

# Etude sur la vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine

Etat des lieux et outils de lutte contre la  
vacance



## Métadonnées

**Titre** Etude sur la vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine

Sous-titre

Nature

DREAL Nouvelle Aquitaine

CHAUTARD Bénédicte

**Commanditaire**

Cité administrative

Rue Jules Ferry

BP 55

33090 BORDEAUX CEDEX

Références client

**Cerema Sud-Ouest**

**Réalisé par**

Département Aménagement, Intermodalité des Transports

GHVS

**Affaire suivie par**

**Ghislaine MUNOZ**

Ghislaine.Munoz@cerema.fr – 0556706726

**Références**

Affaire n° C

**Cerema**

**Résumé court**

En 2019, le besoin en développement de l'offre de logements a été estimé entre 37 000 et 40 000 logements par an en Nouvelle-Aquitaine. Ce besoin peut être satisfait soit par de la construction neuve, soit par de la remise sur le marché de logements vacants. Les logements vacants constituent pour certains territoires une réserve de logements mobilisables. Une meilleure connaissance de ces territoires et du potentiel mobilisable permettrait d'agir sur ces logements et d'actionner les leviers pour les réhabiliter ou inciter à leur remise sur le marché dans les centres-bourgs ou centres-villes.

Ainsi, les objectifs de cette étude consistent à :

- disposer d'une connaissance plus fine des logements vacants, notamment de longue durée, et des secteurs à enjeux afin de cibler les actions de l'État,
- identifier les leviers et les outils pour lutter contre la vacance et étudier des retours d'expérience significatifs de résorption de la vacance mis en place par des collectivités de la région.

**Mots clés**

**Mots clés selon les thésaurus [URBAMET](#) et/ou [ECOPLANETE](#)**

Developpement Durable, Ecologie, Logement

Nouvelle-Aquitaine

**Droits**

Ce document ne peut être reproduit en totalité ou en partie sans autorisation expresse de :

Crédits photos – illustrations :

## Référence documentaire

N° ISRN

n° ISRN

Conditions de diffusion

**Notice (auteurs, titre, résumé, etc.)**

diffusable     non diffusable

**Rapport d'étude**

libre (document téléchargeable librement)

contrôlé (celui qui en veut communication doit en faire la demande et obtenir l'autorisation et les conditions d'usage auprès du commanditaire)

confidentiel (document non diffusable)

Historique versions

Version(s)	Date	Commentaire
1.1	Novembre 2020	Version initiale Cerema
201223	23 décembre 2020	Relecture DREAL N-A
210107	7 janvier 2021	Relecture et compléments DREAL N-A
210113	13 janvier 2021	Compléments DREAL N-A

## Validation du document

Rédacteur(s)  
avec la participation de

Ghislaine MUNOZ Ghislaine.Munoz@cerema.fr	Cerema Sud-Ouest DAIT/GHVS	
Vincent BINET Vincent.Binet@cerema.fr	Cerema Sud-Ouest DAIT/GHVS	
Olivier DUPRET Olivier.Dupret@cerema.fr	Cerema Sud-Ouest DAIT/GHVS	
Brigitte POUGET	Cerema Sud-Ouest DAIT/GHVS	
Élise CHARPENTIER elise.charpentier@developpement-durable.gouv.fr	DREAL N-A Département Habitat	
Bénédicte CHAUTARD benedicte.chautard@developpement-durable.gouv.fr	DREAL N-A Département Habitat	
Eric BALLAN eric.ballan@developpement-durable.gouv.fr	DREAL N-A Département Habitat	
Fabrice MARIE	Cerema Sud-Ouest DT	
	DREAL	

Relecteur(s)

Validé par

## Table des matières

<b>Partie 1 : État des lieux statistique de la vacance de logements en Nouvelle Aquitaine.....</b>	<b>7</b>
<b>1 - État des lieux de la vacance de plus de 2 ans sur la région en 2019.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 - Les caractéristiques de la vacance « longue durée » dans le parc privé.....</b>	<b>10</b>
1.1.1 - La base de données Lovac.....	10
1.1.2 - Les principaux résultats.....	10
La qualité du bâti des logements vacants.....	13
1.1.3 - La localisation des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans.....	14
<b>1.2 - Les caractéristiques de la vacance « longue durée » dans le parc social.....</b>	<b>15</b>
<b>2 - Classification régionale des EPCI de la Nouvelle-Aquitaine.....</b>	<b>16</b>
<b>Partie 2 : Outils et leviers pour lutter contre la vacance de logements.....</b>	<b>17</b>
<b>1 - Méthodologie.....</b>	<b>18</b>
<b>2 - Les leviers pour l'action publique pour lutter contre la vacance.....</b>	<b>19</b>
<b>3 - La description des outils.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1 - Les outils d'observation.....</b>	<b>20</b>
3.1.1 - L'observation.....	20
3.1.2 - Étude de repérage/diagnostic (étude pré-opérationnelle OPAH et études diagnostic).....	21
<b>3.2 - L'apport des outils fonciers et de planification stratégique.....</b>	<b>22</b>
3.2.1 - L'Établissement Public Foncier (EPF) en structure d'accompagnement.....	22
3.2.2 - Les apports des documents de planification PLH/PLUI/SCOT.....	23
<b>3.3 - Les opérations programmées (OPAH) et les programmes d'intérêt général (PIG).....</b>	<b>24</b>
3.3.1 - Les OPAH.....	24
3.3.2 - Les programmes d'intérêt général thématiques.....	25

<b>3.4 - Les leviers fiscaux.....</b>	<b>26</b>
3.4.1 - La taxe sur les logements vacants.....	26
3.4.2 - La taxe d'habitation sur les logements vacants.....	27
3.4.3 - La défiscalisation Malraux.....	29
3.4.4 - Le dispositif « Denormandie dans l'ancien ».....	30
<b>3.5 - Les outils financiers incitatifs.....</b>	<b>31</b>
3.5.1 - Prime d'accession dans l'ancien.....	31
3.5.2 - Prime de sortie de vacance.....	32
3.5.3 - Le bail à réhabilitation.....	32
3.5.4 - Les opérations d'acquisition-amélioration.....	33
<b>3.6 - Les actions coercitives et de démolition.....</b>	<b>34</b>
3.6.1 - Prémption – RHI/THIRORI.....	34
3.6.2 - Arrêtés de péril – DUP.....	34
3.6.3 - Opérations de démolition-reconstruction.....	35
3.6.4 - Plan de sauvegarde des copropriétés dégradées.....	36
3.6.5 - Les opérations de restauration immobilière.....	36
<b>4 - L'utilisation des leviers de la lutte contre la vacance de logements en Nouvelle Aquitaine.....</b>	<b>37</b>
4.1 - Fiche outil : Dispositif de lutte contre la vacance de logement, un observatoire dédié.....	38
4.2 - Fiche outil : Étude localisée de la vacance de logements.....	41
4.3 - Fiche-outil : La contribution des établissements publics fonciers (EPF) à la résorption de la vacance de logements.....	43
4.4 - Fiche-outil : OPAH-RU avec une prime à la sortie de vacance.....	49
4.5 - Fiche-outil : Des mesures financières incitatives.....	53
4.6 - Fiche-outil : La taxe d'habitation sur les logements vacants.....	56
4.7 - Fiche-outil : La défiscalisation Malraux.....	60
4.8 - Fiche-outil : Le Pass investissement.....	64
4.9 - Fiche-outil : Découplage entre la propriété bâtie et l'usage des logements à occuper / ré-occuper.....	68
4.10 - Fiche outil : Les opérations d'acquisition-amélioration.....	75
4.11 - Fiche-outil : Opération de démolition/reconstruction.....	78
4.12 - Des opérations de démolition-reconstruction pour gérer la vacance dans le parc social.....	81
<b>Annexes.....</b>	<b>84</b>

## Introduction

La mobilisation du parc de logements vacants constitue une réponse au besoin de développement de l'offre de logements, estimé à 37 000 et 40 000 logements par an en Nouvelle- Aquitaine, et à la nécessité de poursuivre l'objectif de « zéro artificialisation nette à terme » fixé par le Gouvernement grâce à un effort de construction dans le tissu existant.

La diminution de la part de logements vacants dans le parc immobilier contribuera en effet à la diminution des besoins en construction et donc, à la diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Lancé le 10 février 2020, le plan national pour lutter contre les logements vacants vise à construire des stratégies de lutte contre la vacance. Il s'adresse ainsi aux propriétaires ainsi qu'aux maires et devra permettre d'identifier le parc, inciter à la réhabilitation des logements vacants et, si nécessaire, les réquisitionner.

Aussi, cette étude commandée par la DREAL Nouvelle-Aquitaine au CEREMA sud-ouest poursuit deux objectifs :

- ➔ disposer d'une connaissance plus fine des logements vacants, notamment de longue durée, et des secteurs à enjeux afin de cibler les actions de l'État,
- ➔ identifier les leviers et les outils pour lutter contre la vacance et étudier des retours d'expérience significatifs de résorption de la vacance mis en place par des collectivités de la région.

Cette étude se compose de deux parties répondant aux deux objectifs pré-cités : un état des lieux de la vacance de logements dans la région et un recensement des outils disponibles et de l'application qui a pu en être faite par les collectivités.

Le comité de pilotage de cette étude commandée par la DREAL Nouvelle-Aquitaine, était constitué par les DDT(M) de la Corrèze, de la Gironde, des Landes et des Pyrénées Atlantiques.





# Partie 1 : État des lieux statistique de la vacance de logements en Nouvelle Aquitaine



# 1 - État des lieux de la vacance de plus de 2 ans sur la région en 2019

La vacance de logements en Nouvelle-Aquitaine est estimée, selon la base de données Fichiers Fonciers, à près de 9,5 %. Cependant, sur ces presque 340 000 logements, certains sont vacants depuis peu de temps et sont amenés à trouver des occupants sur un court terme. Ils sont nécessaires à la rotation des ménages pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien des logements. C'est la vacance conjoncturelle. Le seuil communément admis est entre 6% et 7% de vacance conjoncturelle dans le parc de logements.

La vacance étudiée dans ce document est la vacance structurelle, de longue durée. Il s'agit de la vacance sur laquelle les acteurs locaux doivent mettre en place des moyens visant à remettre sur le marché des logements qui n'y étaient plus. Il est considéré dans cette étude qu'un logement est considéré comme vacant de longue durée lorsqu'il n'est pas occupé depuis au moins 2 ans.

