Louis Agglomération ;
– de l'état de délabrement de certains logements anciens, nécessitant des travaux de réhabilitation conséquents, afin de pouvoir être remis sur le marché.

4 Mise en place d'un dispositif opérationnel

Les retours attendus des questionnaires permettront de définir les outils complémentaires à mettre en œuvre. Saint-Louis Agglomération a d'ores et déjà mis en place un dispositif d'aides financières complémentaires aux aides de l'Anah :

– **une prime de 500 € pour inciter les propriétaires modestes** à entreprendre des travaux d'amélioration du confort et de la performance énergétique ;
– **une aide financière pour les logements sociaux ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah** (aide forfaitaire de 2 000 € par logement conventionné très social et 1 500 € par logement conventionné social) ;
– **les compétences et services des AIVS** sont proposés comme un moyen de rassurer certains propriétaires, de même que les dispositifs comme la garantie VISALE ;
– **une prime de 400 € par logement vacant depuis au moins 4 ans** et situé en zone urbaine, qui serait remis en location après avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation et d'un conventionnement Anah ;

Un document de communication sur quelques outils mobilisables a également été diffusé aux 40 communes de l'agglomération, afin qu'elles le relaient dans leurs propres supports d'information et de communication (journal municipal, site internet).

5 Résultats et perspectives de la démarche

Dans l'attente des premiers retours des courriers envoyés aux propriétaires, les collectivités et leurs partenaires travaillent à :

– **la diffusion des informations sur les dispositifs** à disposition des propriétaires pour la remise sur le marché de leur logement vacant (dispositifs qui pourront être complétés en fonction des retours de terrains à venir) ;
– **la mise en place d'un réseau de professionnels** aux compétences complémentaires, avec les acteurs de terrain susceptibles d'accompagner les propriétaires dans leur projet de remise sur le marché de leur logement. Le principe visé est d'assurer la continuité entre les différentes étapes et aspects (techniques, financiers, juridiques, immobilier, patrimonial) du projet.

Clé de réussite :

Outre la diffusion de supports de communication, les permanences d'information de l'ADIL, financées par la Communauté d'Agglomération, peuvent également permettre aux ménages d'être conseillés de façon neutre et objective et d'obtenir tous les renseignements sur les outils mobilisables et les acteurs à leur disposition.

Démarche de la **Communauté d'Agglomération du Grand Chalon**

3 ans pour lutter contre les logements vacants ou dégradés et rééquilibrer l'attractivité résidentielle

- **51 communes.**
- **118 000 habitants.**
- **43 % de locataires**
- **54 % des ménages locataires éligibles au logement social.**
- **5 communes SRU dont 2 déficitaires (actuellement exemptées).**

150 000 € mobilisés

Diagnostic
1 journée / commune
Sur 50 communes

Objectifs du PLH (2015 – 2020) :

- *offre diversifiée de qualité pour répondre aux besoins ;*
- *renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville ;*
- *lutter contre la vacance ;*
- *requalifier le parc ancien dégradé ;*
- *rééquilibrer l'offre en logements sociaux.*

Diagnostic réalisé par le ***Service Habitat,*** *avec l'Espace Habitat Conseil du Grand Chalon (regroupe les partenaires de l'habitat tels que l'ADIL et l'Espace Info Energie).*

1 Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

La ville de Chalon-sur-Saône a connu un fort déclin démographique et s'est progressivement paupérisée. Elle reste attractive puisqu'elle attire de nouvelles populations mais compte toutefois un nombre plus important de départs (jeunes et familles) que d'arrivées.

En raison de l'offre abondante de logements collectifs, la ville-centre attire les populations captives : les familles monoparentales, les familles cumulant les difficultés sociales et les personnes âgées.

L'objectif de **retrouver une attractivité résidentielle** nécessite d'améliorer le parc de logements existants, de diversifier l'offre, en proposant notamment une offre alternative à la maison individuelle (maisons groupées ou en bande, petits collectifs) sur certains secteurs, lorsque cela est possible.

Pour les communes rurales, il s'agit d'améliorer les logements les plus anciens en mauvais état, notamment les cœurs de communes rurales.

2 Initiation de la démarche

Dans le cadre du PLH en cours d'élaboration, une phase de diagnostic a été réalisée par le Service Habitat, sur les 50 communes de l'agglomération (hors Chalon-sur-Saône), avec pour but de :

– dresser un état des lieux des problématiques d'habitat dans les centres bourgs (vacance, habitat indigne, dégradé, insalubrité) ;
– recenser les attentes et les besoins des élus par rapport à ces problématiques ;

– élaborer un rapport de diagnostic contenant des propositions d'actions (développement des solutions existantes et mise en œuvre de dispositifs opérationnels ciblés).

3 Diagnostic quantitatif et qualitatif

Méthode : une enquête par commune

Des rencontres de terrains ont été organisées avec les élus sur chacune des communes.

Les temps d'échanges se sont appuyés sur des supports de travail transmis en amont aux Maires :

– une fiche d'identité de la commune contenant les principales données de cadrage sur l'habitat, ainsi que les indications précisant les données du parc potentiellement indigne issues de données transmises par l'Anah (fichier PPPI) ;
– des cartographies :
  → vue aérienne délimitant une proposition de périmètre du centre-bourg ;
  → cartographie précisant la localisation des logements vacants, à partir du fichier 1767 bis COM.

Résultats diagnostics

Trois types de communes :

– **les communes disposant d'un centre-bourg clairement identifié** avec, par poches, des problématiques de vacance et des bâtiments présentant des signes de dégradation ;
– **les communes dont le centre-bourg ne présente pas de problématique particulière** si ce n'est un ou deux biens de taille relativement importante dont la dégradation et la vacance sont liées à des successions conflictuelles ;
– **les communes à l'urbanisation récente, qui disposent d'un centre-bourg moins identifiable** pour lesquelles les problématiques repérées sont plutôt sur les quartiers périphériques.

4 Mise en place d'un dispositif opérationnel

Objectifs de démarche, méthodes d'action opérationnelles

Stratégie d'intervention sur l'habitat privé sur la période 2018-2020 :

→ Axe 1 : rénover les maisons individuelles ;
→ **Axe 2 : lutter contre le logement dégradé et le logement vacant ;**
→ Axe 3 : adapter les logements à la perte d'autonomie.

Constat :

2 445 logements privés sont en vacance de plus de 3 ans sur le Grand Chalon, dont 901 sur la commune de Chalon-sur-Saône.

8,2 % du parc de logement a été recensé vacant sur le territoire.

121 bâtiments dégradés répertoriés sur les 50 autres communes diagnostiquées.

PPPI :** Parc Privé Potentiellement Indigne. Outil de pré-repérage des logements indignes. Permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations **d'habitat indigne.

***Temps dédié :** pour chacune des 50 communes (hors Chalon-sur-Saône) à minima :*

- *la rencontre a duré une demi-journée ;*
- *le travail en aval a duré une demi-journée.*

Raisons de la vacance :

- *successions difficiles ;*
- *départ du résident en maison de retraite ;*
- *enregistrement du bien comme logement depuis l'origine au niveau des services fiscaux mais l'usage actuel est différent (stockage, remise,…) ;*
- *mauvaise expérience locative (impayés, dégradation).*

Objectifs de la démarche :

- *25 logements par an pendant 3 ans :*
  → *20 logements par an pour les propriétaires bailleurs ;*
  → *5 logements par an pour les propriétaires occupants.*

LE PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » (en cours de finalisation)

Publics ciblés :

Pour les propriétaires bailleurs remettant un logement dégradé et vacant depuis plus de 3 ans sur le marché dans le cadre d'un conventionnement Anah :

→ dans les communes SRU et les pôles de proximité.

Pour les propriétaires occupants dans le cas de l'acquisition d'un logement vacant de plus de 3 ans :

→ dans les communes SRU, les pôles de proximité et les périmètres des centres-bourg des autres communes identifiés lors du diagnostic.

5 Résultats et perspectives de la démarche

Le lancement opérationnel du PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » constitue la prochaine étape. En parallèle, il s'agit de mener les actions complémentaires suivantes :

▶ Faciliter la mise en œuvre de la Taxe d'Habitation sur les logements vacants et de l'exonération de la part communale de la taxe foncière

– porter à connaissance des communes les modalités d'applications ;
– exonération de 5 ans à partir du paiement des travaux d'un montant supérieur à 10 000 € ;
– mise à disposition des communes d'une délibération standard.

▶ Information et sensibilisation des élus

– mettre en place des sessions d'information et de sensibilisation sur les procédures existantes participant à la lutte contre la vacance (arrêtés de péril, droit de préemption urbain, etc.) ;
– développer des outils de communication sur cette thématique (fiches techniques par ex).

▶ Communication grand public

– campagne ciblée sur les propriétaires de logements vacants (mailing, courriers) ;
– mobilisation des outils de communication des communes pour diffuser l'information (bulletins municipaux, sites internet, Espace habitat Conseil du Grand Chalon…).

▶ Amélioration de la visibilité des dispositifs existants

– valorisation des aides existantes dans le règlement financier pour le parc social du Grand Chalon pour encourager les opérations d'acquisitions-améliorations portées par les bailleurs sociaux sur des logements vacants (aide pouvant aller jusqu'à 3500€ par logement en PLAI).

Les dispositifs incitatifs, complémentaires au PIG :

Volet financement :

- *pour la **Maîtrise d'œuvre** en cas de dossiers complexes demandant de recourir à une maîtrise d'œuvre et/ou architecte (obligation de l'Anah à partir de 100 000 € de travaux) : **20 % du montant HT** de la prestation jusqu'à 1 000 € ;*
- ***prime de sortie de vacance :** 1 500 € ;*
- ***prime d'incitation à l'accession** à la propriété comme résidence principale sur des logements vacants de plus de 3 ans : 2 000 € ;*
- *création d'une prime de sortie de vacance **pour les propriétaires non éligibles** à l'Anah (objectif de 10 logements/an) : 1 000 € / logement sous réserve de la réalisation de travaux permettant d'atteindre l'étiquette D.*

Volet gestion locative :

- *promotion de **l'intermédiation locative** (AIVS) ;*
- *partenariat avec Action Logement ;*
- *sensibilisation des futurs copropriétaires en cas d'accession (charges, règlement, vie de la copropriété…).*

Démarche du **Département de la Meuse**

Conseiller les communes et mettre à leur disposition les moyens adaptés de lutte contre les logements vacants

- **501 communes**
- **190 500 habitants.**
- **12 Communautés de communes et 2 CA.**
- **35 % de cette population est locataire, et 13 % vivent en logement social.**
- **1 700 demandes de logement social sont en attente.**

1 ETP sur le temps de la mission, puis 1/5 d'ETP

1 mois pour commune < 5 000 hab.
3,5 mois pour commune 10 000-20 000 hab.

Les objectifs du PDH 2016-2021 :

- *lutter contre la précarité énergétique en finançant les travaux d'économies d'énergie ;*
- *lutter contre la vacance en accompagnant financièrement les démolitions/reconstructions, fusions, restructurations ciblées ;*
- *aider à la construction neuve HLM dans les centralités ;*
- *offrir un service public global aux ménages au travers de l'ADIL interdépartementale et du CAUE en lien avec les autres partenaires.*

1 Enjeux actuels, définis dans les politiques locales

La Meuse subit une lente mais continue diminution de population due au départ de résidents vers les agglomérations et métropoles afin de se rapprocher des pôles d'études et d'emploi. L'accueil de nouveaux habitants, principalement des familles attirées par un coût du foncier moins élevé, sur ses parties frontalières à proximité de ces mêmes territoires, ne compense pas les départs.

Le département dispose cependant d'un atout grâce à la faible tension du marché immobilier qui permet une bonne mobilité résidentielle au sein des parcs locatifs (privé, HLM, communal et intercommunal). Il est donc essentiel de veiller à leurs bonnes conditions de logement des locataires.

Les constructions privées et publiques sont faibles et la vacance augmente notamment dans les polarités (centres-bourgs et cœurs de ville). La construction privée, bien que faible, reste attractive dans le périurbain. **Dans les secteurs historiques, les logements anciens sont généralement bon marché mais ils nécessitent des travaux à minima d'amélioration thermique, sinon d'importants travaux de rénovation ou de restructuration pour répondre aux besoins actuels.**

2 Initiation de la démarche

En vue d'accompagner les collectivités dans leur démarche de revitalisation de leur cœur de ville, le Département leur propose de réaliser un diagnostic pour :

– quantifier la vacance sur les secteurs à enjeux ;
– les aider à prioriser leurs interventions de lutte contre la vacance en :
  → **qualifiant les logements vacants et en les classant selon leur potentiel d'attractivité ;**
  → **identifiant des immeubles ou groupes d'immeubles permettant de réaliser des opérations complexes** (fusion, démolition reconstruction ou création d'aménagements) afin de rendre ces immeubles attractifs ou de revaloriser le quartier ;
– connaître les motifs de l'inoccupation et les besoins des propriétaires afin de développer des outils adaptés.