En Nouvelle-Aquitaine, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le taux de vacance structurelle (2 ans et plus) est de 3,9 % et représente environ 140 000 logements. La répartition départementale de cette vacance, établie à partir des bases de données Lovac<sup>1</sup> et Rpls<sup>2</sup> est la suivante :

	Nombre de logements vacants (+2ans)	Taux de vacance (de +2ans)	Répartition régionale
Charente	11 681	5,7%	8%
Charente-Maritime	12 882	2,9%	9%
Corrèze	9 745	6,1%	7%
Creuse	9 439	10,2%	7%
Dordogne	13 846	5,1%	10%
Gironde	19 102	2,1%	14%
Landes	8 393	3,2%	6%
Lot-et-Garonne	11 003	5,8%	8%
Pyrénées-Atlantiques	12 536	3,0%	9%
Deux-Sèvres	7 952	4,0%	6%
Vienne	10 560	4,3%	8%
Haute-Vienne	12 906	5,6%	9%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>140 045</b>	<b>3,9%</b>	

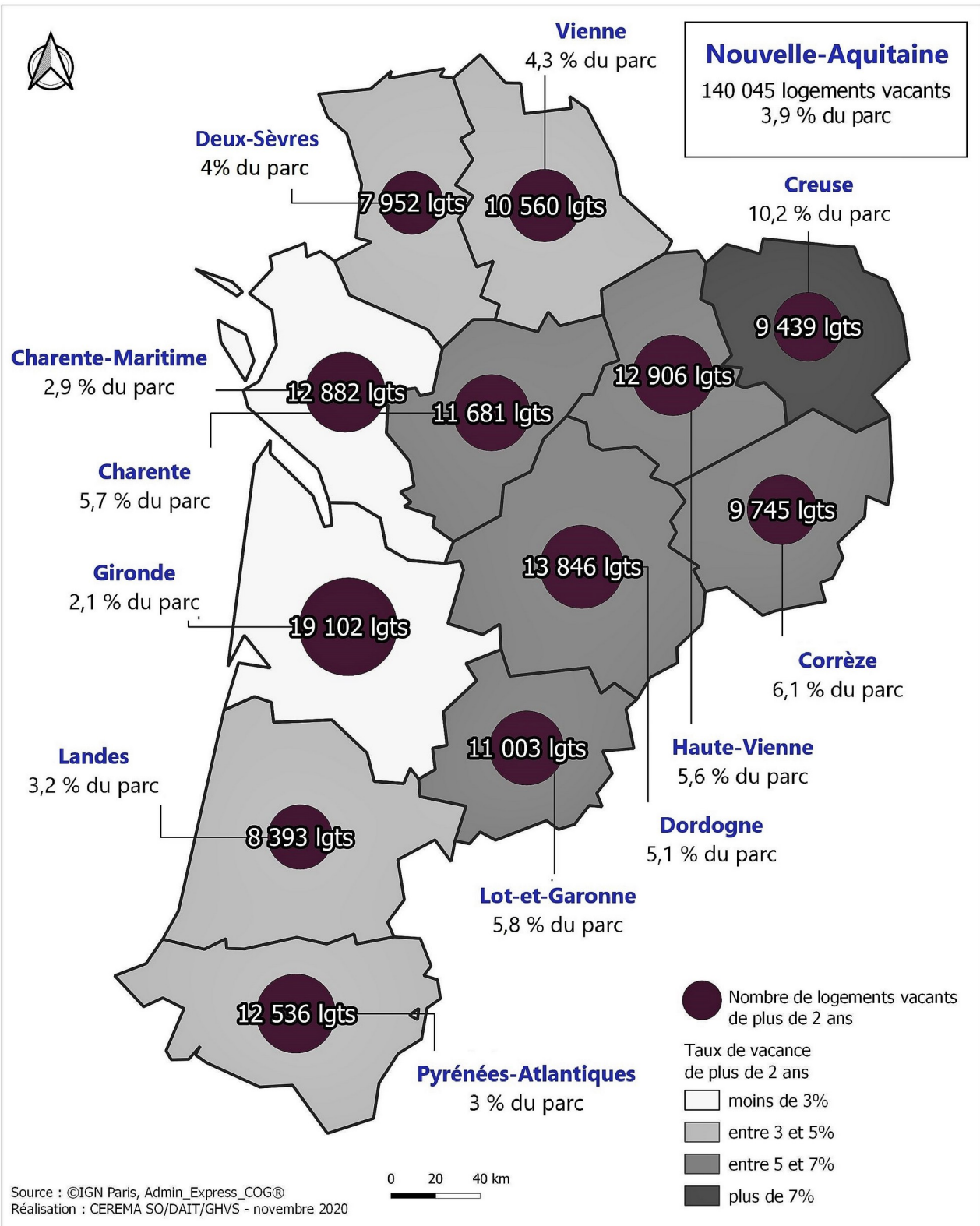
Sources : Lovac 2019, Rpls 2019

La Gironde concentre 14 % de la vacance structurelle de la Nouvelle-Aquitaine, tout en ayant le plus faible taux (2,1%) de logements vacants. A contrario, le taux de vacance le plus élevé est en Creuse (10,2%).

1 Lovac : Base constituée à partir de données fiscales. Voir page suivante.

2 Rpls : Base constituée de données issues d'enquêtes annuelles réalisées auprès des bailleurs sociaux.

## Carte de la vacance de plus de 2 ans au 1er janvier 2019



## 1.1 - Les caractéristiques de la vacance « longue durée » dans le parc privé

### 1.1.1 - La base de données Lovac

Dans le cadre du plan national de mobilisation des logements et locaux vacants, un nouveau jeu de données sur les logements vacants, le fichier Lovac, a été mis en place en partenariat avec le Cerema Hauts-de-France. Issu du croisement des fichiers 1767BISCOM<sup>3</sup> et des Fichiers Fonciers<sup>4</sup>, il combine les informations complémentaires de ces deux fichiers, ce qui permet de caractériser très finement chaque logement vacant à l'adresse.

Le fichier Lovac peut être utilisé à deux fins principales :

- caractériser, quantifier et cartographier la vacance de logement sur un territoire ;
- proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires de logements vacants.

Les données Lovac concernent uniquement les logements vacants depuis au moins deux ans relevant du parc privé. La vacance dans le parc public, mieux appréhendée via le RPLS, sera traitée dans la partie suivante.

### 1.1.2 - Les principaux résultats

La vacance de longue durée concerne essentiellement (à 99,3%) le parc de logements privé. La déclinaison départementale est la suivante :

	Nombre de logements vacants de + 2 ans :		Représentation du parc privé dans les lgts vacants de +2ans
	Parc total	Parc privé	
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	140045	<b>139 097</b>	<b>99,3%</b>
Charente	11681	<b>11643</b>	<b>99,7%</b>
Charente-Maritime	12882	<b>12870</b>	<b>99,9%</b>
Corrèze	9745	<b>9709</b>	<b>99,6%</b>
Creuse	9439	<b>9293</b>	<b>98,5%</b>
Dordogne	13846	<b>13741</b>	<b>99,2%</b>
Gironde	19102	<b>19074</b>	<b>99,9%</b>
Landes	8393	<b>8392</b>	<b>100,0%</b>
Lot-et-Garonne	11003	<b>10966</b>	<b>99,7%</b>
Pyrénées-Atlantiques	12536	<b>12479</b>	<b>99,5%</b>
Deux-Sèvres	7952	<b>7907</b>	<b>99,4%</b>
Vienne	10560	<b>10365</b>	<b>98,2%</b>
Haute-Vienne	12906	<b>12658</b>	<b>98,1%</b>

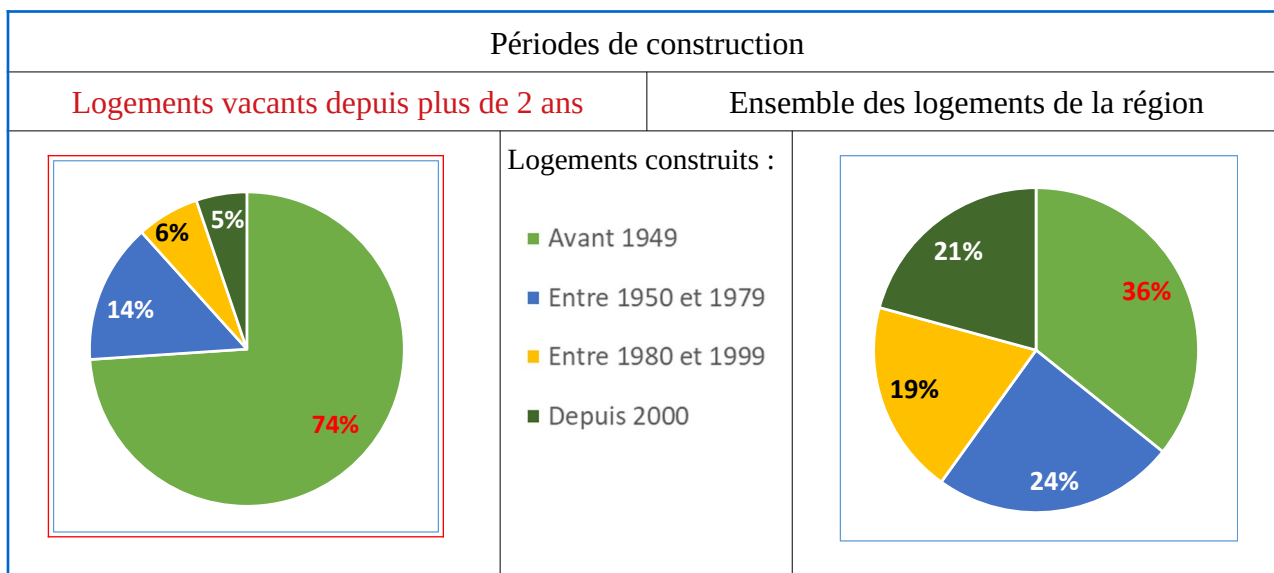
Source : Lovac 2019

3 fichiers 1767BISCOM : fichier DGI de la taxe d'habitation sur les logements vacants

4 fichiers fonciers : fichiers de sources fiscales issus de l'application MAJIC de la DGFIP, et enrichis par le Cerema Nord-Picardie

### Des logements vacants anciens

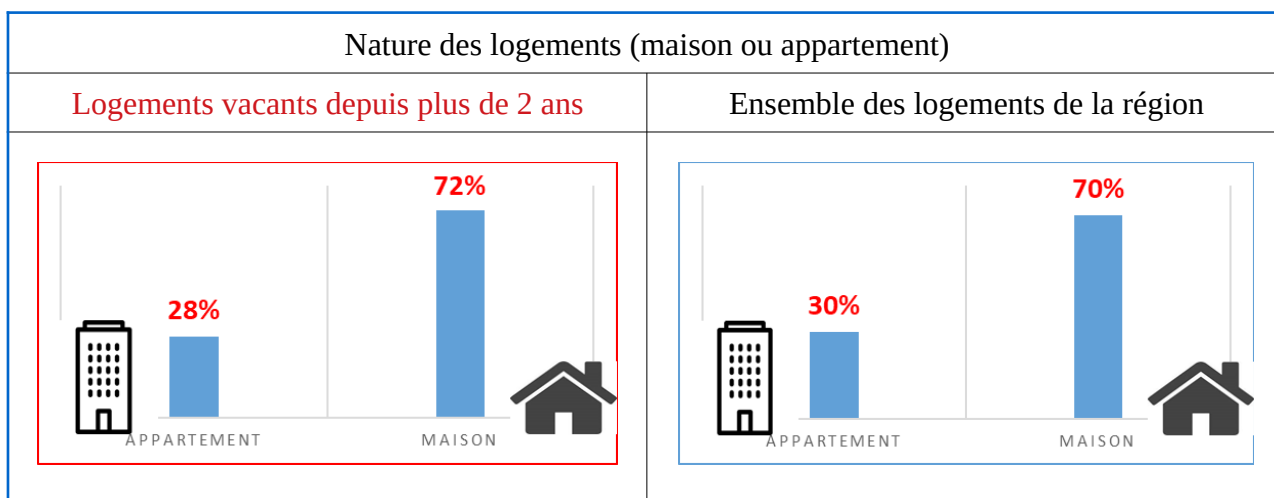
Assez logiquement, on constate que le parc de logements privés vacants depuis plus de 2 ans est principalement ancien. En effet, 74 % de ce parc a été construit avant 1949 alors que le taux de logements anciens dans le parc régional n'est que de 36 %. Il semble donc que la vétusté et certainement le manque d'entretien soient à l'origine de la vacance sur un nombre important de logements.



Source : Lovac 2019

### Une majorité de maisons parmi les logements vacants

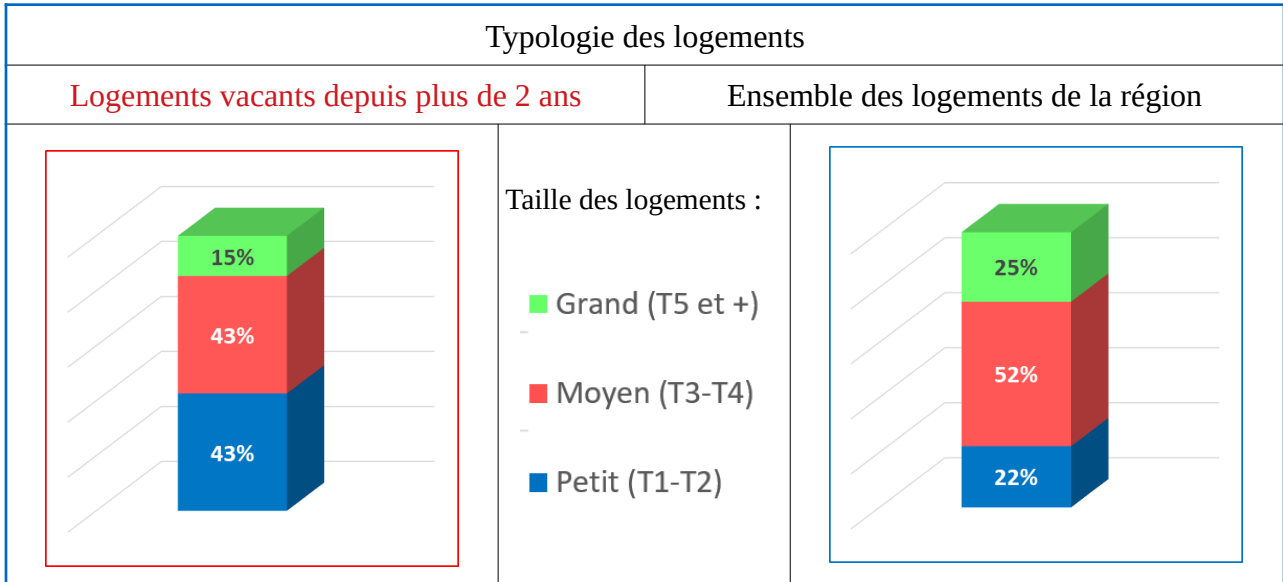
Il semble que la nature du logement (maison ou appartement) n'influe pas sur la vacance. En effet, 72 % des logements privés vacants depuis plus de 2 ans sont des maisons. La proportion de logements de type maisons sur la région est de 70 %.



Source : Lovac 2019

## Une sur-représentation de petits logements parmi les logements vacants

Les petits logements (de typologie<sup>5</sup> T1 ou T2) représentent 43 % des logements vacants de plus de 2 ans alors qu'ils ne constituent que 22 % de l'ensemble des habitations de la région. On constate donc une sur-représentation des petits logements au détriment des plus grands (T5 et +).



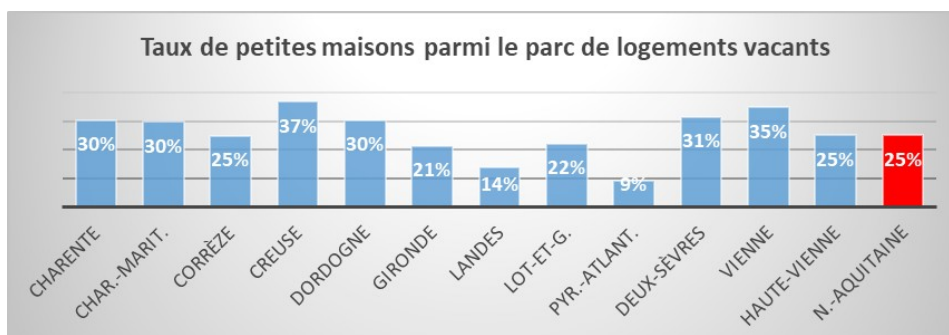
Source : Lovac 2019

Il semble ainsi étonnant que les logements vacants soient majoritairement de petites tailles et également des maisons.

La répartition du parc des logements vacants de plus de

2 ans dans le parc privé, indiquée dans le tableau ci-contre, confirme que 25 % de ce parc sont de petites maisons avec une seule chambre.

La répartition géographique indique que ce taux diffère d'un département à l'autre :



5 Dans cette étude, la typologie prise en compte est celle définie par les promoteurs immobiliers : le chiffre indiqué après le « T » correspond à la somme des salles à manger et des chambres présentes dans le logement.

## La qualité du bâti des logements vacants

A partir du classement cadastral<sup>6</sup>, en considérant que les logements classés 6, 7 et 8 (retenus comme critère prépondérant dans la définition du parc potentiellement indigne) ne peuvent être remis sur le marché sans un minimum de réhabilitation, la répartition des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans est la suivante :

	Logements vacants <u>ne nécessitant a priori pas</u> de travaux			Logements vacants <u>nécessitant a priori</u> de travaux		
	3	4	5	6	7	8
Classt cadastral	3	4	5	6	7	8
Nbre de lgts	182	2 900	30 274	65 194	29 958	10 588
% de lgts	0%	2%	22%	47%	21%	8%
<b>% cumulé de lgts</b>	<b>24%</b>			<b>76%</b>		

Il peut ainsi être considéré que 24 % des logements vacants de plus de 2 ans pourraient être remis sur le marché sans travaux.

Les caractéristiques de ce parc sont les suivantes :

- 63 % sont des maisons ;
- 50 % ont été construit après 1950, dont 10 % après 2000 ;
- 77 % sont des logements moyens ou grands ( 46 % de T3-T4 et 31 % de T5 ou plus).

Territorialement, ce parc de logements vacants de plus de 2 ans ne nécessitant à priori pas de travaux lourds est présent sur l'ensemble de la région :

Dpts au taux supérieur à la moyenne régionale	Lgts vacants +2 ans a priori en bon état		Dpts au taux proche à la moyenne régionale	Lgts vacants +2 ans a priori en bon état		Dpts au taux inférieur à la moyenne régionale	Lgts vacants +2 ans a priori en bon état	
	Nombre	Taux		Nombre	Taux		Nombre	Taux
Deux-Sèvres	2858	36%	Char.-Maritime	3155	24%	Hte-Vienne	2543	20%
Pyr.-Atlantiques	4027	32%	Corrèze	2336	24%	Landes	1679	20%
Dordogne	3641	26%	Gironde	4370	23%	Creuse	1759	19%
Charente	2883	25%	Lot-et-Garonne	2343	21%	Vienne	1762	17%

A la lecture du tableau ci-dessus, il semble qu'un tiers du parc des logements vacants des Deux-Sèvres et des Pyrénées-Atlantiques puisse être remis sur le marché à moindre coût. A l'inverse, dans la Vienne, le parc vacant semble globalement plus dégradé.

Il convient toutefois de relativiser ces données qui ne sont étudiées qu'à travers le prisme du classement cadastral, dont l'actualisation par les services fiscaux n'est pas régulière.

<sup>6</sup> Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural du bâtiment, à la qualité de sa construction, et à ses équipements. Etabli pour l'ensemble des habitations, il sert de base de la valeur locative. Chaque local en France est classé dans une des huit catégories de référence : du 1 (habitation luxueuse) à 8 (logement délabré et insalubre).





### 1.1.3 - La localisation des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans

Afin de définir les actions à mener par les services de l'État et les collectivités sur les logements vacants de longue durée pour les remettre sur le marché locatif, il a été défini trois zones dans lesquelles pouvait se trouver un logement privé vacant :

- un secteur urbain central, dans l'enveloppe urbaine<sup>7</sup> du territoire et à moins de 500 m d'un point d'intérêt<sup>8</sup> ;
- une zone péri-centre, dans l'enveloppe urbaine du territoire et comprise entre 500 m et 1000 m d'un point d'intérêt ;
- une zone hors agglomération, extérieure aux deux zones précédentes.

La méthodologie de la définition de ces trois zones est à retrouver en annexe du document.

Ainsi, en Nouvelle-Aquitaine, plus de la moitié (58 %) des logements privés vacants de plus de 2 ans est située dans un secteur urbain central, 7 % en péri-centre, et 35 % dans des zones appelées hors agglomération, éloignées des points d'intérêt retenus.