3 Diagnostic quantitatif et qualitatif

Localisation des secteurs ciblés

– cartographie des logements vacants à l'échelle communale, à partir des données du fichier 1767 bis COM : cette étape permet d'avoir un premier aperçu du nombre de logements vacants et de les localiser ;
– définition d'un ou plusieurs périmètres cibles selon la concentration des logements vacants dans le centre ancien.

Repérage de terrain et notation des logements vacants

Chaque logement est répertorié par un technicien du Département et noté dans une grille pour définir leur potentiel d'attractivité à partir de 5 indices indicateurs (cf. fiche p. 78).

En complément :

– utilisation de Google street view pour comparer l'état du logement avec une autre date antérieure, et du site géoportail pour étudier la présence de jardins, cours, etc. qui ne sont pas visibles lors du repérage de terrain ;
– **échange avec les élus et techniciens du territoire sur les résultats obtenus et analyse au cas par cas de logements ou groupes d'immeubles préalablement sélectionnés.**

Analyse des raisons de la vacance suite aux échanges avec les propriétaires

Un courrier-questionnaire est adressé par voie postale à tous les propriétaires de logements présumés vacants.

Il s'agit de recueillir davantage d'informations sur les caractéristiques et l'état intérieur des logements vacants, sur les raisons de cette va-

Constat :

11 700 logements vacants privés.

11 % contre 9,1 % de moyenne régionale d'après l'INSEE.

Points de vigilance :

- *impossibilité de contacter directement les propriétaires sauf par courrier, ce qui limite le nombre de réponses ;*
- *difficulté à savoir combien de logements sont vacants dans un bâtiment ;*
- *impossibilité de voir si il y a un jardin ou un accès extérieur car les jardins sont souvent situés à l'arrière du bâtiment ;*
- *il est souvent impossible de voir les toitures des logements car les immeubles sont trop hauts.*

Les raisons de la vacance :

- *difficulté de gestion, suite à un problème locatif, personnes âgées, propriétaires souvent découragés ;*
- *prix de vente ou de mise en location trop élevé ;*
- *logement peu attractif (aménagement, superficie, performance énergétique…).*

cance, et de connaitre les attentes des propriétaires en vue d'identifier le mode d'accompagnement à développer.

4 Mise en place d'un dispositif opérationnel

Les solutions travaillées avec les territoires pour leur projet de revitalisation peuvent être :

– **généralistes :**
  → développer les aides aux travaux (notamment Anah) ;
  → développer des outils tels qu'une communication thématique (par ex : une information sur les moyens de sécuriser la mise en location ou encore les points de vigilance lors de l'achat d'un bien).

– **particulières :**
  → création d'un club des bailleurs privés du territoire ;
  → accompagnement personnalisé avec le CAUE pour étudier les possibilités d'évolution du bâti, ou avec l'ADIL pour cadrer les démarches liées à la gestion locative et la partie administrative ;
  → accompagnement méthodologique et financier de la collectivité pour la mise en place d'outils spécifiques, notamment fonciers sur certains immeubles ou groupes d'immeubles stratégiques.

5 Résultats et perspectives de la démarche

Les communes et EPCI disposent désormais d'une analyse par commune, contenant :
– des statistiques sur les raisons de la vacance ;
– des listes de logements vacants avec un potentiel d'attractivité (et classés en sous-catégories) et ceux jugés non prioritaires ;
– une sélection de logements, immeubles ou groupes d'immeubles avec un intérêt particulier ou permettant de réaliser des opérations complexes (fusion, démolition reconstruction ou création d'aménagements) afin de rendre ces immeubles attractifs ou de revaloriser le quartier ;
– les motifs de l'inoccupation et les besoins des propriétaires ainsi que des propositions concertées d'actions ou outils à développer.

De nombreux outils sont en cours de mobilisation pour concourir à réduire la vacance : OPAH RU, dispositif d'accompagnement départemental, portage par l'EPF de Lorraine, action « Cœur de ville ».

Il s'agit aussi de développer ou renforcer :
– des outils pour accompagner les propriétaires et les communes (EPCI) ;
– les partenariats financiers et opérationnels ;
– des expérimentations sur des immeubles tests en vue de donner des exemples d'intervention en centre-bourg.

Acteurs de la démarche :

- *Département de la Meuse (Observatoire de l'habitat, technicien pour repérage et analyse) ;*
- *Communes et EPCI (Elus et techniciens).*

Acteurs et partenaires des actions de revitalisation identifiés à ce jour :

- *Etat, Anah, Département, collectivités, Région… : subvention pour la réhabilitation ;*
- *ADIL interdépartementale ;*
- *EPF de Lorraine : financement des études de revitalisation, portage foncier en appui des collectivités.*

Clés de réussite :

- *appliquer une notation neutre mais la plus représentative des souhaits des ménages du territoire ;*
- *échanger avec les propriétaires en bonne connaissance du marché local du logement ;*
- *veillez à travailler dans une logique d'accompagnement et non de culpabilisation des propriétaires.*

Financements prévus :

Dans l'optique du lancement d'un outil de financement pour la remobilisation de logements dégradés dans les centre-bourgs, une aide de 25 % pour les travaux au-delà de 300 000 € par immeuble est envisagée, dans la limite de 2 immeubles par an.

4

S'outiller pour mettre en place sa démarche

Les fiches **outils** et les **dispositifs clés**

- Fichiers INSEE
- 1767 bis COM
- Fichier FILOCOM
- Base de données MAJIC

À ce stade, l'hétérogénéité des territoires et des spécificités locales ne permettent pas de proposer des outils clés en main aux territoires qui souhaiteraient s'engager dans la démarche. La prise de contact entre acteurs de terrain doit être privilégiée pour obtenir le meilleur niveau d'information.

- Les opérations programmées Anah – OPAH, PIG, RHI-THIRORI
- Le conventionnement des bailleurs avec l'Anah
- Les agences immobilières à vocation sociale (AIS, AIVS)
- L'intermédiation locative
- La TLV / THLV
- Les procédures d'insalubrité remédiable / irrémédiable

À ce stade, l'hétérogénéité des territoires et des spécificités locales ne permettent pas de proposer des outils clés en main aux territoires qui souhaiteraient s'engager dans la démarche. La prise de contact entre acteurs de terrain doit être privilégiée pour obtenir le meilleur niveau d'information.

établir un état des lieux

Fichiers INSEE	
Nom et nature des outils	• Recensement statistique : "base-cc-logement_XXXX" (Année) • Cartographie : "Part des logements vacants dans le nombre total de logements"
Appréciation de la vacance	• Elle est constatée à un instant T, lors des sessions de recensements et d'enquête.
Échelon géographique	• Recensement : communal. • Cartographie : communal, intercommunal, par arrondissement, départemental, régional.
Contiennent notamment	• Recensement : – Nombre de logements : total / résidences principales / résidences secondaires et occasionnels / logements vacants ; – Typologies et confort des résidences principales ; – Population des ménages en résidences principales ; – Période de construction des résidences principales ; – Nombre de résidences principales en locatif. • Cartographie : **Taux de la vacance** (rapport entre le nombre de résidences principales occupées et celles vacantes)
Utilisation	• Permet d'exporter des données chiffrées, d'avoir une première idée du volume des logements vacants.
Points d'attention	• **La vacance d'un logement est constatée à un instant T (relocation, vente, démolition possibles), ce qui entraine une surestimation importante du volume de logements réellement vacants.** • Pas de localisation à l'adresse du logement, pas de contact pour le propriétaire. • Pas d'estimation de la durée de vacance, contrairement au fichier 1767 bis COM
Actualisation	• Projection de la tendance jusqu'à 3 ans après le recensement
Où le trouver	• En libre accès sur le site de l'INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2044711

établir un état des lieux

Fichier 1767 BisCom	
Nature de l'outil	• Fichier fiscal de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) recensant les locaux vacants (affectés ou non à l'habitation comme les garages ou les greniers par exemple) **susceptibles d'être assujettis à la TLV ou la THLV.**
Appréciation de la vacance	• **Les locaux vacants depuis au moins un an, au 1er janvier de l'année N-1**
Echelon géographique	• Communal
Contient	– **Nom** du propriétaire / gestionnaire – **Adresse exacte du propriétaire** ou du gestionnaire – Date de la dernière mutation de propriété – Références cadastrales et **adresse du local** – Nature du local (garage, appartements, maison, box...) – **Durée de la vacance**
Utilisation	• Permet le pré-repérage des logements vacants, avec localisation à l'adresse et le contact du propriétaire.
Points d'attention	• **Un tri préalable est à faire pour ne garder que les locaux à usage d'habitation.** • Les droits de diffusion des informations sont limités, et gérés par la CNIL (le courrier-questionnaire aux propriétaires fait partie des utilisations possibles). • **Les informations contenues dans le fichier sont déclaratives : certains locaux peuvent être identifiés comme vacants au moment de la déclaration et être reloués ou vendus au moment de l'exploitation du fichier.**
Actualisation	• Annuelle (4 vagues de production et d'envoi sont prévues dans l'année pour organiser les envois aux communes qui en font la demande).
Où le trouver	• Sur demande auprès du Service de Fiscalité Directe Locale (SFDL).
Document explicatif	• Fiche en libre accès sur le site du gouvernement https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/finances_locales/fiscalite_locale/FdL_fichiersPIGP/fiche-portailfdl-1767biscom2017-colloc.pdf

établir un état des lieux

Fichier FILOCOM	
Nature de l'outil	• Fichier des logements par communes : renseigne sur les logements et leurs statuts d'occupation avec des informations sur le revenu des occupants des logements. **Il est constitué par le regroupement des fichiers fiscaux relatifs à la taxe d'habitation, au foncier (propriétés bâties), aux propriétaires et à l'impôt sur le revenu.**
Appréciation de la vacance	• Décrit la situation du logement au 1er janvier N avec les revenus de N-1 Ne sont retenus que les locaux de superficie habitable comprise entre 5 et 1 000 m², et comportant au moins 1 pièce d'habitation.
Échelon géographique	• Communal
Contiennent notamment	– Le logement : type, nombre de pièces, superficie habitable, année de construction, classement cadastral. – Le mode et le statut d'occupation : résidences principales, résidences secondaires, logements vacants. **Durée d'occupation ou de vacance.** Sur-occupation. – **Le propriétaire :** type, âge, lieu de résidence, date de mutation.
Utilisation	• Permet le repérage des logements non assujettis à la taxe d'habitation (et donc potentiellement vacant car sans occupant au 1er janvier N).
Points d'attention	• **La vacance est souvent surestimée puisqu'un logement vacant dans FILOCOM est un logement qui n'est pas habité au 1er janvier N, une relocation est donc possible entre temps.** • Les données sont soumises au secret statistique. Toute extraction doit faire l'objet d'un examen conduisant à masquer certaines informations.
Actualisation	• 1er janvier, année impaire
Où le trouver	• Accès restreint : les DREAL et le Service de l'observation et des statistiques ont la possibilité de traiter les demandes de données FILOCOM. Les données sont accessibles aux communes et toutes EPCI qui en font la demande.
Document explicatif	http://outil2amenagement.cerema.fr/filocom-a1361.html

établir un état des lieux

Base de données MAJIC	
Nature de l'outil	• Les données sont issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des informations cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Elles renseignent sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires et a d'abord une vocation fiscale : le calcul de la taxe foncière et l'envoi des avis d'imposition. La richesse des données peut permettre l'amélioration de la connaissance des territoires.
Appréciation de la vacance	• Statut d'occupation du local.
Échelon géographique	• Communal
Contient	– **L'adresse du local, la date de mutation, le nom et l'adresse du propriétaire, son droit sur chacun de ses biens.** – La nature d'occupation (propriétaire, location, vacant). – Le type de local (maison, appartement, dépendance, local commercial ou industriel). – Descriptif des locaux à usage d'habitation, dont la date de construction (la plupart du temps).
Utilisation	• Permet de calculer des statistiques à partir d'indicateurs, de cartographier ses données (permet 1er repérage des logements vacants, à affiner).
Points d'attention	• **Le volume important d'informations et les notions fiscales nécessitent un temps important d'appropriation : les données (5 fichiers) sont transmises au format et nécessite d'être intégrées dans un système SIG pour être exploitées.** Certaines informations sont déclaratives, ce qui peut impliquer un taux important d'erreurs.
Actualisation	• Annuelle
Où le trouver	• Direction Générale des Finances Publiques : Fichiers fonciers / application MAJIC III
Document explicatif	• Description complète du contenu et exemples d'exploitation, accès libre en ligne http://www.etudes-normandie.fr/upload/crbn_cat/1/1084_3311_MAJIC.pdf