Répartition géographique des logements vacants	Classe 1 : secteur urbain central		Classe 2 : zone péri-urbaine		Classe 3 : zone hors aggro.	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>81 219</b>	<b>58 %</b>	<b>9 708</b>	<b>7 %</b>	<b>48 170</b>	<b>35 %</b>
Charente	6 598	57 %	696	6 %	4 349	37 %
Charente-Maritime	7 322	57 %	1 464	11 %	4 084	32 %
Corrèze	5 269	54 %	540	6 %	3 900	40 %
Creuse	3 855	41 %	284	3 %	5 154	55 %
Dordogne	7 935	58 %	767	6 %	5 039	37 %
Gironde	11 087	58 %	1 943	10 %	6 044	32 %
Landes	4 233	50 %	877	10 %	3 282	39 %
Lot-et-Garonne	6 320	58 %	540	5 %	4 106	37 %
Pyrénées-Atlantiques	9 178	74 %	893	7 %	2 408	19 %
Deux-Sèvres	5 337	67 %	444	6 %	2 126	27 %
Vienne	6 205	60 %	613	6 %	3 547	34 %
Haute-Vienne	7 880	62 %	647	5 %	4 131	33 %

Source : Lovac 2019

Il est à noter que dans les Pyrénées-Atlantiques et les Deux-Sèvres les logements vacants sont sur-représentés à proximité des points d'intérêt. À l'inverse, la Creuse, les Landes et le Lot-et-Garonne sont les départements où le taux de logements vacants éloignés des centralités est le plus élevé<sup>9</sup>.

7 Enveloppe urbaine : zone constituée par un bâti continu, dont la définition précise est à retrouver en annexe du document.

8 Les points d'intérêt retenus sont les mairies, les lieux de cultes et les écoles primaires et maternelles.

9 Les données à l'échelle des agglomérations ou des communes sont disponibles auprès de la Dreal Nouvelle-Aquitaine.



## 1.2 - Les caractéristiques de la vacance « longue durée » dans le parc social

La vacance dans le parc social de Nouvelle-Aquitaine concerne environ 7 700 logements, soit environ 2 % du parc des bailleurs sociaux (ne sont pas pris en compte dans ce calcul les 4 900 logements vides selon le choix et la volonté des bailleurs, en attente notamment de travaux).

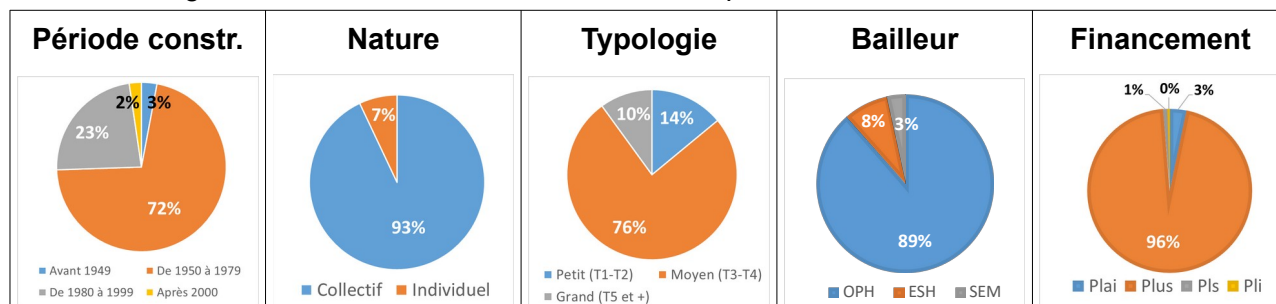
La vacance de plus de deux ans y est par conséquent particulièrement faible : on compte seulement 948 logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2019, répartis comme suit :

Vacance dans le parc social au 1er janvier 2019 (source RPLS 2019)	Nombre de logements sociaux vacants		Plus de 3 mois	Plus de 6 mois	Plus d'1 an	Plus de 2 ans		Plus de 5 ans
	Nombre total	% du parc social				Nb de logements	% du parc social	
Charente	482	3%	194	133	94	38	0,2%	1
Charente-Maritime	542	2%	192	114	51	12	0,0%	
Corrèze	368	4%	176	109	71	36	0,4%	6
Creuse	484	9%	356	260	219	146	2,7%	57
Dordogne	604	4%	350	275	207	105	0,7%	30
Gironde	1095	1%	238	125	73	28	0,0%	1
Landes	202	2%	51	20	6	1	0,0%	
Lot-et-Garonne	253	2%	138	86	64	37	0,3%	5
Pyrénées-Atlantiques	747	2%	291	171	99	57	0,2%	15
Deux-Sèvres	566	4%	307	230	162	45	0,3%	1
Vienne	1111	4%	709	519	367	195	0,8%	21
Haute-Vienne	1215	5%	690	526	396	248	1,0%	107
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>7669</b>	<b>2%</b>	<b>3692</b>	<b>2568</b>	<b>1809</b>	<b>948</b>	<b>0,3%</b>	<b>244</b>

Source : RPLS 2019

Les caractéristiques de ces 948 logements sociaux vacants sont :

- des logements majoritairement construits entre 1950 et 1979
- des logements principalement en collectif
- des logements essentiellement de typologie T3-T4
- des logements appartenant à des OPH, municipales ou départementales
- des logements dont le financement initial correspond au PLUS



## 2 - Classification régionale des EPCI de la Nouvelle-Aquitaine

Afin de proposer aux collectivités et services de l'État des outils adaptés et appropriés aux contextes particuliers de leurs territoires concernant la lutte contre la vacance de longue durée, des catégories d'EPCI aux caractéristiques semblables ont été créées.

Pour chaque EPCI de la région, les données suivantes ont été exploitées :

- l'évolution de la population sur 10 ans ;
- l'évolution du nombre d'emploi sur 10 ans ;
- le revenu médian des ménages ;
- le taux de vacance à 2 ans ;
- le nombre de logements commencés comparé à la population.

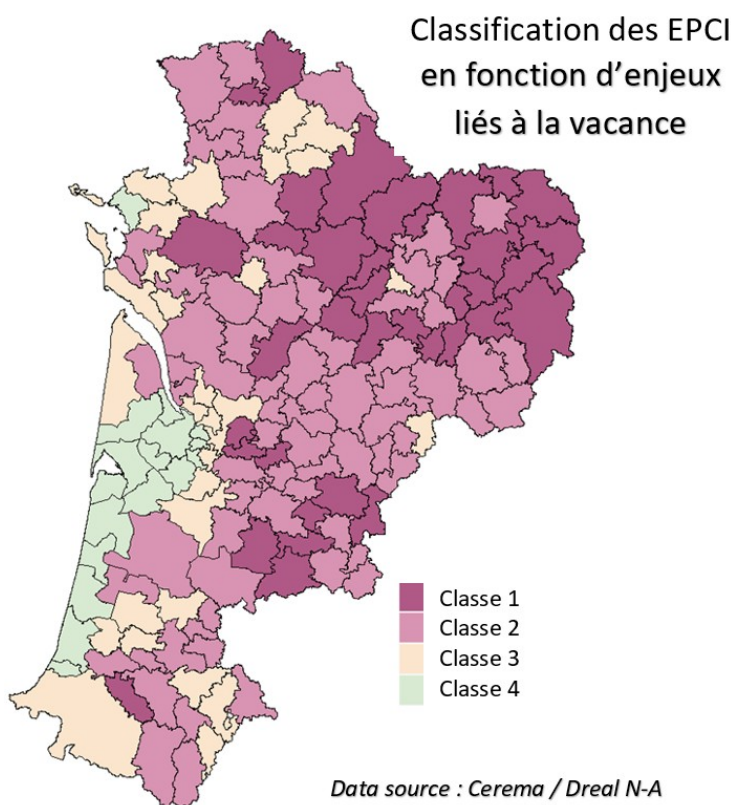
Le traitement statistique<sup>10</sup>, par analyse factorielle, a permis de définir 4 catégories d'EPCI :

- **La classe 1** regroupe les EPCI sur lesquels la vacance de longue durée est particulièrement importante, le nombre de logements commencés faible et où l'évolution de la population est négative.

- **La classe 2** regroupe les EPCI sur lesquels la vacance de longue durée et le nombre de logements commencés sont inférieurs à ceux de la classe 1 mais cependant légèrement supérieure à la moyenne régionale.

- **La classe 3** regroupe les EPCI sur lesquels le taux de vacance est faible et l'évolution de la population important.

- **La classe 4** regroupe les EPCI sur lesquels le taux de vacance est très faible et où le nombre de logements commencés est important.



10 Le traitement statistique complet est détaillé en annexe



## **Partie 2 : Outils et leviers pour lutter contre la vacance de logements**

## 1 - Méthodologie

Cette deuxième partie de l'étude consiste à rassembler des éléments de connaissance régionale concernant la résorption de la vacance en Nouvelle Aquitaine.

Cette étude est destinée à apporter un éclaircissement sur les outils de la résorption de la vacance aux services des DDT(M) et de la DREAL ainsi qu'aux élus de la région.

Dans le cadre de cette étude, le Cerema présente succinctement les principaux outils utilisables pour travailler à la résorption de la vacance de logements.

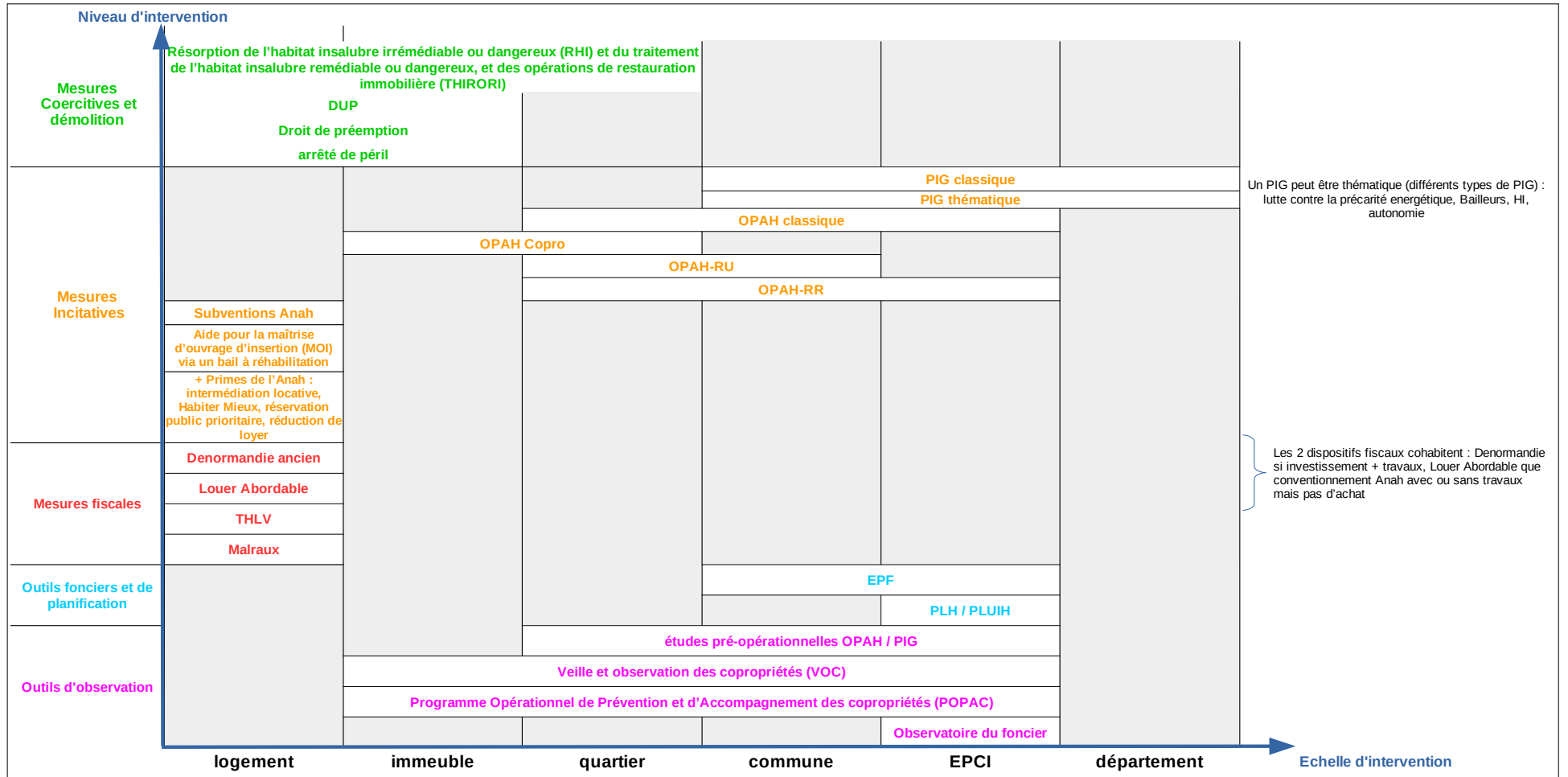
Dans un deuxième temps le Cerema a établi un recensement des expériences locales significatives dans le domaine grâce aux échanges entre la DREAL, le Cerema, le comité de pilotage de l'étude et les services des Directions départementales des territoires (et de la mer). Ce recensement pourra être complété.