	PIG : Programme d'intérêt général
Nature de l'outil	• Un PIG vise à résoudre des problèmes spécifiques dans l'habitat existant sur un territoire donné (périmètre plus large qu'en OPAH) : – logement de publics spécifiques (jeunes, travailleurs sai¬sonniers, étudiants, personnes handicapées), – habitat indigne, sortie d'insalubrité, logements vacants, amélioration des performances techniques des bâtiments.
Échelle d'intervention	• Intercommunalité, commune
Contient notamment	• Missions d'ingénierie (régie directe ou en gestion de maîtrise d'ouvrage déléguée) : – **une étude pré-opérationnelle** qui préconise les solutions et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre ; → **subventionnée Anah à 50 % pour un coût de 100 000 € HT maximum** – **une mission de « suivi-animation »** permettant la mise en œuvre et le bon déroulement de l'opération ; → **subventionnée Anah à 35 % pour un coût de 250 000 € HT maximum** → **300 € accordés par logement subventionné** – **une étude d'évaluation** qui vise à tirer le bilan global de la démarche engagée et des prochaines étapes → **subventionnée Anah à 50 % pour un coût de 100 000 € HT maximum** • Travaux : **Propriétaires occupant (PO) :** – ménage modeste : **travaux subventionnés Anah à 35 % pour un coût de 20 000 € HT maximum** – ménage très modeste : **travaux subventionnés Anah à 50 % pour un coût de 20 000 € HT maximum** (dans le cadre de projets à travaux lourd le plafond peut être porté à 50 000 € HT) Mobilisation possible de la **prime Habiter mieux : 10 % du montant de travaux** dans la limite de : – 1 600 € HT ménages modestes – 2 000 € HT pour ménages très modestes
Acteurs	– un EPCI – l'État – la Région – l'Anah – le Conseil départemental
Financement	– État – Anah – Conseil régional ou de la collectivité
Points d'attention	• Le PIG est opposable aux tiers. Il s'impose aux documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou à venir (SCOT, PLU…), mais non aux documents existants.
Durée	• Convention de 3 ans (renouvelable)

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Nature du dispositif	• Action concertée entre l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et une ou plusieurs communes dont l'objectif est de **réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements.** • **Action de nature incitative, elle vise à créer les conditions favorables à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat dans les périmètres concernés.**
Échelle d'intervention	• Quartier (dont QPV), Commune
Contiennent notamment	• Missions d'ingénierie (régie directe ou en gestion de maitrise d'ouvrage déléguée) : – **une étude pré-opérationnelle** qui préconise les solutions et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre ; → **subventionnée Anah à 50 % pour un coût de 100 000 € HT maximum** – **une mission de « suivi-animation »** permettant la mise en œuvre et le bon déroulement de l'opération ; → **subventionnée Anah à 35 % (50 % dans le cas d'une OPAH RU) pour un coût de 250 000 € HT maximum** → **300 € accordés par logement subventionné** – **une étude d'évaluation** qui vise à tirer le bilan global de la démarche engagée et des prochaines étapes → **subventionnée Anah à 50 % pour un coût de 100 000 € HT maximum** • Travaux : **Propriétaires occupant (PO) :** – ménage modeste : **travaux subventionnés Anah à 35 % pour un coût de 20 000 € HT maximum** – ménage très modeste : **travaux subventionnés Anah à 50 % pour un coût de 20 000 € HT maximum** (dans le cadre de projets à travaux lourd le plafond peut être porté à 50 000 € HT) Mobilisation possible de la prime **Habiter mieux : 10 % du montant de travaux** dans la limite de : – 1 600 € HT pour ménages modestes – 2 000 € HT pour ménages très modestes
Acteurs et financement	– un EPCI – l'État – la Région – l'Anah – le Conseil départemental
Points d'attention	• **Les OPAH se développent en lien avec les spécificités territoriales** : OPAH « Copropriétés », OPAH « Renouvellement urbain » (OPAH- RU), OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR). Dans le cadre des OPAH RU et RR, la mise en œuvre d'un volet « logement vacant » est particulièrement recommandé pour garantir une action globale et pérenne.
Durée	• Convention (3 à 5 ans).
Pour aller plus loin	http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/

opérations conventionnées Anah
développer une stratégie adaptée

RHI THIRORI : opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière

Nature de l'outil	• Dispositifs portés de l'Anah pour la mise en œuvre de **procédures de résorption de l'habitat insalubre.** Production de logements et restauration immobilière dans un projet de mixité sociale. – RHI : insalubrité irrémédiable ou péril avec interdiction définitive d'habiter. – THIRORI: insalubrité remédiable, péril ordinaire et/ou dans le cadre d'une DUP
Échelle d'intervention	• Immeuble, ensemble d'immeubles, îlots
Contiennent notamment	• **Une étude de faisabilité :** contour du périmètre pressenti, diagnostics sommaires, esquisses du projet d'aménagement et dépôt de dossier pour évaluer l'éligibilité à l'Anah, → **subventionnée Anah à 50 % pour un coût de 200 000 € HT maximum** • **Une étude de calibrage : analyse du bâti et diagnostic urbain,** analyse de l'état foncier et immobilier (dont part et état des logements vacants du périmètre), enquête sociale, étude et accompagnement juridique. → **subventionnée Anah à 70 % pour un coût de 200 000 € HT maximum**
Financement	• Le montant alloué par l'Anah est établi à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération de RHI ou THIRORI. Ce déficit est le total des dépenses diminué des recettes. – Les recettes sont constituées des cessions de charges foncières, des cessions de terrains, de la valorisation des commerces, etc. – Les dépenses sont constituées des études de calibrage, des mesures d'accompagnement social et de relogement, des dépenses d'acquisition, de démolition et de réhabilitation lourde. – Les taux de financement de ce déficit par l'Anah s'élèvent au maximum à : 70 % dans le cadre d'une opération de RHI 70 % dans le cadre d'une opération de THIRORI pour les dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement.
Points d'attention	• Pour une procédure THIRORI dans le cadre d'une ORI (Opérations d'aménagement foncier), le **couplage ORI / OPAH est recommandé** pour une action d'ensemble. • Les dispositifs passent souvent par des procédures d'expropriation, cet aspect doit être préparé en amont (augmentation des arrêtés d'insalubrité ou de périls).
Pour aller plus loin	http://www.anah.fr/decideurs-publics/lutter-contre-lhabitat-indigne/utiliser-des-outils-coercitifs-de-resorption-de-lhabitat-insalubre/

Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Nature de l'outil	• La maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) désigne plusieurs activités dont l'objectif est l'insertion par le logement des personnes les plus défavorisées. • À travers le dispositif du **bail à réhabilitation,** le propriétaire confie son logement à un organisme agréé MOI (au titre du L.365-2 du CCH). L'organisme, sans avoir à supporter l'acquisition du bien immobilier, le réhabilite afin de le louer à des personnes en difficulté. **L'opérateur s'assure de la gestion du bien pendant toute la durée du bail. Le propriétaire récupère le bien en bon état à l'issue du bail, sans avoir à porter le poids financier de l'investissement.**
Échelle d'intervention	• Logement
Financements	• Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de MOI peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel (dans le cadre d'un bail à réhabilitation), se voir attribuer une aide de l'Anah dans les conditions suivantes : → **travaux subventionnables jusqu'à 1 250 € HT / m² pour une limite de 120 m² par logement, soit un plafond de travaux de 150 000 € HT (tous les types de travaux sont subventionnables)** → **taux maximum de la subvention : 60 %** → primes de l'Anah mobilisables : – **prime réservation 2 000** € (doublée si zone « tendue » : 4 000 €) – **prime Habiter mieux : 1 500** € • Conditions d'obtention des aides Anah : – les travaux réalisés doivent permettre au logement d'atteindre l'étiquette énergétique D au minimum ; – **l'usage du logement par l'organisme agréé doit correspondre à de l'hébergement ou du loyer conventionné très social (LCTS).**
Points d'attention	• L'agrément MOI est délivré par arrêté du ministre en charge du logement après avis du CRHH et instruction du dossier par la DGALN. • Le propriétaire bailleur (PB) peut percevoir un loyer de la part de l'organisme titulaire du droit réel. • Pendant la durée du bail : – la taxe foncière est payée par l'opérateur ; – les travaux réalisés par l'opérateur sont exonérés d'impôt sur le revenu ; – le propriétaire ne déclare aucun revenu locatif ; – son bien ne fait pas partie de son patrimoine imposable à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). La région, le département et la commune peuvent s'exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.
Durée	• Durée minimum d'engagement : 15 ans.

Conventionnement Anah, avec ou sans travaux

Définition	• Conventionner un logement consiste à pratiquer un loyer maîtrisé inférieur au loyer de marché libre, plus ou moins important selon le type de conventionnement (intermédiaire, social, très social).
Destinataires	• Les propriétaires bailleurs (personnes physiques ou morales, type SCI « familiale »)
Applications	• Le logement doit répondre aux normes de décence ; • Les plafonds de loyers sont actualisés chaque année par circulaire et peuvent être adaptés aux réalités du marché local.
Apports	• Pour le propriétaire bailleur : → déduction fiscale sur les revenus fonciers du propriétaire bailleur : – loyers « intermédiaire » : **entre 15 % et 30 %** – loyers « sociaux » ou « très sociaux » : **entre 50 % et 70 %** – dans le cadre de l'intermédiation locative : **85 %** → Aides financières de l'Anah aux travaux : – de réhabilitation (logement indigne ou très dégradé) : **35 % du montant total des travaux, dans la limite de 28 000 € HT par logement ;** – de mise en sécurité et de salubrité ou pour l'autonomie de la personne (âge ou handicap) : **35 % du montant total des travaux, dans la limite de 21 000 € HT par logement ;** – de rénovation : **25 % du montant total des travaux, dans la limite de 15 000 € HT par logement :** – prime Habiter mieux (pour tous travaux permettant une amélioration de la performance énergétique du logement de 35 %) : **1 500 €.** • Pour la collectivité : → Les logements conventionnés en social ou très social sont comptabilisés dans les objectifs SRU ; → Les travaux permettent d'améliorer la qualité des logements existants ; → La redynamisation d'un quartier par la lutte contre la vacance et l'installation d'autres profils de ménages.
Points d'attention	• **Les collectivités peuvent proposer des primes incitatives pour augmenter le recours au conventionnement social ou très social, en particulier pour les petites surfaces (permet aux propriétaires d'amortir la baisse du loyer, de financer des travaux de rafraichissement,…).** • Les primes sont déductibles des pénalités SRU.
Durée d'application	• 6 à 9 ans. Renouvelable.
Document explicatif	• Cahier de l'Anah de Novembre 2017 : « Le conventionnement, une solution pour une location avantageuse et sécurisée » http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guide-conventionnement-2017.pdf

Intermédiation locative

Définition	• L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de **sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur** grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). • **Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.**
Destinataires	• Propriétaire bailleur du parc privé (personnes physiques ou SCI « familiales ») • Communes déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU.
Applications	• Le mandat de gestion : Le propriétaire confie la gestion de son bien à une structure agréée de type **Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) ou Agence immobilière sociale (AIS).** La structure gère le bail locatif, assure le suivi technique du logement et du locataire Elle assure l'interface entre le locataire et le bailleur. • La location /sous-location : Le propriétaire loue son bien à une structure agréée. La structure loge temporairement un **ménage en difficulté** et l'accompagne jusqu'à son relogement (bail de sous-location, contrat d'occupation précaire...).
Apports	• Pour les propriétaires : → **Sécurisation :** – prévention des impayés, l'association est la locataire des bailleurs privés. Cette dernière supporte donc les risques de vacance et d'impayés. – l'organisme locataire ou mandataire assure la gestion courante du logement durant le bail. → Un **intérêt fiscal** dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah en social ou très social : **85 % des revenus fonciers sont déductibles.** • Pour les communes : → La possibilité de **déduire des pénalités SRU** les financements proposés pour encourager l'intermédiation locative et le conventionnement des logements (décret 2017-835 du 5 mai 2017). → **La redynamisation d'un quartier** par la lutte contre la vacance et l'installation d'autres profils de ménages.
Points d'attention	• L'intermédiation locative est mal connue dans certains territoires. • **Un travail d'information tant au niveau des communes que des propriétaires est nécessaire pour garantir l'émergence d'un parc privé locatif « social » (communication, explication).**
Où le trouver	• Liste des associations / structures agrées par territoire (agréments délivrés par les services de l'Etat, DRDJSCS, DRHIL…) https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/bailleur/lintermediation-locative/
Document explicatif	• Sur le site de l'ANIL : https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/bailleur/lintermediation-locative/ • Cahier de l'Anah de Novembre 2017 : « Le conventionnement, une solution pour une location avantageuse et sécurisée » http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guide-conventionnement-2017.pdf