Enfin, le Cerema s'est arrêté sur une dizaine d'expériences développées dans la région pour résorber la vacance de logements. Des entretiens réalisés auprès de services des collectivités ou de porteurs de projets ont permis la rédaction de fiches-outils.

Il convient de noter que cette deuxième partie est évolutive. Elle sera régulièrement revue et amendée au fur et à mesure que de nouvelles informations seront disponibles, issues d'autres études sur des sujets similaires.



## 2 - Les leviers pour l'action publique pour lutter contre la vacance



Document inspiré de l'étude « Lutter contre la vacance », Dreal Lorraine, décembre 2015

## 3 - La description des outils

La mise en place d'une intervention concrète, lorsque la vacance a été bien diagnostiquée et repérée sur un territoire donné, agit sur des temps variables et à des échelles différentes. Elle implique une volonté politique et une stratégie territoriale gérées de façon cohérente et conjointe par différents acteurs qui interviennent autour d'une collectivité ou de son groupement.

Cette partie de l'étude a pour objectif de présenter les différents outils mobilisables pour lutter contre la vacance de logements.

Ces outils peuvent être rangés dans cinq catégories différentes :

- les actions d'observation
- les outils fonciers et de planification stratégique
- les opérations programmées et assimilées
- les outils fiscaux
- les leviers financiers incitatifs
- Les actions coercitives et de démolition

La description de chaque outil permet de préciser en quoi il permet de lutter contre la vacance de logements. L'ensemble des missions des organismes ne sont pas décrites.

### 3.1 - Les outils d'observation

#### 3.1.1 - L'observation

##### Le dispositif

L'observation de la vacance peut être réalisée à partir de bases de données différentes. Les bases Insee, Filocom, RPLS, Lovac etc permettent de connaître la vacance sur un territoire et de la cartographier. L'observation sera ainsi réalisée à différentes échelles département, EPCI, commune voire à l'adresse.

Ces données statistiques vont pouvoir être croisées entre elles pour pouvoir quantifier la problématique de la vacance de façon plus précise.

Ceci étant, l'observation ne peut pas demeurer quantitative mais doit être affinée par des enquêtes de terrain et des contacts avec les propriétaires.

##### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Observer la vacance de logements répond à plusieurs objectifs dont celui de pouvoir communiquer sur le phénomène de vacance de logements ainsi que de pouvoir convaincre les élus d'une collectivité de mener une politique de lutte contre la vacance.

##### Une mise en application

La CA Pau Béarn Pyrénées a mis en place un observatoire de la vacance afin d'avoir une connaissance plus précise du phénomène et d'aider les élus dans leur prise de décision

=> Fiche-outil  
« Observatoire de la vacance »

### Les points de vigilance

- Nécessité de compléter l'observation réalisée à partir des bases de données par des enquêtes/repérages de terrain pour fiabiliser l'information.
- Afin de pérenniser l'observatoire, une actualisation régulière et continue des informations est indispensable. Cette actualisation doit être garantie par un financement pluriannuel.
- Élaboré pour constituer un outil d'aide à la décision un observatoire doit faire l'objet d'un portage des élus de la collectivité pour être un outil efficace.

## 3.1.2 - Étude de repérage/diagnostic (étude pré-opérationnelle OPAH et études diagnostic)

### Le dispositif

Le phénomène de la vacance de logements peut être étudié dans le cadre d'études de différents types comme, par exemple, pour des études opérationnelles réalisées en amont des opérations programmées de l'habitat, pour le diagnostic préalable à l'élaboration d'un plan local de l'habitat etc.

#### Une mise en application

La DDT de Corrèze anime un groupe de travail de chargés d'études habitat et urbanisme de DDT et de collectivités sur une méthode d'observation de la vacance de logements

=> Fiche-outil « Étude localisée de la vacance de logements »

Dans la mise en place d'une observation (cf. paragraphe précédent), les études de la vacance de logements peuvent se fonder préalablement sur les bases de données Insee, Filocom, RPLS, Lovac et seront complétées par des enquêtes de terrain (observation des façades, fermeture des volets, boîte aux lettres identifiable...) ou la recherche de témoignages (auprès des voisins, des syndicats dans le cadre d'une copropriété...) afin d'être fiabilisées.

### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Réaliser un repérage, une étude ou un diagnostic de la vacance de logements est un indispensable dans la définition d'une politique de lutte contre la vacance.

Une étude de ce phénomène permettra de l'objectiver pour ensuite, par exemple, mener une communication auprès des propriétaires de biens vacants, auprès des élus d'une collectivité voire définir une aide ou une prime de sortie de vacance à intégrer dans une opération programmée de l'habitat.

### Les points de vigilance

Parmi les principaux points de vigilance, il convient de noter qu'il existe un décalage temporel entre la date de constat de la vacance et la publication de la donnée. Les bases RPLS, Insee ou Filocom ont souvent un décalage de 2 ans entre ces deux dates, entraînant dans certains cas un décalage entre la donnée publiée et la réalité. La base de données Lovac informe sur la vacance de plus de 2 ans des logements. La vacance étudiée à l'année N concerne donc la vacance à N-2.

D'autre part, les données issues des bases utilisées proviennent d'éléments déclarés lors d'enquêtes (par les bailleurs sociaux pour RPLS, ou par les contribuables pour Lovac). Il convient de connaître ces sources avant de les utiliser pour redresser ou écarter les éventuelles données potentiellement mal renseignées.

## 3.2 - L'apport des outils fonciers et de planification stratégique

### 3.2.1 - L'Établissement Public Foncier (EPF) en structure d'accompagnement

#### Le dispositif

Les EPF sont mobilisables dans le cadre de conventions afin de mettre en œuvre les stratégies foncières des acquéreurs : collectivités, État et leurs établissements publics. Les EPF interviennent généralement par anticipation puis maîtrisent et assurent le portage foncier des terrains acquis. Le portage foncier permet l'acquisition différée du bien par l'acquéreur final, lui permettant de ne porter, dans un premier temps, l'effort financier au seul coût lié à l'aménagement du logement (dissociation temporaire du foncier et de la construction immobilière).

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Les actions de l'EPF en matière de lutte contre la vacance de logements se font à 2 niveaux :

- Pour des villes moyennes, l'EPF repère des îlots en centre-ville pouvant être réinvestis et peut proposer des produits immobiliers attractifs afin de ne pas encourager l'implantation de logements en zone péri-urbaine
- Pour les petites communes rurales souffrant d'une faible demande combinée à des logements inadaptés au marché actuel, l'EPF réalise des études de marché en foncier immobilier. Ces études contribuent à offrir une stratégie foncière globale au territoire.

#### Les points de vigilance

L'action de portage ne se résume pas à un simple portage financier. La mission de l'EPF recouvre également l'apport en ingénierie aux collectivités par un accompagnement en amont ou en parallèle de portage foncier pour sécuriser l'opération projetée. Cet accompagnement peut prendre différentes formes selon la maturité du projet, les compétences propres de la collectivité, l'échelle de réflexion, la volonté politique de la collectivité en matière de stratégie foncière, L'EPF peut intervenir dès l'élaboration des SCOT/PLUIH/PLH dans le cadre d'une association pour la définition des objectifs de production de logements.



### 3.2.2 - Les apports des documents de planification PLH/PLUIH/SCOT

Source : « La prise en compte de la vacance des logements dans les PLH et PLUIH – Analyse interne, synthèse, DREAL 29 mai 2020 »

#### Le dispositif

Des PLH ou PLUIH proposent des actions coercitives et incitatives envers les propriétaires. L'amélioration et le repérage des situations indignes, des ambitions concernant les changements d'usage et la réhabilitation de logements dégradés, la démolition et reconstruction de bâtiments existants pour lutter contre l'étalement urbain peuvent être affichées. On trouve parfois des ambitions de requalification d'îlots dégradés avec des objectifs en nombre de logements qui peuvent même être définis et déclinés par communes, dans le meilleur des cas avec des objectifs de réhabilitation précis et des objectifs de reconquête (constructions neuves dans les dents creuses ou démolition/reconstruction).

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

De nombreux PLH ou PLUIH déclinent les objectifs de réhabilitation ANAH de façon précise par commune, les objectifs de(s) OPAH RU ou autres dispositifs en cours ou à venir, et certains présentent même des objectifs pour le développement d'opérations de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration (en soutien à l'opération coeur de ville).

Ces ambitions et ces actions ont naturellement vocation à lutter indirectement contre la vacance.

Si parfois une stratégie de lutte contre la vacance est développée dans les PLH/PLUIH aussi bien sur le parc privé que public (moins souvent), elle ne fait souvent pas l'objet d'actions spécifiques contre la vacance mais s'intègre aux stratégies et actions globales d'amélioration de l'habitat.