AIVS / AIS : Agence Immobilière (à vocation) sociale

Nature de l'outil	• Structure d'accompagnement à la location à but sociale, possédant les compétences d'une agence immobilière, gérant des logements sociaux ou très sociaux dans le parc privé.
Objectifs	• **Favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome, tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire.** • **Mobiliser des logements du parc privé pour loger les ménages modestes, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires (conventionnement, gestion locative,…).**
Actions	• Par une Gestion locative adaptée (GLA) et de l'intermédiation locative, l'AIVS assure une gestion de proximité du logement et l'accompagnement du locataire durant toute la durée du bail (prévention de impayés, des dégradations, interface avec le propriétaire).
Points d'attention	• L'Anah encourage le recours à ces structures en attribuant 85% d'abattement fiscal en cas de conventionnement social ou très social et une prime d'intermédiation locative (PIL) de 1 000 euros aux propriétaires (en fonction du zonage A B C). • Possibilités pour les collectivités d'abonder la PIL pour encourager les propriétaires à proposer des niveaux de loyers abordables (communes SRU par exemple). • Tous les territoires ne sont pas dotés d'AIVS ou d'AIS, possibilités d'en créer une à partir des partenaires déjà présents (associations, opérateurs…).
Document explicatif	• Cahier de l'Anah Juin-Septembre 2017 : « Propriétaires bailleurs, comment les inciter à louer abordable ? » • Cahier de l'Anah de Novembre 2017 : « Le conventionnement, une solution pour une location avantageuse et sécurisée » http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guide-conventionnement-2017.pdf

TLV / THLV : Taxe sur les Logements Vacants / Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

Nature de l'outil	• Deux types de taxes, exclusives l'une de l'autre, applicables aux propriétaires de logements vacants. • La TLV est instituée par décret sur un territoire, la THLV est d'initiative communale ou, le cas échéant, intercommunale.
TLV	• À partir du 1er janvier 2013, **la TLV est automatiquement instaurée sur les communes de plus de 50 000 habitants** dont le marché du logement apparaît comme tendu. • Logements **vacants depuis au moins 1 an au 1er janvier de l'année d'imposition.** • La taxe est fonction de la valeur locative du logement, selon les taux suivants : 12.5 % la 1ère année d'imposition, 25 % à partir de la 2e année. • N'est pas considéré comme vacant un logement **occupé au moins 90 jours consécutifs** au cours de la période de référence (1 an plein avant 1er janvier)
THLV	• Les communes non soumises à la TLV **peuvent si elles le souhaitent instaurer la THLV.** • Logement vacant **depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition.** • La base d'imposition correspond ici à la valeur locative (la même que pour la taxe d'habitation), sans allègement. • N'est pas considéré comme vacant un logement **occupé au moins 90 jours consécutifs** au cours de la période de référence (2 ans plein avant 1er janvier)
Points d'attention	• **Le produit de la TLV est aujourd'hui versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).** • Le produit de la THLV revient **à la Commune.** • Ne sont pas assujettis à la taxe les logements : – **détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économies mixtes** (SEM) ; – **meublés** assujettis à la taxe d'habitation (pas les résidences secondaires) ; – qui ne sont habitables qu'au prix de **travaux techniquement et financièrement importants** pour leur propriétaire ; – **dont la vacance n'est pas délibérément maintenue** à long terme par leur propriétaire (logement en attente d'une réhabilitation ou d'une démolition prochaine, logement ne trouvant pas preneur malgré un prix de vente ou de location bas, conditions du marché).
Où les trouver	• loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 décembre 1998 et codifiée à l'article 232 du Code général des Impôts (CGI) • loi d'engagement national pour le logement 13 juillet 2006, article 1407 bis du CGI

Procédure d'insalubrité remédiable / irrémédiable

Définition	• Prescription par le Préfet ou le Maire de réalisation par le propriétaire pour remédier à une situation d'insalubrité de son logement. En cas de non-réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être en gagées.
Applications	• Critères permettant de caractériser l'insalubrité d'un immeuble : – murs fissurés ; – humidité importante ; – présence de plomb ; – dangerosité des accès ; – absence de raccordement aux réseaux d'électricité/ d'eau potable ; – absence de système d'assainissement ; – installation électrique défectueuse… • **Une grille de cotation constitue un outil d'aide à la décision.**
Mise en œuvre	• Rapport de l'inspecteur de salubrité ; • Information du propriétaire ; • Avis de la commission insalubrité • Prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable (une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux peut éventuellement être notifiée) ; • Notification au propriétaire de l'immeuble par le préfet ; • Non réalisation des travaux dans les délais imposés, aboutissant sur une mise en demeure / l'exécution des travaux par le Maire ou Préfet et à la charge du propriétaire, majoré d'intérêts / des poursuites pénales.
Points d'attention	• **La procédure permet de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions des travaux.** Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché. L'objectif dès la procédure est de résoudre les problèmes de santé et/ou de salubrité publique, la remise sur le marché n'est pas assurée dans cette procédure. • La procédure d'insalubrité s'applique aux immeubles au regard de leur état ou condition d'occupation et non au regard de leur solidité, dont les désordres sont traités au titre de la procédure de péril. • **Pour garantir la remobilisation des logements vacants et très dégradés, il peut être pertinent de couvrir les ilots ou les quartiers concernés par un nombre importants de procédures avec un programme Anah en RHI ou THIRORI.**
Où le trouver	• Code de la santé publique : articles L1331-1 à L1331-31
Document explicatif	• Guide méthodologique de Lille « Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé » http://www.lafabriquedesquartiers.fr/images/4-Requalifier/Guide_recyclage_logement_vacant.pdf

Documents **types**

État des lieux

Courrier d'information et questionnaire de Schiltigheim

Indices de notation diagnostic complémentaire du Département de la Meuse

Mise en place de dispositifs

Délibération : abondement des primes dans la Commune de Fegersheim

Exemple de fiche-action issue de la démarche de concertation de la Commune de Muttersholtz

Communication

Fiche de présentation des dispositifs de Saint-Louis Agglomération

Plaquette d'information sur les dispositifs de l'Eurométropole de Strasbourg

Plaquette d'information sur les dispositifs de la Commune de Muttersholtz

Article dans presse spécialisée sur l'Eurométropole de Strasbourg

Exemple de courrier d'information et questionnaire de Schiltigheim

SCHILTIGHEIM

Affaire suivie par :

Schiltigheim, le 1er septembre 2018

Madame, Monsieur,

Sur les bases fiscales fournies par la Direction Générale des Finances Publiques, la ville de Schiltigheim s'est rapprochée depuis 2015 par courrier accompagné d'un questionnaire, des propriétaires de logement(s) vacant(s) assujettis à la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) instituée par l'article 232 du Code Général des Impôts. Les montants ainsi collectés sont versés à l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah).

Nombreux ont été les propriétaires à nous avoir retourné le questionnaire complété, la plupart d'entre eux souhaitant être rencontrés pour se voir présenter les dispositifs financiers dont ils peuvent bénéficier lors de la remise sur le marché de leur bien immobilier.

Ces dispositifs permettent de valoriser le patrimoine immobilier, qui, lors de sa remise en location, sera source de revenus, revenus pouvant être exonérés d'impôt jusqu'à hauteur de 85 %.

A ce jour, plus de 80 logements vacants de notre commune ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah.

Devant un tel succès, la municipalité a décidé de reconduire pour la quatrième année consécutive cette démarche.

Aussi je vous invite à nous retourner dans l'enveloppe T ci-jointe, avant le 31 octobre 2018, le questionnaire complété.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter M. Marc AMRHEIN chef du service Habitat – Energie de la ville de Schiltigheim.

Par avance je vous remercie et vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes salutations les meilleures.

Mairie de Schiltigheim - BP 98 - 67302 SCHILTIGHEIM Cedex - Tél. : 03 88 83 90 00 - Fax : 03 88 83 84 98

QUESTIONNAIRE A NOUS RETOURNER AVEC L'ENVELOPPE T CI-JOINTE

Si vous avez plusieurs logements vacants, remplissez un questionnaire par logement.
Ce document est également téléchargeable sur le site internet de la ville de Schiltigheim

Votre NOM ..... **Votre Prénom** .....

Adresse du logement concerné à Schiltigheim .....

Le logement est-il toujours vacant ? **Oui** **Non** **Si non quel en est le motif ?** .....

Si oui à quand remonte la dernière occupation du logement ?
1 an 2 ans 3 ans 4 ans 5 ans + de 5 ans

Quelle est ou quelles sont les raisons qui ont motivé de votre part la vacance ?
- Raisons techniques **Précisez** .....
- Raisons juridiques **Précisez** .....
- Raisons autres **Précisez** .....

Quel était le montant du dernier loyer mensuel hors charge encaissé (facultatif) ? ..... €

Quelle est la surface du logement ? ..... m² **A quel étage se situe-t-il ?** ..... Etage

Combien de pièces comporte-t-il ?
1 2 3 4 + de 4 Indiquez le nombre .....

Le chauffage du logement est-il ? Collectif Individuel
Energie utilisée **Gaz** Electricité Fuel Autre Laquelle ? .....

L'immeuble est-il isolé ? Oui Non **Ne sais pas** **Si oui : par l'Intérieur** **par l'Extérieur**

Quel est selon vous l'état du logement ?
Bon état Etat moyen Mauvais état

Des aides financières ainsi qu'un accompagnement technique et juridique sont proposés aux propriétaires de logements vacants assujettis à la TLV remettant sur le marché leur(s) bien(s).

Seriez-vous disposé à ce que le service habitat de la ville de Schiltigheim vous contacte pour vous présenter les principales aides possibles ?

Oui Non

Si oui merci de bien vouloir nous laisser les coordonnées de la personne à contacter :

M ou Mme : ..... Adresse : .....

N° de tél fixe : ..... Portable : ..... Mail : .....

Observations que vous souhaitez formuler :
.....
.....
.....

Avec nos remerciements pour le temps que vous avez consacré pour compléter ce questionnaire

Les informations recueillies sont strictement confidentielles et restent à usage interne à la collectivité
Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant par écrit à M. le Maire de la ville de Schiltigheim, 110, route de Bischwiller 67300 SCHILTIGHEIM ou par mail à M.

Ville de Schiltigheim -
Service Habitat – Energie 03 88 83 84 70

2018

Indices de notation diagnostic complémentaire du Département de la Meuse

FICHE OUTIL N°1

Grille de notation d'attractivité des logements vacants

Le repérage de terrain se fait à l'aide d'une grille de notation qui définit le potentiel d'attractivité des logements vacants. La notation se fait à partir de 5 indices eux-mêmes décomposés en critères.

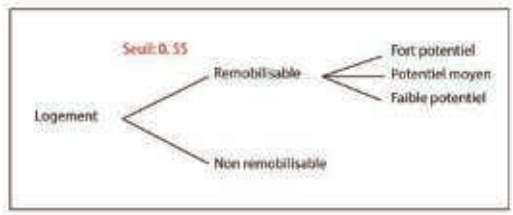
Les 5 indices sont les suivants :

- La **valeur urbaine** comprend des critères tels que la localisation dans la ville (centre ancien, quartier résidentiel individuel...), le type de logement (individuel mitoyen, collectif...), l'année de construction, le passage d'une route plus ou moins fréquenté.
- La **durée de la vacance** est décomposée en 4 critères : vacant depuis moins d'un an, vacant entre 1 et 3 ans, vacant entre 3 et 6 ans, vacant depuis plus de 6 ans.
- Les **dépendances.** Cet indice permet de noter la présence d'un extérieur tel qu'une cour, une terrasse, un jardin mais également le type de stationnement associé au logement (à savoir un garage, une place de parking privé ou aucun stationnement). Cet indice permet également de dévaloriser un logement situé dans une rue où les places de stationnement sont disponibles à proximité du logement mais payantes.
- **L'état extérieur** note l'état de la façade, celui des fenêtres et huisseries ainsi que la toiture.
- **L'attractivité du secteur.** Cet indice est commun à tous les logements d'une même commune. Il repose sur le profil de la commune défini par le PDH (pôle urbain, pôle secondaire, pôle d'appui, commune relai)

Chaque logement vacant est noté selon ces critères auxquels correspond une note. La multiplication de ces notes entre elles va aboutir à une note générale par logement vacant puis à un classement des logements.

Le potentiel des logements vacants est donc défini selon la note générale obtenue grâce à la grille de notation.

La grille de notation classe les logements dits « remobilisables » selon leur potentiel (fort, moyen, faible) et élimine les logements dits « non remobilisables ». Tous les logements ne dépassant pas la note seuil de 0.55 sont non remobilisables (cf. schéma ci-dessous).



Mise en place de dispositifs

Délibération (exemple) : abondement des primes dans la Commune de Fegersheim

CONSEIL MUNICIPAL
FEGERSHEIM

NOTE DE SYNTHESE

Mme , - M. , Adjoints

Commissions de travail :
1. Commission Social – Petite enfance - Personnes âgées - Solidarité - Handicap
2. Urbanisme – Développement économique

Réunion du 30 mai 2016

Point n°

Présentation du dossier : Subventionnement au conventionnement des logements vacants.

Le Code de la Construction et de l'Habitation permet aux propriétaires privés de créer des logements locatifs sociaux grâce au conventionnement de ces logements avec l'Anah. Le conventionnement Anah est un outil de défiscalisation qui est également connu sous l'appellation « Borloo ancien ».

Il permet aux propriétaires d'obtenir entre 60 % et 70 % d'abattement fiscal sur les loyers déclarés. En contrepartie le loyer est plafonné, de même les revenus du locataire ne doivent pas dépasser un certain plafond (actualisation chaque année).

Il existe deux niveaux de loyers conventionnés : le niveau « social » et le niveau « très social ».
Le conventionnement Anah est possible avec ou sans subventions de l'Anah pour des travaux.

Sont éligibles au conventionnement « social » ou « très social », notamment, les logements vacants, et plus particulièrement ceux qui le sont depuis plus de 1 an et qui sont concernés par la Taxe sur les Logements Vacants (TLVA).

Le conventionnement « social » ou « très social » est comptabilisé comme un logement social, au titre de la loi SRU.

Les collectivités, soumises à l'article 55 de cette loi, qui proposent des subventions aux propriétaires qui acceptent de conventionner des logements avec l'Anah en « social » ou « très social » peuvent déduire ces dépenses des pénalités SRU (article L 302-5 de CCH).

Une subvention versée l'année « n » est déductible à compter de l'année « n+2 ».

L'Eurométropole de Strasbourg propose déjà plusieurs primes cumulables de 1500 € en cas de remise en location d'un logement vacant ainsi que en cas de conventionnement en social ou très social. *Cf. délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg, le 15 avril 2011.*

Les deux commissions réunies le 31 mars 2016 proposent d'abonder ces subventions pour un montant de 1500 € pour tout conventionnement de logement vacant en logement social ou très social, **plus 200 € par an pendant 5 ans maximum d'aide aux cotisations de Garantie sur le Risque Locatif.**

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil Municipal
après en avoir délibéré
décide :
- d'accorder une subvention de 1500 € par logement
aux propriétaires de logements vacants qui conventionnent avec l'ANAH
au titre des logements sociaux ou très sociaux,
- d'accorder à ces mêmes propriétaires une subvention de 200 €
par an par logement pendant 5 ans maximum
au titre des cotisations de Garantie sur le Risque Locatif.

Exemple de fiche-action issue de la démarche de concertation de la Commune de Muttersholtz

ACTION 1	**Accompagner les propriétaires dans la définition de leur projet**
Résumé de l'action	Mettre en place un comité local d'experts (architecte, CAUE, notaire, Espace Info Energie, Urbam, un représentant de la commune en charge de l'urbanisme, banque) qui accompagne de façon personnalisée les propriétaires dans la définition de leur projet pour leur bâti vacant. Pour chaque scénario, chiffrer les investissements (fiche action 2), les subventions mobilisables, les rentrées financières en cas de location, le « reste charge », calculer la rentabilité du projet.
Public concerné	Propriétaires de bâti vacant
Pourquoi soutenir cette action ?	• Réunir en un lieu tous les interlocuteurs, bénéficier simultanément de leurs apports • Réduire avec les propriétaires le champs des solutions possibles pour leur bâti • Outil clef d'aide à la décision pour les propriétaires, dans un cadre sécurisé • Régler la question de la vacance au cas par cas • Possibilité d'étudier l'environnement du bâti et de trouver des solutions localement, comme pour la question du stationnement à l'échelle du quartier
Les étapes du projet	1/ Constituer et organiser le comité d'experts 2/ Définir la méthode de travail pour accompagner les propriétaires à partir de leurs besoins et possibilités 3/ Informer les propriétaires de bâti vacant de ce dispositif
Partenaires potentiels	- CAUE, Espace Info Energie, Urbam conseil /Conseil Départemental 67 pour le Pig Renov'habitat, architecte, notaire - la Chambre de Commerce et d'Industrie ou la Chambre des Métiers pour la création de locaux professionnels - l'Agence de Développement Touristique du Bas Rhin pour la création de gîtes

Fiche de présentation des dispositifs de Saint-Louis Agglomération

Rénover un logement, le louer en toute sécurité, bénéficier d'une fiscalité avantageuse...
Des solutions adaptées existent pour les propriétaires !

Aujourd'hui, les propriétaires de logements locatifs ou de logements vacants peuvent mobiliser plusieurs dispositifs nationaux et locaux qui encouragent la location de logements privés à loyer abordable :

- **Les aides à l'amélioration** (ANAH, Eco PTZ, CEE, bail à réhabilitation...) : selon la nature des travaux et la vacance du logement, il existe des aides et dispositifs destinés aux propriétaires bailleurs qui souhaitent rénover un logement en vue de le proposer à la location
- **Les avantages fiscaux** : en fonction de l'effort consenti par le propriétaire pour louer son logement à un niveau de loyer abordable, celui-ci peut bénéficier d'un abattement fiscal pouvant aller jusqu'à 85% de ses revenus fonciers
- **La sécurisation des rapports locatifs** : les assurances privées et la Garantie VISALE d'Action Logement permettent de couvrir le risque d'impayés. De même, mobiliser les services d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (ACTILOG et IMEOS dans le Haut-Rhin) permet de sécuriser les rapports locatifs à travers des services supplémentaires.

En partenariat avec Saint-Louis Agglomération, des organismes sont à votre disposition.

Obtenir des informations et conseils gratuits auprès de l'ADIL 68 (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

- Conseils juridiques, fiscaux et financiers gratuits dans le domaine du logement (location, achat, rénovation, copropriété, fiscalité, investissement...)
- Analyse personnalisée des situations : aides et prêts mobilisables, simulations financières et fiscales...

Contacter l'ADIL 68
03 89 46 79 50
www.adil68.org / contact@adil68.fr
Permanences à Saint-Louis, Sierentz et Folgensbourg (toutes les infos sur www.adil68.org)

Confier la gestion de son bien à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

- Gestion Locative Adaptée : étude approfondie des moyens du locataire ; accompagnement dans ses démarches administratives et financières ; suivi du locataire de son entrée dans le logement jusqu'à la fin du bail
- Abattement fiscal des revenus fonciers de 85%
- Sous certaines conditions, une prime exceptionnelle de 1 000 €.

Contacter ACTILOG
Bâtiment 4.03, Village du Drouot, 02 rue des Flandres, 68100 MULHOUSE
03.89.32.71.35 / contact@actilog.asso.fr / www.actilog.asso.fr

Contacter IMEOS
1, avenue Kennedy - BP 1025 - 68050 MULHOUSE CEDEX
03.89.33.37.75 / imeos@imeos.asso.fr / www.imeos.fr

Réhabiliter son bien et améliorer un patrimoine grâce au bail à réhabilitation

- Au travers d'un bail à réhabilitation (minimum 12 ans), un opérateur agréé se substitue au propriétaire pour réhabiliter et gérer le bien sur toute la durée du contrat
- A l'issue, le propriétaire est assuré de retrouver son bien en état d'usage.

Contacter ALEOS
1, avenue Kennedy - BP 1025 - 68050 MULHOUSE CEDEX
03.89.33.37.77 / contact@aleos.asso.fr / www.aleos.asso.fr

Plaquette d'information sur les dispositifs de l'Eurométropole de Strasbourg

Quelles que soient les raisons - manque de temps pour gérer votre bien, problème de succession, départ en maison de retraite, travaux, mauvaise expérience, manque de connaissance, financement, fiscalité -, **l'Eurométropole de Strasbourg peut vous aider.**

Des interlocuteurs spécialisés vous conseillent et vous accompagnent **gratuitement** pour remettre en location votre logement. Qu'il s'agisse de travaux, de trouver un locataire ou d'organiser mieux votre gestion patrimoniale, **ils vous proposent des solutions sûres et adaptées à vos besoins.**

Nous contacter

2 possibilités :

Complétez la fiche contact disponible sur le site internet stras.me/logementvacant

Téléphonez au 03 68 98 51 68 Mardi, mercredi et jeudi (9h30-11h30 et 14h-16h).

mieux relouer mon LOGEMENT VACANT

Les solutions financières

Vous pouvez percevoir facilement des avantages fiscaux et des primes exceptionnelles.
Si vous pratiquez un loyer modéré, le conventionnement* du logement avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) vous offre de multiples avantages :

- **entre 60% et 70% d'abattement fiscal** sur les loyers que vous percevez,
- **de 1 500 € à 11 000 € de prime** par logement en fonction de votre projet et de la commune où se trouve votre logement vacant.

Les solutions travaux

Votre logement **nécessite des travaux importants.** Il est dégradé, des normes aux normes sont nécessaires avant l'arrivée d'un locataire ?

- En fonction des types de travaux (économie d'énergie, travaux importants de réhabilitation...) l'Eurométropole de Strasbourg et l'Anah **subventionnent vos travaux jusqu'à 60% du montant HT des travaux.**

Votre logement ne nécessite pas de travaux importants mais **quelques rafraîchissements** (nettoyage, peintures, vitrerie...) sont les bienvenus ?

- L'Eurométropole a dressé une liste des entreprises du bâtiment qui souhaitent être sollicitées dans le cadre de la remise en location de votre logement.

N'hésitez pas à vous demander cette liste !

Les solutions de financement

Plusieurs banques du territoire sont partenaires de la collectivité.

Elles mettent à votre disposition un interlocuteur sensibilisé à la question des logements vacants, afin d'étudier avec vous les solutions de financements les plus adaptées (notamment en cas de subventions travaux), même si vous avez plus de 65 ans.

Simple et facile à mettre en place !

Les solutions locatives
(sécurisation des loyers)

Vous restez libre de choisir votre locataire avec le conventionnement de l'Anah.

Le locataire devra simplement respecter les niveaux de ressources qui correspondent au loyer modéré que vous appliquez sur votre logement.

Si vous souhaitez obtenir de l'aide pour trouver un locataire et confier la gestion de votre logement, il existe plusieurs structures spécialisées pour être l'intermédiaire entre vous et le locataire.

Les avantages de ces structures sont nombreux :

- **des interlocuteurs spécialisés, à votre disposition** en cas de besoin,
- le **suivi régulier** du locataire,
- le **versement régulier** du loyer,
- la possibilité de mettre en place le mode de **gestion du votre choix** (location au nom de la structure, mandat de gérance)...

Madame S. possède un appartement de 52 m², vacant depuis 2 ans.

+ Avec l'Eurométropole, j'ai concrétisé mon projet très facilement :

- Ils m'ont conseillé d'appliquer un loyer modéré, grâce au conventionnement* avec l'Anah. **Il ne dépasse pas 426 € hors charge par mois (soit 52 x 8,20 €/m²).**
- En échange, j'ai bénéficié de **3000 € de primes et d'un abattement fiscal de 60% sur les loyers.** Je ne déclare aux impôts que 170 € sur les 426 € de loyers perçus. Du coup, j'ai fait des petits travaux en faisant appel à l'un des prestataires proposés dans le répertoire des entreprises.

Et comme je n'avais pas envie de m'embêter, j'ai confié la gestion de mon logement à une association partenaire de l'Eurométropole. Mes loyers sont assurés et mon locataire est bien suivi.»

Plaquette d'information sur les dispositifs de la Commune de Muttersholtz

Article dans presse spécialisée sur l'Eurométropole de Strasbourg

EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG (67) 28 COMMUNES 484 000 HABITANTS

Les logements privés vacants viennent au secours du logement social

Optimiser le parc privé de logements existants à des fins sociales. Tel est l'objectif du dispositif « Mieux relouer mon logement vacant », lancé en février 2015 par l'eurométropole de Strasbourg. Il vise à remettre sur le marché locatif social, à un rythme d'une centaine par an, 3 314 appartements inoccupés depuis au moins trois années consécutives. « C'est un dispositif gagnant-gagnant pour les propriétaires, les locataires aux ressources modestes et la collectivité. Nous travaillons sur le tissu urbain existant et créons donc du logement social sans étalement urbain », précise Alain Jund, vice-président délégué à l'urbanisme opérationnel et à la transition énergétique à l'eurométropole.