#### Points de vigilance

On peut ainsi relever un certain paradoxe entre le niveau des ambitions de lutte contre la vacance développée dans certains PLH ou PLUIH, avec une volonté de limiter l'étalement urbain et la consommation de foncier en favorisant l'habitat existant, en comparaison des objectifs chiffrés de sortie de vacance parfois relativement modérés au regard du nombre important de logements vacants ou même plus indirectement des objectifs de production de logements neufs souvent encore bien supérieurs.

## 3.3 - Les opérations programmées (OPAH) et les programmes d'intérêt général (PIG)

### 3.3.1 - Les OPAH

#### Le dispositif

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un dispositif dont l'objectif est d'inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux dans leurs logements et ainsi de contribuer à la réhabilitation des logements du parc privé et donc d'un quartier. Mise en œuvre par une collectivité (commune ou EPCI) maîtrise d'ouvrage à l'échelle d'un territoire prédéfini, l'OPAH est matérialisée par une convention signée entre l'État, l'Anah et la collectivité pour une durée de 3 à 6 ans pour les OPAH Centre Bourg et 5 ans pour les autres.

Les enjeux portés par une OPAH peuvent être la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées.

Suite à une phase de diagnostic du territoire puis une étude pré-opérationnelle réalisée pour définir les objectifs qui seront portés par l'OPAH, la convention précise le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements, notamment financiers (aides accordées), de chacun des signataires.

Une OPAH peut aussi porter des objectifs spécifiques à un territoire. On parle alors d'OPAH renouvellement urbain (OPAH RU), revitalisation rurale (OPAH RR) ou OPAH copropriétés.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

La lutte contre la vacance de logements est un objectif qui peut être inscrit dans une convention d'OPAH en tant qu'elle contribue à la réhabilitation de logements et à la redynamisation d'un quartier. Ainsi, dans une convention d'OPAH, la remise sur le marché de logements vacants peut constituer un objectif quantitatif et faire l'objet d'aides spécifiques telle qu'une « prime de sortie de vacance » comme complément des aides de l'Anah et de la collectivité prévues dans le cadre de la réhabilitation de logements. Le prime de sortie de vacance est traitée ici en tant qu'outil à part entière.

#### Les points de vigilance

– Dans une OPAH la lutte contre la vacance n'est pas toujours un enjeu qui fait l'objet d'un objectif quantifié, elle apparaît souvent comme un objectif de fond au sein de la réhabilitation de logements et des quartiers.

Aussi, sans objectif clairement identifié, la plupart du temps les bilans d'OPAH ne présentent pas les résultats en termes de remise sur le marché de logements vacants. Il est alors difficile de conclure sur l'efficacité des OPAH sur le sujet.

### 3.3.2 - Les programmes d'intérêt général thématiques

#### Le dispositif

Un programme d'intérêt général<sup>11</sup> a pour objectif l'amélioration des conditions d'habitat dans des ensembles d'immeubles ou de logements. Le programme, dont le préfet de département ou une collectivité territoriale (commune, groupement de communes, département) définit la durée (de 1 à 5 ans, éventuellement prorogeable) et le périmètre d'intervention, peut comprendre des mesures de nature technique et des interventions à caractère social.

Le programme d'intérêt général fait l'objet d'une convention entre l'État, l'Anah et une ou plusieurs collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

La mise en œuvre d'un PIG passe par plusieurs étapes : une étude pré-opérationnelle, un suivi animation, phase opérationnelle du programme et un bilan et une évaluation.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

La lutte contre la vacance de logements est un objectif qui peut être inscrit dans une convention de PIG en tant qu'elle contribue à la réhabilitation de logements et à la redynamisation d'un quartier. Ainsi, dans une convention de PIG, la remise sur le marché de logements vacants peut constituer un objectif quantitatif et faire l'objet d'aides spécifiques telle qu'une « prime de sortie de vacance » comme complément des aides de l'Anah et de la collectivité prévues dans le cadre de la réhabilitation de logements. Le prime de sortie de vacance est traitée ici en tant qu'outil à part entière.

#### Les points de vigilance

Dans un PIG la lutte contre la vacance n'est pas toujours un enjeu qui fait l'objet d'un objectif quantifié, elle apparaît souvent comme un objectif de fond au sein de la réhabilitation de logements et des quartiers.

Aussi, sans objectif clairement identifié, la plupart du temps les bilans de PIG ne présentent pas les résultats en termes de remise sur le marché de logements vacants. Il est alors difficile de conclure sur l'efficacité des PIG sur le sujet.

11 Article R.327-1 du code de la construction et de l'habitation

## 3.4 - Les leviers fiscaux

### 3.4.1 - La taxe sur les logements vacants

#### Le dispositif

La taxe sur les logements vacants<sup>12</sup> (TLV), instaurée en 1998 et étendue en 2013, s'applique dans les communes situées dans « les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ». Le décret du 10 mai 2013<sup>13</sup> liste les communes concernées.

La TLV est due par les propriétaires de logements vacants depuis au moins un an. Les logements appartenant aux organismes HLM et aux SEM destinés à être attribués sous conditions de ressources ainsi que qu'en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. Elle est calculée selon la formule « valeur locative du logement X taux d'imposition de 12,5 % la première année, puis 25 % à compter de la deuxième année ». Le produit de la taxe est versée à l'Agence nationale de l'habitat.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Dissuader les propriétaires de laisser des habitations inoccupées, dans des zones où il existe une forte demande de logement.

#### Les points de vigilance

Pour être efficace, ce dispositif ne doit pas être utilisé seul. Il peut être accompagné par des mesures incitatives ou coercitives.

#### **Zoom sur la taxe sur les logements vacants en Nouvelle-Aquitaine**

*En Nouvelle-Aquitaine, la taxe sur les logements vacants est appliquée dans 105 communes. Au 01/01/2019, sur les quatre départements concernés, la TLV concernait :*

- en Charente-Maritime, 10 communes et 923 logements,*
- en Gironde, 68 communes et 5540 logements,*
- dans les Landes 3 communes et 117 logements*
- en Pyrénées Atlantiques 24 communes et 1816 logements.*

12 Article 232 du Code général des impôts

13 Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

## 3.4.2 - La taxe d'habitation sur les logements vacants

### Le dispositif

#### Une mise en application

La taxe d'habitation sur les logements vacants a été mise en place par la ville de Châtellerault (86)

=> Fiche outil XX (lien hypertexte)

Mise en place par la loi pour l'engagement national pour le logement de 2006, la taxe d'habitation sur les logements vacants<sup>14</sup> est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

La THLV ne peut pas s'appliquer sur les communes concernées par la taxe sur les logements vacants (liste des communes fixées par décret). Les logements vacants pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire, les logements occupés plus de 3 mois de suite au cours de l'année et les logements nécessitant des travaux importants pour être habitables ne sont pas concernés par cette taxe.

La THLV doit faire l'objet d'une délibération de la commune ou de l'EPCI qui souhaite l'instaurer sur son territoire.

### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

– La taxe d'habitation sur les logements vacants a pour objectif d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant. Ceci étant, tous ne seront pas concernés de la même façon étant donnés les cas d'exonérations possibles et notamment l'exonération des biens vacants très dégradés. La THLV est à appliquer lorsque le territoire concentre des situations de rétention des propriétaires.

– La THLV constitue une ressource fiscale non négligeable pour une collectivité. Elle pourra être fléchée vers la mobilisation du parc vacant (primes de sortie de vacance par exemple).

### Les points de vigilance

– La taxe d'habitation sur les logements vacants s'inscrit dans une politique globale de lutte contre la vacance. Elle ne portera ses fruits qu'en étant conjuguée à d'autres dispositifs tels qu'une OPAH, un diagnostic précis...

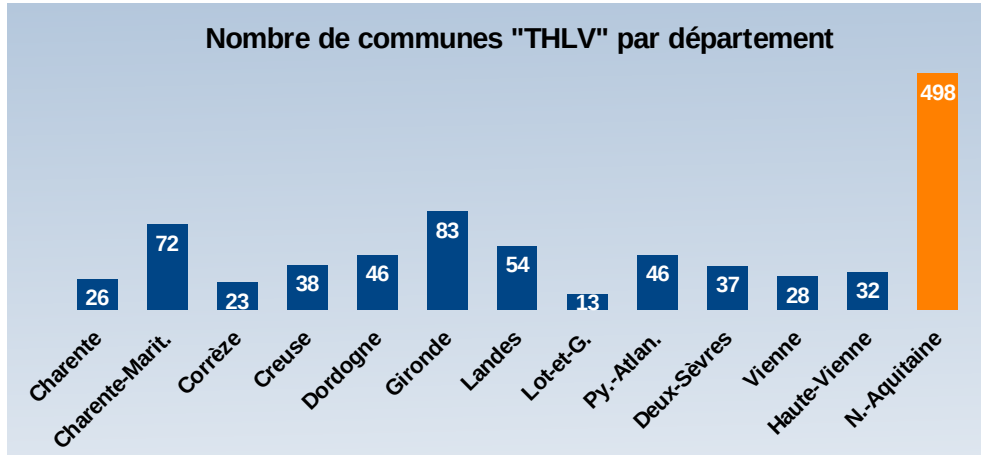
– La THLV nécessite la mise en place d'un volet communication important auprès des propriétaires soumis à la taxe permettant d'expliquer les enjeux de la lutte contre la vacance de logements ainsi que les différents outils et aides financières mobilisables pour remettre leur bien sur le marché.

Une communication auprès de professionnels comme les notaires ou les agences immobilières est aussi un moyen de sensibilisation.

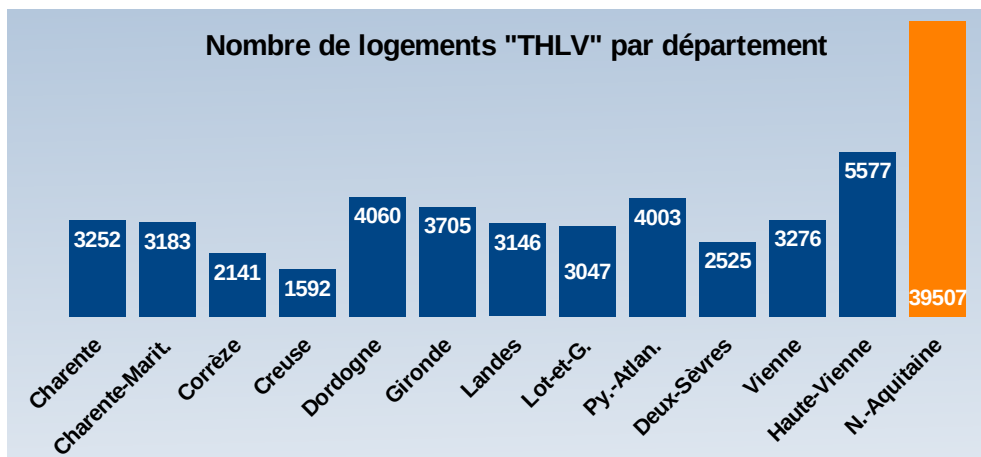
14 Article 1407 bis du code général des impôts

**Zoom sur la taxe sur les logements vacants dans la région (communes/montants)**

En Nouvelle-Aquitaine, 498 communes ont instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants, réparties sur l'ensemble des départements de la région.