Boîte à outils

En interrogeant l'ensemble des propriétaires, l'intercommunalité a en particulier identifié les multiples freins de la relocation : mauvaises expériences avec un locataire, loyers impayés, travaux lourds à effectuer, manque de temps pour la gestion du bien, etc. Elle a ainsi pu créer une « boîte à outils » et mettre en place un accompagnement adapté aux besoins des propriétaires et destiné à faciliter la location de leurs appartements inhabités. Concrètement, le propriétaire accepte de pratiquer un loyer « social » ou « très social », conventionné avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il bénéficie alors d'un abattement fiscal jusqu'à 70 % des loyers perçus.

Trois villes « tests »

Pour la réalisation de gros travaux, de remises aux normes, ou un simple rafraîchissement de l'appartement, l'eurométropole, Schiltigheim et Vendenheim, les deux communes pilotes à ce jour avec Strasbourg, versent au propriétaire une prime de 1 500 à 11 000 euros. L'interco a référencé 53 entreprises (TPE et PME) du bâtiment, dont cinq structures d'insertion, ayant signé une charte de qualité, pour faciliter les démarches des propriétaires.

Plusieurs associations d'intermédiation locative ont été mobilisées afin d'aider ceux qui le souhaitent dans la gestion du logement. Un partenariat en cours de signature entre l'eurométropole et trois banques permettra en outre de revoir à la baisse les assurances de certains prêts en fonction du projet du propriétaire. Une vingtaine de ménages a d'ores et déjà réintégré un logement vacant dans les trois villes concernées. *Pascal Wuir*

CONTACT. Paule Pflieger, service de l'habitat : 03 88 39 71 41.

Syamak Agha Babaei, vice-président de l'eurométropole de Strasbourg, chargé de la politique de l'habitat

« Notre plan est pragmatique »

« La démarche originale de l'eurométropole constitue un des axes de notre nouveau plan local de l'habitat intégré au plan local d'urbanisme intercommunal qui doit entrer en vigueur en janvier 2017.
Elle a pour philosophie d'organiser une filière de production de logements sociaux dans notre parc privé et fait ainsi appel à des ressources disponibles, en complément de notre politique de construction de logements. Le cœur de cible est la vacance durable de logements.
3 200 logements sont sortis de terre en moyenne par an de 2009 à 2014. Malgré cet effort quantitatif, nous constatons que la demande de logements sociaux est importante et augmente. De plus, une des particularités de notre territoire est d'avoir très peu de propriétaires occupants. 60 % de sa population est locataire de sa résidence principale (70 % à Strasbourg), au-dessus de la moyenne nationale.
Ainsi, on ne peut pas s'intéresser au logement social sans s'intéresser au parc privé. Notre plan opérationnel pour libérer quelques milliers d'habitations à destination des personnes les plus modestes se veut réaliste et pragmatique. Il a surtout l'ambition d'être durable car la vacance de logements se produit tout le temps dans nos villes.
Elle ne s'épuisera donc pas. Le dispositif d'accompagnement complet des propriétaires que nous avons mis en place est de la "couture fine". Enfin, sur cette problématique, l'eurométropole souhaite être fédératrice. En effet, notre volonté est de créer un réseau national des collectivités souhaitant s'engager dans cette démarche, d'impulser une culture commune, et d'organiser une réunion de ce réseau d'ici fin 2016. »

A retenir

Le dispositif vise à pallier le manque de logements sociaux en remettant sur le marché des logements privés vacants depuis plusieurs années.

Une démarche de « référence »

Le dispositif volontariste de l'eurométropole s'est appuyé sur un partenariat large (communes « tests » du territoire, Anah, associations, entreprises) et une ingénierie articulée autour des propriétaires. Suite au recensement des logements vacants réalisé à partir des fichiers de la direction générale des impôts, chaque propriétaire a été destinataire d'un courrier et d'un questionnaire qui a permis d'en connaître le profil (« petits propriétaires » âgés en moyenne de 60 ans dont la résidence principale se situe à proximité du logement vacant), de cerner les causes de la vacance et, au final, d'élaborer les leviers opérationnels permettant la remise en location. Présenté au ministère du Logement qui l'a perçu « très positivement », le dispositif fait aujourd'hui figure de « modèle et de démarche de référence », selon les élus de l'intercommunalité. Il est d'ores et déjà reconnu par le ministère « comme le plus pertinent et le plus abouti au regard des autres métropoles françaises », assurent-ils.

Fiches-résumé des **démarches des collectivités**

Eurométropole de Strasbourg

Métropole européenne de Lille

Grenoble-Alpes Métropole

Commune de Muttersholtz

Saint-Louis Agglomération

Communauté d'Agglomération du Grand Chalon

Département de la Meuse

Coup d'œil sur la démarche de l'Eurométropole de Strasbourg

Contexte et chiffres clés

- EPCI regroupant **33 communes et 500 000 habitants**
- **60 % de locataires,** 60 % d'entre eux éligibles au logement social
- Strasbourg délégataire de l'aide à la pierre, instruction du parc public et du parc privé
- 19 communes SRU, 17 déficitaires dont 8 carencées

Enjeux du territoire et objectifs du PLU

- Développer **une offre suffisante** et diversifiée face aux besoins, tout **en limitant la consommation de foncier**
- **Logements dégradés** dans le parc privé, loués à ménages modestes
- Améliorer la qualité énergétique du parc existant et **accompagner la transition énergétique du territoire**

Objectifs de la démarche

- Dispositif opérationnel de lutte contre la **vacance du parc privé,** afin de mobiliser les ressources existantes
- Mettre **l'ingénierie à disposition** des communes pour renforcer la mise en œuvre de ces politiques
- Améliorer et garantir **l'accès aux informations** et aux dispositifs existants pour les particuliers

Diagnostic quantitatif et qualitatif

- Outils : **fichier DGI 1767 bis COM** + courrier **questionnaire**
- Indices de tri : vacance de **plus de 3 ans,** à vocation **d'habitation,** propriétaire **physique ou moral**
- Petits propriétaires (1,23 logement en moyenne)
- Résidence principale proche du logement vacant
- Majorité de logements **mobilisables immédiatement**

Volume et raisons de la vacance

- **3 400 logements vacants,** soit 2 ans de production neuve (selon l'objectif du PLU)
- **Mauvaises expériences** locatives, difficultés **de gestion**
- Besoin de **travaux,** gros ou légers (comme des mises aux normes, revues énergétiques)
- Difficulté à **aborder un projet** dans son ensemble

Mise en place d'une stratégie territoriale

- **Accompagnement complet** des propriétaires jusqu'à la remise en location en **convention sociale ou très sociale de l'Anah**
- Optimisation des **outils** existants et création de nouveaux outils adaptés, notamment la promotion de **l'intermédiation locative**
- Faire participer (et réhabiliter) le **parc privé à la production de logements sociaux** et mobiliser des ressources déjà disponibles

Outils

- Subventions Anah aux **travaux**
- Différentes primes : **sortie de vacance, recours à l'intermédiation locative, conventionnement social ou très social**
- Jusqu'à 70 % d'**abattement fiscal** sur les loyers
- Liste de **référencement** des entreprises
- Plateforme et **personne dédiées**
- Partenariat avec des **banques volontaires**
- Une garantie remboursée des loyers impayés **(GLI)**

Partenariats

- **Anah :** subventions, primes, conventions
- **Communes :** mutualisation, abondements
- Associations / structures agréées **intermédiation locative**
- **Banques :** prêts et assurances
- **ADIL67 :** mise à jour de la communication
- **Élus et ministère :** approbation, encouragements et soutiens.

Lancement de la démarche opérationnelle

- **« Mieux relouer mon logement vacant »** et mise en place d'une **« boîte à outils »** à destination des propriétaires et partenaires
- **Communication grand public,** conférence de presse, publications, lien régulier, travail commun et **acculturation des communes**
- Numéro de téléphone unique, page internet et formulaire de contact dématérialisé, **climat de confiance avec le propriétaire**

Résultats

- **180 logements** remis en location (social, très social)
- Traitement de vacances entre 2 mois et 7 ans
- **60 PIL** (50 % des **gestions par ImL**)
- **Abondement des primes** par communes volontaires
- Travail avec **communes carencées**

Perspectives

- Mise en œuvre accélérée du **« Plan Logement d'abord »**
  - → 165 lgts en **mandat de gestion** et 95 lgts en **location / sous-location** (avec possibilité de bail glissant)
  - → Augmenter l'ouverture du parc privé aux **ménages modestes,** intégration logement immédiate quand **hors circuit d'habitation** (sdf)
- Mise en place **plateforme « Fac'Il »**
  - → captation parc privé (conventions), lisibilité des dispositifs
  - → faciliter l'accès à l'ImL, opérateur externe dédié

Coup d'œil sur la démarche de la Métropole européenne de Lille

Contexte et chiffres clés

Contexte et chiffres clés
- **90** communes. **1,1 million** d'habitants
- **340 000** résidences **privées,** dont **43 000** potentiellement **indignes**
- 40 000 demandes de logement social par an

Les enjeux habitat

- Concentration de la vacance sur certains secteurs d'**habitat privé dégradé** (quartiers des principales « villes centres »)
- **Biens en déshérence** sur lesquels les politiques incitatives n'ont pas d'impact direct
- Le PLH prévoit l'engagement d'une réflexion sur le **recyclage en diffus**

Initiation de la démarche et objectifs

- **Mieux connaître** le phénomène de la vacance d'obsolescence
- Calibrer un premier **dispositif opérationnel** (objectifs et moyens)

Ambition : remobiliser et recycler l'habitat vacant dégradé.

- Travail confié à la SPLA « La Fabrique des quartiers », structure dédiée depuis 2010 aux interventions sur les quartiers d'habitat ancien dégradé, afin d'étoffer son expertise sur de nouveaux outils d'action.

Diagnostic quantitatif et qualitatif

1 Échantillon représentatif de 30 logements vacants **depuis plus de 5 ans :** relevé détaillé + enquête attentes des partenaires + diagnostic détaillé du panel

2 Relevé complémentaire de 200 logements (permet définition d'un parc global de logements à remobiliser)

Outils : fichier **1767 bis COM,** base **MAJIC, arrêtés d'insalubrité**

Volume et raisons de la vacance

11 612 logements vacants

2 000 logements diagnostiqués, **1 120** à débloquer
- 1450 logements privés qui cumulent **vacance de longue durée et/ou dégradation et/ou insalubrité**
- **principal point de blocage : situation de propriété** (successions compliquées, propriétaires non souverains, ou inactifs)

La stratégie territoriale

Une première mission opérationnelle sur une cible de 2000 logements, dont 1120 à débloquer

→ ingénierie globale visant au **diagnostic** des immeubles, **remobilisation** des propriétaires et **déblocage**

Appel à manifestation d'intérêt : communes SRU / marquées par des enjeux élevés d'habitat privé dégradé / secteurs en NPRU

Leviers mobilisés

Intervention **en amont :**
- **diagnostic** des situations de blocage, établir un plan d'action
- contact et **négociation** avec propriétaires / tiers intervenants
- montage des dossiers, aide à la décision

Intervention en **aval :**
- **se substituer** au propriétaire
- maîtrise foncière et le **portage du projet de réhabilitation** par la collectivité

Acteurs / Partenariats

- **MEL – Direction de l'Habitat :** Maître d'ouvrage de la mission
- **La fabrique des quartiers SPLA :** pilote du dispositif
- **24 communes** partenaires
- **EPF** des Hauts de France
- **DDTM 59**
- **France Domaine**
- **Caisse des dépôts et consignations**
- **Agence régionale de l'Habitat**

Lancement de la démarche opérationnelle

DIAGNOSTIC : identification des situations de blocage → proposer un plan d'action

puis **DÉBLOCAGE foncier** → déblocage des situations de propriété complexe + aboutir à une situation favorable au recyclage

ou **RECYCLAGE :** maîtrise foncière + portage et définition du projet de réhabilitation → assurer la remise sur le marché

et **RÉHABILITATION** → pour l'acquéreur / par l'acquéreur

Résultats

- **1 747 logements débloqués,** dont 400 nécessitant une intervention renforcée en raison de propriétaires inactifs ou de logements très dégradés

Besoins identifiés

- **Actions foncières** à anticiper pour garantir l'aboutissement des procédures
- développement d'un **outil informatique de suivi** opérationnel et de pilotage (tableaux de bord)

Perspectives

- **Animation des interventions des acteurs** de chaque filière de recyclage
- possibles **interventions complémentaires sur le patrimoine institutionnel** et développement du dispositif innovant de « maison à 1€ » à Roubaix

Coup d'œil sur la démarche de Grenoble-Alpes Métropole

Contexte et chiffres clés

- **49** communes, **445 000** habitants
- **28 %** du parc privé est locataire, **14 %** habitent logement social
- 14 500 demandes de logement social sont en attente
- **22** communes SRU, **16** déficitaires

Les enjeux habitat

- Potentiel foncier limité (géographie)
- **bâti dégradé,** valorisation des **centres anciens,** lutte **habitat indigne**
- transition / rénovation **énergétique**
- accès à la **location sociale, accession sociale** à la propriété

Initiation de la démarche et objectifs

Un **observatoire de la vacance** inscrit dans le PLH pour :

- diagnostiquer pour **qualifier et territorialiser** la vacance
- améliorer la **connaissance** du parc de logements vacants
- assurer un **suivi**

Ambitions

- **250** logements remis sur le marché par an (objectifs par communes)
- développer une **offre sociale** dans le diffus **(en priorité communes SRU)**

Diagnostic quantitatif et qualitatif

- Base d'enquêtes plus larges effectuées par SOLIHA et Grenoble-Alpes Métropole
- fichier **1767 bis COM** et base **MAJIC**
- **enquêtes qualitatives** auprès de **800 propriétaires**
- **observatoire de la vacance**

Volume et raisons de la vacance

6 152 logements vacants **depuis plus de 2 ans**

- **dégradation** des logements
- **désintérêt** du propriétaire
- **transmission de patrimoine,** succession en cours

La stratégie territoriale

Des **enquêtes qualitatives** menées avec l'opérateur et SOLIHA sur 3 communes test ;
Une enquête menée par la Métropole sur les 27 communes non astreintes à la loi SRU et les 6 communes ayant atteint leur objectif, puis sur les 16 communes déficitaires (renouvelée tous les 2 ans, cibles prioritaires) ;
Une **approche cartographique** pour visualiser, répertorier, et diffuser les informations sur la vacance du territoire.

Outils mobilisés

Systèmes d'enquêtes qualitatives à répéter, de suivi.
Représentation web-cartographique dynamique, intégrée dans GEO :

- visualisation de la concentration de la vacance
- **identification par adresse** pour connaître **les caractéristiques** des logements vacants répertoriés
- accès partagé à tous les opérateurs

Acteurs / Partenariats

- **Observatoire de la vacance :** diagnostic, analyse, suivi
- **SOLIHA :** enquête sur 3 communes test
- **SOLIHA** et **Un Toit Pour Tous :** retenu pour accompagner les propriétaires dans l'Intermédiation locative avec « Louez Facile »
- **Communes** volontaires, à identifier

Lancement de la démarche opérationnelle

Suivi et repérage de **secteurs à prioriser.**
Utilisation concrète dans le cadre de différentes actions métropolitaines :

- lancement du dispositif **« Louez facile »** orienté sur les 16 communes déficitaires
- **« le Logement d'abord »**

Résultats

Enquête auprès de 800 propriétaires.
Une première approche qui permet de cibler des **secteurs prioritaires** ou de mettre en place une **veille active** en :

- cœur d'agglomération
- centres anciens

Besoins identifiés

- Re-diffusion **lettre d'information et questionnaires** (à analyser)
- **vérifier** si les logements ont été remis sur le marché et **identifier** ceux nouvellement vacants
- améliorer la **méthode de suivi**
- 1/5 ETP + 1 ETP dédié « Louer facile »

Perspectives

- Développement de l'**outil web-carto**
- croisement avec **autres observatoires** (copropriétés et obs. local des loyers)
- **partenariats** publics et privés (FNAIM)
- diffuser les **aides mobilisables** (Anah…)
- étudier la possibilité d'**une prime de sortie**
- toujours s'appuyer sur **« Louez facile »**

Coup d'œil sur la démarche de la Commune de Muttersholtz

Contexte et chiffres clés

- 2 040 habitants
- Territoire rurbain attractif, croissance démographique positive et dynamique
- 15 % de la population est locataire. **17** logements sociaux sont déclarés
- Commune identifiée comme **« Territoire à énergie positive »**

Les enjeux habitat

- **Mobiliser les « dents creuses »** en centre de village, **limiter l'étalement urbain**
- maintenir **un cœur de village attractif** avec des commerces
- accueillir de **nouveaux habitants**

Initiation de la démarche et objectifs

Le diagnostic et la mise en place du PLH met en avant un nombre important de logements vacants.
La mise en place de la **Taxe d'habitation sur les Logements vacants** est rapidement mise en place par la municipalité.
En complément : accompagner et comprendre les situations des propriétaires pour diminuer la vacance des logements.

Ambitions

- mieux **comprendre** la situation et **ouvrir un dialogue** avec les propriétaires de logements vacants
- **co-construire les outils** de remobilisation des logements vacants

La Maison de la Nature a conçu et piloté la **démarche de concertation** avec les habitants et les partenaires concernés.

Diagnostic quantitatif et qualitatif

- Recensement **INSEE**
- fichier fiscal **1767 bis COM**
- **arpentage des rues** pour identifier la vacance réelle
- **groupe de travail en démarche de concertation** dédié à la question du projet de sortie de vacance

Volume et raisons de la vacance

80 bâtis vacants précisément identifiés (corps de fermes, logements…)

- **vieillissement / décès du propriétaire,** succession difficile
- **manque de connaissance sur les dispositifs** d'aides, besoin d'accompagnement

La stratégie territoriale

2 groupes de travail, en lien avec les habitants et les propriétaires volontaires :

- **« Comment envisager un projet à partir d'un logement vacant ? »**
- « Plus d'habitants pour le centre »

→ **10 fiches-action** issues des réflexions du groupe de travail, **dont 6** sur les besoins en termes d'accompagnement et de facilitation dans le projet de sortie de vacance.

Outils mobilisés

- **THLV** (inclue dans la taxe d'habitation)
- **conventions Anah et prime de sortie de vacance**
- subvention **« territoire à énergie positive »** (permet de payer les études de scénarios et d'aider aux travaux)
- **aide aux travaux** (exigences énergétiques)
- **communication du dispositif** par visites-exemples

Acteurs / Partenariats

- **les habitants / propriétaires :** expertise d'usage, retours de terrain

Comité d'experts

- **Commune :** renforce soutien et subventions existantes
- **Conseil départemental :** gère subventions (PIG, l'Anah)
- **Le notaire** du village : conseil aux successions, droits…
- L'opérateur qui s'occupe du programme **OKTAVE**
- **L'Espace info-énergie :** conseil en rénovation énergétique
- **L'architecte** du village et le CAUE
- **Alsace Destination tourisme :** lorsque vocation de gîte
- **La Maison de la nature :** animation de la concertation

Lancement de la démarche opérationnelle

Organisation d'une **visite de logements rénovés et sortis de vacance** pour présenter le dispositif et invitation à consulter le comité d'experts.
Encourager les propriétaires à se mobiliser en passant par le dispositif gratuit proposé : étude de la situation personnelle et élaboration clé en main d'un scénario de sortie de vacance.

Résultats

- **17 cas** étudiés par le comité d'experts
- **6 projets** de remise sur le marché aboutis
- **10 fiches-actions** issues des groupes de travail, transmises au Conseil Municipal
- **plaquette d'information** sur le dispositif « Valoriser votre bâti vacant »

Besoins identifiés

- Mieux faire connaitre le dispositif **« Valoriser votre bâti vacant »**
- mettre en place des dispositifs dédiés à la redynamisation du cœur de village, au-delà de la vacance

Perspectives

Dispositif proposé à partir de 2017 et **sur 2 ans.**
Au-delà de la vacance et des logements remis en location, **le second groupe de travail pour anticiper l'accueil de nouveaux habitants et de dynamisation du cœur de village.**

Coup d'œil sur la démarche de Saint-Louis Agglomération

Contexte et chiffres clés

- **40** communes, **78 000** habitants
- **35 %** de locataires, **43 %** d'entre eux éligibles au logement social
- **8** communes SRU, dont **5** déficitaires

Les enjeux habitat

- **Disparité de croissance démographique** entre les communes : ralentissement à Saint-Louis et augmentation dans d'autres communes
- **échanges migratoires** qui impactent la demande en logement
- **territoire tendu** en centres frontaliers, **détendu** en péri-urbain et rural

Initiation de la démarche et objectifs

- **Limiter les coûts indirects** liés à la vacance (déperditions énergétiques, réparations suite à des dégradations)
- **reconstituer une offre** de logements diffuse, sans générer de consommation foncière
- augmenter le nombre **de logements sociaux** du territoire
- rattraper le **déficit** qui touche 5 des 8 communes **SRU**
- alimenter les plans de préservation des **dynamiques de villages, et de préservation / valorisation patrimoniale**
- maintenir l'utilisation de certains **équipements** et structures publiques par l'arrivée de nouveaux résidents
- **enrayer la disparition d'offre** dans le parc existant, et **la baisse de recettes fiscales**

Diagnostic quantitatif et qualitatif

- Fichiers **INSEE**
- fichier **FILOCOM** (DGFiP)
- fichier fiscal **1767 bis COM** (DGFiP)
- **courriers et questionnaires** aux propriétaires

Démarche de diagnostic co-construite entre l'agglomération et les communes volontaires.

Volume et raisons de la vacance

2 700 logements vacants

- **raisons techniques** (vétusté, insalubrité, rénovations)
- **inadéquation du marché** (besoins des ménages, faible attractivité)
- **raisons personnelles** (désintérêt, succession, attente, peur de louer)

La stratégie territoriale

Mise en place d'un **accompagnement renforcé des propriétaires bailleurs** en fonction des freins repérés à la remise en location.
Incitation financière par le biais de **prime de remise sur le marché** de logements vacants déjà prévue dans le PLH.
Passer par un **échange direct avec les propriétaires.**

Outils mobilisés

- **Boîte à outils** rassemblant les dispositifs
- **bail à réhabilitation**
- **intermédiation locative** (mandat de gestion, bail glissant, location / sous-location) et AIVS
- conventions sociales avec l'Anah (travaux, primes)
- **gestion Locative Adaptée**
- **prime** exceptionnelle de 1 000 €
- **réunions publiques et fiche** de présentation dispositifs

Acteurs / Partenariats

- **Communes** de l'EPCI
- **ADIL68 :** conseils juridique, fiscaux, financiers, techniques… Analyse personnalisée des situations financières, bonnes relations locatives
- **Anah :** niveau de loyers acceptable par les parties, Conventionnement / Abattement fiscal
- **ACTILOG :** maintien en état par le locataire, Solvabilité du locataire, AIVS
- **VISALE et SADA :** assurances et garanties

Lancement de la démarche opérationnelle

Réunions et diffusion auprès des 40 communes des **formes et raisons** de la vacance, de l'**intérêt à lutter** contre celle-ci, des outils disponibles, notamment les **outils incitatifs** avec avantages fiscaux.
Communication grand public, réunions publiques et fiches de présentation des dispositifs nationaux et locaux, échange direct.
Mise en lien avec l'**ADIL 68** pour informations et conseils gratuits, et avec des **Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS).**

Résultats

À ce jour, seule une commune a envoyé un questionnaire individualisé aux propriétaires de logements vacants identifiés, et attend les retours.

Les autres communes enclencheront bientôt cette démarche.

Besoins identifiés

- Améliorer **connaissances et repérage**
- **sensibiliser et informer** propriétaires
- proposer un accompagnement aux propriétaires **(juridique, technique, financier…)**
- renforcer les **mesures incitatives**
- instaurer **mesures coercitives** (THLV)

Perspectives

- **Conseiller et soutenir** les propriétaires
- accompagner la mise en œuvre de certaines **procédures ou travaux**
- **suivre l'évolution** de la vacance
- créer une **équipe pluridisciplinaire**
- identifier les **communes volontaires,** aider à lancer leurs démarches propres

Coup d'œil sur la démarche de la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon

Contexte et chiffres clés

- **51** communes, **118 000** habitants
- **43 %** de locataires, **54 %** des ménages éligibles au logement social
- **5** communes SRU, dont **2** déficitaires (actuellement exemptées)

Les enjeux habitat

- **Déclin démographique et d'attractivité résidentielle** de la ville-centre
- **volume de vacance préoccupant,** principalement à Chalon
- parc ancien **dégradé et énergivore**
- offre sociale quantitative suffisante, mais **inadaptée aux besoins**
- lutte contre **l'étalement urbain**

Initiation de la démarche et objectifs

Objectifs PDH :

- **renforcer l'attractivité résidentielle** de la ville-centre, en adaptant l'offre pour les différents besoins des ménages ;
- **requalifier le parc ancien dégradé ;**
- **rééquilibrer l'offre de logements sociaux et moderniser le parc existant** en veillant à la maitrise des charges ;
- **lutter contre la vacance, avec une politique volontariste** liée à la requalification du parc de **logements dégradés.**

Ambitions :

- en 12 ans, production de **4 000 logements neufs et remise sur le marché de 400 logements vacants ;**
- diagnostic pour l'élaboration d'un **PIG « lutte contre la vacance de longue durée ».**

Diagnostic quantitatif et qualitatif

- Fichier fiscal **1767 bis COM**
- **cartographie** de la vacance
- **rencontre avec les élus** des différentes communes

Constat :

logements **vacants et dégradés en centre-bourgs**

Volume et raisons de la vacance

2 445 logements vacants depuis **plus de 3 ans**

- **successions** difficiles, maison de retraite ou hospitalisation
- propriétés avec des **dépendances de logements inoccupés**
- **résidences secondaires**
- **mauvaise expérience locative**

La stratégie territoriale

Travailler à la mise en place du **PIG « Lutte contre la vacance de longue durée ».**

Développer des outils complémentaires de lutte contre la vacance (déblocage des situations complexes, information et sensibilisation…).