Au 01/01/2019 la THLV concernait :



### 3.4.3 - La défiscalisation Malraux

#### Le dispositif

La défiscalisation Malraux, créée en 1962, est un dispositif qui prévoit une réduction d'impôt pour les propriétaires ayant engagé des dépenses de restauration d'un immeuble bâti situé dans un secteur de protection tel que les sites patrimoniaux remarquables (SPR), les quartiers anciens dégradés lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique jusqu'au 31 décembre 2022 ou un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé jusqu'au 31 décembre 2022.

#### Mise en application

La défiscalisation Malraux s'applique sur le site patrimonial remarquable du centre historique de Bordeaux, par l'intermédiaire de In Cité, aménageur de la métropole.

=> Fiche outil

Dans le cadre des SPR, le dispositif Malraux offre une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % (selon le site concerné) des dépenses engendrées par les travaux, plafonnées à 400 000 euros sur une période de 4 années consécutives.

La propriétaire d'un local à usage d'habitation ayant bénéficié du dispositif s'engage à louer son logement à nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant 9 années. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

- Le dispositif de défiscalisation Malraux présente l'intérêt de permettre la réhabilitation d'immeubles aux caractéristiques remarquables qui ne pourraient pas faire l'objet de travaux sans le recours à ce dispositif.
- En s'appliquant dans des périmètres classés au titre de leur patrimoine remarquable, la défiscalisation Malraux permet de réhabiliter et de sortir de la vacance des logements le plus souvent dégradés, énergivores et inadaptés aux besoins en termes de typologies de logements, caractéristiques de ces périmètres.

#### Les points de vigilance

- Une ingénierie de projet conséquente qui peut, par exemple, être constituée de l'architecte des bâtiments de France, un aménageur, les services de la ville ou de l'intercommunalité permet l'encadrement du dispositif grâce à une veille foncière sur les projets, un suivi du montage du projet de travaux (éviter la « vacance organisée par exemple), une vigilance sur la qualité des travaux réalisés dans les bâtiments, un suivi des locations dans les logements réhabilités...
- La nécessaire présence d'une demande locative sur le périmètre : la réalisation de travaux lourds et coûteux sous-entend des loyers de sortie élevés et donc une demande locative spécifique.

### 3.4.4 - Le dispositif « Denormandie dans l'ancien »

#### Le dispositif

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le dispositif « Denormandie » prévoit une réduction d'impôt pour les personnes qui :

- réalisent un investissement locatif, dans un quartier ancien dégradé situé dans un des trois types de communes suivant : communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important<sup>15</sup> c'est-à-dire les communes labellisées « Coeur de ville » et les communes qui ont mis en place une opération de revitalisation de territoire (ORT)
- ont effectué des travaux qui représentent 25 % du coût total de l'opération, permettant d'améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) (Étiquette énergétique au moins E après travaux pour lutter contre les « passoires thermiques » des logements dotés d'une étiquette énergétique F ou G).
- ont accepté de mettre le bien en location pendant 6, 9 ou 12 mois à un loyer plafonné et en respectant les conditions de ressources des locataires.

La réduction d'impôt varie de 12 à 21 % en fonction de la durée de mise en location du bien.

Les dépenses prises en compte sont le prix d'acquisition et le prix des travaux. Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros ou 5500 euros par m<sup>2</sup>.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Permet de rénover un logement avant sa mise sur le marché locatif.

#### Les points de vigilance

- Impératif que les travaux représentent 25 % du coût total de l'opération ;
- Plafonnement des loyers qui pourrait être dissuasif dans certains secteurs.

15 Cf. Arrêté du 26 mars 2019 fixant la liste des communes concernées.



## 3.5 - Les outils financiers incitatifs

### 3.5.1 - Prime d'accession dans l'ancien

#### Une mise en application

Pass investissement  
instauré par CA Grand  
Angoulême

=> Fiche outil

#### Le dispositif

Afin d'inciter les acquéreurs à l'achat dans l'ancien et à leur réhabilitation, certaines collectivités choisissent de mettre en place une subvention à l'acquisition correspondant à un pourcentage du coût d'acquisition.

Le public cible (investisseurs, primo accédants, etc), le type de bien (vacant ou pas, ancienneté et superficie des immeubles concernés etc) ainsi que le périmètre géographique concerné sont définis par la collectivité. Cette dernière choisira aussi le montant de la prime considéré comme levier de sa politique, les modalités de versement et les contreparties imposées aux bénéficiaires.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

L'intérêt de cette prime est d'inciter les investisseurs à acquérir un logement vacant en leur proposant un complément financier permettant le plus souvent à l'opération d'acquisition d'aboutir. Le montant de cette prime doit être défini, par des études préalables, afin de constituer le levier favorable à l'achat.

#### Les points de vigilance

- un dispositif de communication sur la prime
- la rédaction d'un règlement précis définissant les modalités de mise en œuvre de la subvention
- un dispositif qui doit être souple et évolutif

## 3.5.2 - Prime de sortie de vacance

### Le dispositif

La prime de sortie de vacance, appelée aussi « prime de remise sur le marché », est un dispositif financier qui peut être mis en place par une collectivité dans le cadre d'une opération programmée de l'habitat (cf. paragraphe 3.3.1). Cette prime bénéficie aux propriétaires bailleurs qui acceptent de remettre en location leur logement vacant jusqu'alors.

#### Une mise en application

Prime de sortie de vacance instaurée dans le cadre de l'OPAH de Mont de Marsan (40)

=> Fiche outil

### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

L'instauration d'une prime propre à la sortie de vacance est un moyen d'afficher clairement dans une Opah une politique de lutte contre ce phénomène.

### Les points de vigilance

- Afin de rendre la prime de sortie de vacance la plus efficace possible, un dispositif de communication devra être mis en place. Il s'agit de la mission de l'organisme chargé de l'animation de l'OPAH dans laquelle la prime s'inscrit.
- Le montant de la prime de sortie de vacance est défini par l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH pour avoir un effet levier auprès des propriétaires.

## 3.5.3 - Le bail à réhabilitation

### Le dispositif

Le bail à réhabilitation (BAR) permet aux propriétaires publics ou privés (y compris en copropriété) de confier un bien à un preneur (organisme Hlm, SEM dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, collectivités territoriales, organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH). Le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur un immeuble et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations. Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes, que le preneur aura pour tâche de réhabiliter.

Il paie les contributions et charges inhérentes aux biens. Il s'engage à louer à des personnes dont le niveau de ressources n'excède pas un certain plafond.

Le BAR est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Le loyer est fixé selon des modalités librement définies entre les parties. Le preneur a une obligation de relogement du locataire (Article L. 252-4 du Code de la construction et de l'habitation) en fin de bail.

Un BAR peut aussi être entrepris dans une copropriété en difficulté, pour permettre la réalisation et le financement des travaux que les copropriétaires privés ne peuvent assumer. Titulaires d'un bail, les copropriétaires continuent à occuper leur logement en tant que locataires et, à l'issue du bail à réhabilitation, retrouveront la pleine propriété de leur logement restauré.

### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Le bail à réhabilitation (BAR) incite, par des dispositions fiscales incitatives (exonération de taxe foncière), les propriétaires privés à mettre en location des logements vacants ou ceux dont ils n'arrivaient plus à assumer la gestion locative. Ainsi le propriétaire bénéficie d'une modalité qui permet au propriétaire de valoriser son bien (remise à neuf, sans participation au financement des travaux) et de disposer de son bien à l'état neuf à l'échéance du bail.

### Les points de vigilance

Le montage du dossier peut s'avérer long et délicat, compte tenu de l'intervention de nombreux partenaires et de la recherche de financements. L'obligation de relogement à l'issue du bail à réhabilitation peut constituer une difficulté réelle pour les opérateurs.

## 3.5.4 - Les opérations d'acquisition-amélioration

### Le dispositif

L'opération d'acquisition-amélioration consiste en la transformation des logements privés ou des immeubles de bureaux en logements sociaux. En réhabilitant des immeubles obsolètes ou vacants, ce type d'opération permet la réduction de la consommation d'espace.

La réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration repose sur la présence d'une collectivité qui va identifier les immeubles susceptibles d'être transformés grâce à ce dispositif ainsi que sur un opérateur qui, sollicité par la collectivité, va réaliser le projet.

Les opérations d'acquisition amélioration peuvent bénéficier d'aides de la Caisse des dépôts et consignations, de la collectivité à l'initiative de l'opération, du département ou de la région.

#### Une mise en application

Opération d'acquisition-amélioration par XL Habitat dans les Landes

=> Fiche outil

### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

- Contribuer au développement de l'offre locative en valorisant le patrimoine communal vacant (ou dégradé) sans nécessiter de travaux de création de nouvelles infrastructures (réseaux, équipement, ...etc.).
- Engendrer une amélioration de la performance énergétique des logements existants permettant de limiter les consommations énergétiques et ainsi de réduire les charges locatives mais également d'assurer aux habitants un environnement intérieur sain et confortable.

### Les points de vigilance

Les opérations d'acquisition-amélioration peuvent générer des coûts supplémentaires que sur d'autres opérations plus classiques (démolition/reconstruction) suivant l'importance de la dégradation des bâtiments et la découverte de travaux complémentaires à réaliser au cours des opérations de travaux (défauts non visibles, mitoyenneté avec des bâtiments voisins ...).

La recherche des entreprises se heurte au peu d'attractivité des petites opérations acquisition-amélioration car l'estimation préalable des coûts est, parfois, difficilement maîtrisable.

La recherche de financements nécessaire pour équilibrer les opérations d'acquisition-amélioration nécessite un tissu partenarial plus développé que sur d'autres opérations plus classiques.

## 3.6 - Les actions coercitives et de démolition

### 3.6.1 - Prémption – RHI/THIRORI

#### Le dispositif

La Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) sont des opérations d'aménagement d'éradication de l'habitat indigne, intégrées dans un projet global de requalification urbaine (instruction du 12 septembre 2014).

#### La finalité de ces opérations

- Réaliser du recyclage foncier par la maîtrise publique locale du foncier et la démolition ou la réhabilitation de l'ensemble immobilier
- Reloger les ménages occupants de façon digne et pérenne

L'occupation des logements doit être significative, mais peut être organisée, suite à un arrêté avec obligation de relogement, ou postérieurement à l'acquisition par le bénéficiaire, mais une dérogation à la condition d'occupation peut être accordée si l'opération est située sur un territoire faisant l'objet d'un projet urbain contractualisé et avec un faible taux d'occupation.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Mesure d'intervention en urgence ou solution de repli lorsque une démarche négociée/amicable n'aboutit pas sur des immeubles sous arrêtés, donc en très mauvais état.

Engendrer une amélioration des logements existants permettant de limiter les consommations énergétiques et ainsi de réduire les charges locatives mais également d'assurer aux habitants un environnement intérieur sain et confortable.

#### Points de vigilance :

Nécessite une volonté politique d'agir en mobilisant les ressources disponibles et des délais de montage longs et complexes.

### 3.6.2 - Arrêtés de péril – DUP

#### Le dispositif

L'arrêté de péril est une décision de police du maire ou du président de l'EPCI qui vise à mettre fin à un péril constituant un trouble de l'ordre public et qui constitue un risque pour la sécurité des occupants de l'immeuble ou du voisinage.



## Son intérêt dans la lutte contre la vacance

(volet qui sera complété lors d'une prochaine actualisation du document)

## Points de vigilance

(volet qui sera complété lors d'une prochaine actualisation du document)

### 3.6.3 - Opérations de démolition-reconstruction

#### Une mise en application

Opération de démolition-reconstruction du parc social  
Mourenx (64)

=> Fiche outil

#### Le dispositif

Les opérations de démolition-reconstruction peuvent être mobilisées dans le cadre de la lutte contre la vacance lorsque le ou les bâtiments de logements détruits ne sont plus fonctionnels, sont dégradés ou lorsque leur site d'implantation doit être réorganisé.

Les opérations de démolition-reconstruction de logements du parc social sont souvent utilisées dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine conventionnée par l'ANRU. Elles peuvent également être portées par les collectivités dans un contexte de redynamisation de centre-ville par exemple.

#### Une mise en application

Opération de démolition-reconstruction  
Bon Rencontre (46)

=> Fiche outil

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Les opérations de démolition-reconstruction offrent la possibilité de réhabiliter et régénérer les centres anciens en luttant contre la vacance. Elles permettent également de restructurer le parc de logements et d'apporter une réponse mieux adaptée à la demande locale.

#### Points de vigilance

Les diagnostics et études pré-opérationnelles doivent définir de l'opportunité de la reconstruction.

Lorsque le projet est porté par un bailleur social, le soutien et la collaboration avec la collectivité et l'État sont essentiels pour espérer sa réussite.

Ces programmes sont souvent très onéreux, il convient que les porteurs de projets mettent en place une recherche efficace de partenaires et de financement pour équilibrer les opérations.

### 3.6.4 - Plan de sauvegarde des copropriétés dégradées

#### Le dispositif

Les difficultés rencontrées par les copropriétés dans leur fonctionnement sont parfois une des explications de la vacance constatée dans ce type d'opération.

Le plan de sauvegarde des copropriétés dégradées permet d'intervenir sur les situations particulièrement difficiles. Ce plan est décidé directement par le préfet du département.

Le plan de sauvegarde est fixé pour 5 ans, renouvelables par période de 2 ans. Ce plan doit prévoir les mesures suivantes :

- Redressement de la situation financière de la copropriété
- Clarification et simplification des règles de structure et d'administration de l'immeuble
- Réalisation de travaux de conservation de l'immeuble (par exemple, réfection du gros œuvre) ou tendant à réduire les charges de fonctionnement trop importantes
- Information des occupants de l'immeuble (propriétaires, locataires...) pour restaurer les relations sociales

Le préfet désigne un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde. Ce coordonnateur peut proposer des mises en demeure, notamment au [syndic de copropriété](#), s'il ne respecte pas les mesures du plan.

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

Le syndicat de copropriété est tenu d'appliquer les mesures prévues dans le plan et les logements peuvent donc être loués en bon état.

#### Points de vigilance

Procédure qui implique l'État et la collectivité : nécessite une volonté politique d'agir en mobilisant les ressources disponibles.

### 3.6.5 - Les opérations de restauration immobilière

(chapitre qui sera complété lors d'une prochaine actualisation du document)

#### Le dispositif

#### Son intérêt dans la lutte contre la vacance

#### Points de vigilance

## 4 - L'utilisation des leviers de la lutte contre la vacance de logements en Nouvelle Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, les différents leviers de la lutte contre la vacance de logements ont été utilisés par plusieurs collectivités. Ces retours d'expérience ont fait l'objet d'un recensement dans le cadre de cette étude, il est présenté en annexe 3 du présent livrable.

Par ailleurs, dix expériences ont fait l'objet d'une analyse particulière dont l'objectif est de comprendre le contexte de leur mise en place, la méthode utilisée ainsi que les résultats obtenus en termes de résorption de la vacance.

Les fiches outils présentées ci-après ont pour objet de donner des éléments de compréhension et de recul aux collectivités qui, confrontées à un phénomène de vacance de logements, voudraient mettre en place une action pour le résorber.

Ces fiches outils ont été rédigées sur la base d'un entretien par action auprès d'une collectivité ou d'un porteur de projet.

Outil mobilisé	Localisation	Porteur de projet ou collectivité interrogée
<b>Les outils d'observation</b>		
Observatoire de la vacance	Pyrénées-Atlantiques	CA Pau Béarn Pyrénées (Pyr.-Atl.)
Étude localisée de la vacance de logements	Corrèze	DDT Corrèze
<b>L'apport des outils fonciers et de planification stratégique</b>		
Accompagnement par un établissement public foncier		
<b>Les opérations programmées et assimilées</b>		
OPAH RU avec prime de sortie de vacance	Mont de Marsan (Landes)	CA Mont de Marsan
Dispositif d'aides pour la sortie de vacance	Barbezieux (Charente)	
<b>Les leviers fiscaux</b>		
Taxe d'habitation sur les logements vacants	Grand Châtelleraut (Vienne)	CA Grand Châtelleraut (Vienne)
Défiscalisation Malraux	Bordeaux (Gironde)	InCité
<b>Les outils financiers incitatifs</b>		
Prime à l'accession dans l'ancien	Grand Angoulême (Charente)	CA du Grand Angoulême
Bail à réhabilitation		
Acquisition-amélioration	Landes	XL habitat
<b>Les actions coercitives et de démolition</b>		
Démolition-reconstruction du parc social	Mourenx (Pyrénées-Atlantiques)	CDC habitat (ancien SNI habitat)
Démolition reconstruction parc social	Bon Encontre (Lot-et-Garonne)	Ciliopée Habitat

## 4.1 - Fiche outil : Dispositif de lutte contre la vacance de logement, un observatoire dédié

### *Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP)*

*L'observatoire de la vacance de l'agglomération Pau Béarn Pyrénées a pour objectif de diffuser et partager la donnée capitalisée sur la vacance de logements. En effet, il doit permettre de caractériser la vacance et son évolution et de l'identifier finement afin d'apporter des solutions opérationnelles à son éradication via des dispositifs opérationnels dédiés.*

*Outil précieux d'aide à la décision, il fera l'objet de la mise en place d'un outil partagé type WebSIG, afin d'orienter les choix vers des dispositifs ou des politiques publiques adaptées pour lutter concrètement et efficacement contre ce phénomène.*

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi cette étude ?</li> <li>Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>La mise en œuvre de l'observatoire de la vacance de la CAPBP a été lancée fin 2019. Les raisons de sa création s'inscrivent dans le cheminement suivant.</p> <p>Lors de la rédaction de leur PLH 2018-23, les élus de l'agglomération, interpellés par le fort taux de vacance (12 %, soit environ 11 500 lgts vacants), ont fait de la remise sur le marché de ces biens un enjeu fort, avec un objectif annuel chiffré de 110 logements.</p> <p>À partir des données issues de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), la CAPBP a caractérisé son parc vacant (localisation des logements, périodes de construction, tailles des logements, informations sur les propriétaires).</p> <p>La mise en place d'une prime de 3000 € octroyée par logement remis sur le marché, entre 2017 et 2019 dans le cadre d'une OPAH RU, n'a pas eu les effets escomptés. Seuls 36 dossiers ont été déposés sur cette période de 3 ans.</p> <p>Pour atteindre les objectifs fixés par le PLH, la CAPBP a décidé de mettre en place un observatoire partagé pérenne, capable d'aider les élus à prendre des décisions sur la politique à mettre en œuvre pour lutter contre la vacance.</p>
--	---



<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les grandes étapes de l'étude</li> <li>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</li> </ul>	<p>Les résultats obtenus précédemment en matière de lutte contre la vacance ont poussé la CAPBP a organisé le fonctionnement de son observatoire autour d'une méthode circulaire.</p> <p>Le traitement de la base de données THLV (ou fichier 1767BisCom) permet d'amorcer un processus d'enrichissement de l'observatoire. Cette base donne accès à des données structurantes qui sont consolidées par croisement avec d'autres bases locales ou nationales (fichiers fonciers ou DVF notamment).</p> <p>Cependant, l'expérience passée de la collectivité a démontré que ce travail, est essentiel mais pas suffisant.</p> <p>Un enrichissement par des enquêtes et des remontées terrains sont nécessaires, ce qui permet notamment de vérifier la vacance réelle des logements, de réaliser des enquêtes auprès des propriétaires ou de rencontrer les professionnels de l'immobilier pour engager un travail partenarial sur le sujet.</p> <p>La collectivité s'appuie sur trois dispositifs opérationnels sur son territoire : un PIG, une OPAH RU et une opération d'aménagement concédée. Ces programmes offrent une possibilité de mobilisation d'agents sur le terrain capables de capitaliser et de remonter les informations souhaitées sur les logements vacants via un outil partagé de type WebSIG</p> 
<p><b>Délai de réalisation</b></p> <p>Délai et constats réalisés sur ce délai</p> <p><b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b></p>	<p>L'élaboration de l'observatoire a été lancée fin 2019. Un programme de développement et d'amélioration de l'outil est prévu jusqu'à fin 2022. Dès début 2021, les données seront disponibles pour permettre à l'opérateur de l'OPAH RU et au concessionnaire de travailler sur le sujet de la remise sur le marché des logements vacants de l'agglomération.</p> <p>Le financement de l'observatoire est entièrement porté par la collectivité. Son coût de fonctionnement versé à l'agence d'urbanisme locale est identifié dans le cadre d'une convention pour un travail collaboratif estimé à 20 jours par an.</p> <p>L'objectif de la collectivité est d'accroître le nombre de jours consacrés à la réalisation de cet observatoire.</p>
<p><b>Partenariats et financements</b></p>	<p><u>Avec l'agence d'urbanisme :</u></p> <p>Dans le cadre d'une