Outils mobilisés

- **Aide aux travaux** de l'Anah en fonction des travaux
- dispositif **« loyer abordable »**
- aides à la **Maîtrise d'œuvre / aux travaux**
- **prime de sortie de vacance et prime d'incitation à l'accession** des logements vacants
- structures d'**Intermédiation locative**
- **campagnes d'information** et de sensibilisation ciblées
- faciliter mise en place de la **THLV**

Acteurs / Partenariats

Autres signataire convention PIG en cours de validation :

- **Département** Saône-et-Loire
- **État**
- **Anah**
- **Action Logement** (mobilisation outils de financement)
- **ISBA** (AIVS, gestion immobilière sociale)
- **Procivis** pour les projets de trésorerie (PTZ)
- **ADIL**

Lancement de la démarche opérationnelle

Campagne ciblée sur propriétaires **(mailing, courriers)** + mobilisation **outils de communication** des communes (bulletins, sites internet).

Sessions d'**information et de sensibilisation des élus** sur les procédures existantes + développer **nouveaux outils** (ex : fiche techniques).

Valorisation et communication sur **AIVS,** dispositions d'**Action Logement,** conventions avec/sans travaux pour **partenaires du bâtiment.**

Les premiers résultats

Validation du PIG « lutte contre la vacance de longue durée » à venir (avant fin 2018).

Perspectives long terme

- Poursuivre les réflexions sur un **dispositif de médiation juridique** dans le cadre du PIG ;
- définir les procédures d'**accompagnement des communes sur l'assistance à la gestion locative ;**
- suivi-animation assuré par un **opérateur privé** recruté par appel d'offre.

Coup d'œil sur la démarche du Département de la Meuse

Contexte et chiffres clés

- **501 communes,** 12 Communautés de communes et 2 CA, environ **190 500 hab.**
- **35 %** de la population est locataire, **13 %** en logement social
- 1 700 demandes en attente. Pas de commune SRU.

Les enjeux habitat

- Territoire **détendu et diminution de la population**
- démarche de **revitalisation des centralités** (centres-bourgs et villes moyennes)
- une **concentration de logements vacants** sur ces centralités.

Initiation de la démarche et objectifs

Objectifs PDH :

- **Revaloriser les territoires** comportant de nombreux logements vacants, notamment en **centres-bourgs et villes moyennes ;**
- répondre à une partie du besoin en logements par la **remise sur le marché de logements vacants.**

Ambitions :

- **Quantifier la vacance** dans le parc privé dans les centres des communes ;
- **qualifier ces logements** et connaître les **raisons de la vacance ;**
- **accompagner les collectivités** dans la revitalisation de leur centre en les aidant à prioriser les actions sur les logements vacants : soumettre une **liste de logements avec atouts** à intégrer dans leur **démarche de revitalisation.**

Diagnostic quantitatif et qualitatif

- **Cartographie** des logements vacants : fichier **1767 bis COM ;**
- définition d'un **secteur « centre-bourg »** où se concentre la vacance des logements ;
- classification des logements selon leurs atouts : **repérage de terrain, vues aériennes, et échange avec les élus ;**
- **questionnaire** envoyé aux propriétaires et échanges téléphoniques.

Volume et raisons de la vacance

11 700 logements vacants privés

- **choix du propriétaire :** difficulté de gestion, suite à un problème locatif, personne âgée
- **prix** de vente ou de mise en location trop élevé
- logement **peu attractif** (aménagement, superficie…)
- **qualité intérieure** (état, performance énergétique, travaux réalisés/ ceux à réaliser…)

La stratégie territoriale

- **Identifier des actions** par immeubles ou groupes d'immeubles ciblés comme prioritaires : **aides aux travaux, accompagnement à la gestion, action foncière** (restructuration, démolition partielle ou totale, changement de destination…), simple échange sur leurs **difficultés et l'intérêt** de remettre sur le marché ;
- Échanger avec les Maires pour identifier des outils à renforcer ou à développer en lien avec leur démarche globale de revitalisation de centre-bourg, création de nouveaux accompagnements par le Département et partenaires ;
- Reprendre contact avec certains propriétaires.

Outils mobilisés

Grille de notation des logements pour définir leur potentiel d'attractivité à partir de 5 indicateurs :

- **valeur urbaine** (localisation, axe routier, type, année)
- **durée vacance** (< 1 an, 1 à 3 ans, 3 à 6 ans, > 6 ans)
- **dépendances** (stationnement, jardin, balcon, terrasse)
- **état extérieur** (façade, fenêtres, toiture, jardin)
- **attractivité du secteur** (type de commune, % vacance).

Prise de contact possible **des élus avec les propriétaires.**

Acteurs / Partenariats

- **Département de la Meuse** (observatoire de l'habitat, technicien pour repérage et analyse)
- **Communes** (Élus et techniciens)
- **État, Anah, Département, collectivités, Région…** : subventions pour la réhabilitation
- **ADIL interdépartementale**
- **EPF Grand Est :** financement des études de revitalisation, portage foncier en appui des collectivités

Lancement de la démarche opérationnelle

La démarche se base tout d'abord sur une **analyse fine de la situation de vacance** sur le territoire. Avant toute action opérationnelle, la collectivité affine le **processus de repérage, d'identification et de notation** des logements vacants.

Les élus sont impliqués à chaque étape, afin de donner leurs accords et de participer à l'élaboration de pistes et de stratégies.

Une première étape opérationnelle dans la remobilisation des logements vacants consiste à :

- attirer la vigilance des propriétaires sur leur bien parfois vacant depuis longtemps, de les avoir **informé sur les outils** existants ;
- **identifier de nouveaux outils pragmatiques** en appui des démarches des communes et EPCI : agence d'intermédiation locative, club de propriétaires privés… et outils non encore identifiés.

Livrables / Résultats attendus

Une analyse par commune, présentant :

- des listes de logements vacants avec un **potentiel d'attractivité** et ceux jugés **non prioritaires ;**
- une sélection d'immeubles (prioritaires ou non) avec **un intérêt particulier pour une action ;**
- des **statistiques sur les raisons** de la vacance.

Besoins identifiés

- **Création d'outils** pour accompagner les propriétaires volontaires ;
- **développement des partenariats** pour accompagner les communes sur les actions ambitieuses, coercitives ou d'ordre de l'aménagement.

Perspectives long terme

- Mobilisation de **nouveaux partenaires financiers** pour accompagner communes ;
- **expérimentation** sur immeubles tests pour **identifier des solutions** adaptables ;
- **création des outils** et mise en place d'actions.

Contacts des collectivités

CA Le Grand Chalon	Service Habitat	Laurent GOUTHERAUD	03 85 94 15 15
Commune de Muttersholtz	Mairie	Patrick BARBIER Julien RODRIGUES	03 88 85 14 55
	Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace centrale	Delphine LATRON	03 88 85 11 30
Commune de Schiltigheim	Mairie	Marc AMRHEIN	03 88 83 90 00
Département de la Meuse	Service Habitat et Prospective	Etienne FERNANDEZ	03 29 45 77 55
Eurométropole de Strasbourg	Service Habitat	Paule PFLIEGER	03 68 98 51 33
Grenoble-Alpes Métropole	DGA Cohérence Territoriale	Jean SAINT-AMAN	04 76 59 59 59
Métropole Européenne de Lille	Service Habitat	Claire BRUHAT Samuel BONNET	03 20 21 22 23
	SPLA La fabrique des quartiers		03 59 00 11 60
Saint-Louis Agglomération	Services Habitat – Politique de la Ville	Sophie THORAVAL	03 89 70 90 70
	ADIL68 – Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin	Emmanuel BRAEUNER	03 89 46 79 50

Les collectivités et les partenaires membres du RNCLV (2018)

ADIL 67
ADIL 68
AIVS HH Gestion Alsace
Agence nationale de l'habitat
Ardennes Métropole
CA Le Grand Chalon
CA Pau Béarn Pyrénées
DDT 68
Département de la Meuse
Département du Bas-Rhin
Département du Haut-Rhin
DREAL Grand Est
Eckbolsheim
Eurométropole de Strasbourg
Fegersheim
Grand Lyon
Grenoble Alpes Métropole
Habsheim
Haguenau
Illkirch-Graffenstaden
Kaysersberg
Lingolsheim
Le Mans
Métropole du Grand Nancy
Métropole Européenne de Lille
Metz Métropole
Ministère de la Cohésion des territoires
Mulhouse Alsace Agglomération
Muttersholtz
Paris
Plobsheim
Saint-Brieuc Agglomération
Saint-Louis Agglomération
Schiltigheim
SOLIHA Alsace
Souffelweyersheim
Troyes Champagne Métropole
Vendenheim
La Wantzenau

Glossaire

ACTILOG	ACTIon LOGement
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
AIS	Agence Immobilière Sociale
AMO	Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage
Anah	Agence Nationale de l'Habitat
ANIL	Agence Nationale d'Information sur le Logement
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
BAL	Bureaux d'Accès au Logement
BBC (normes)	Bâtiment Basse Consommation
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de d'Environnement
CNIL	Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés
DDT	Direction Départementale des Territoires
DGI	Direction Générale des Impôts
DGFiP	Direction Générale des Finances Publiques
DRDJSCS	Directions Régionales De la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
DRIHL	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
Enveloppe T	Enveloppe prépayée pour renvoyer un courrier
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Etablissement Public Foncier
FAPIL	Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
1767 bis COM	Fichier des locaux vacants de la DGFiP
FILOCOM	FIchier des LOgements par COMmunes
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier
GLA	Gestion Locative Assistée
GLI	Garanties Loyers Impayés
HLM	Habitation à Loyer Modéré
ImL	Intermédiation Locative
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
MAJIC	Bases de données sur les parcelles, propriétaires et bâtiments, de la DGFiP
NPRU	Nouveau Programme de Renouvellement Urbain
OLL	Observatoire Local des Loyers
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ORI	Opération de Restauration Immobilière
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PIL	Procédure Intégrée pour le Logement
PLH / PDH	Programme Local / Départemental de l'Habitat
PLU / PLUi	Programme Local de l'Urbanisme (intercommunal)
POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
PTZ	Prêt à Taux Zéro
QPV	Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RNCLV	Réseau National des Collectivités mobilisées pour la lutte contre les Logements Vacants
SACICAP	Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SIG	Système D'information Géographique
SOLIHA	fédération SOLIdaires pour l'HAbitat
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TLV / THLV	Taxe (d'Habitation) sur les Logements Vacants
VISALE	Garantie de sécurité pour bailleur et locataire en accordant une caution, dans le parc locatif privé.

Réalisation
Direction Urbanisme et territoires et service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg

Production
Eurométropole de Strasbourg
Agence nationale de l'habitat

Comité de rédaction
Service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg : Geneviève Brun, Christina Lambrou, Paule Pflieger
Agence nationale de l'Habitat : Raphaël Briot, Simon Mathivet

Contributeurs
Eurométropole de Strasbourg
Commune de Schiltigheim
Métropole européenne de Lille, La fabrique des quartiers
Grenoble-Alpes Métropole
Commune de Muttersholtz et Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace Centrale
Saint-Louis Agglomération et ADIL68 Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin
Communauté d'agglomération du Grand Chalon
Département de la Meuse

Conception graphique
Direction Urbanisme et territoires de l'Eurométropole de Strasbourg

Crédits photographiques
Ministère de la Cohésion des territoires
Agence nationale de l'Habitat
Eurométropole de Strasbourg
Commune de Muttersholtz
MRW Zeppelin Alsace pour la photo de couverture

Agence nationale de l'habitat
Anah

Strasbourg.eu
eurométropole

Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant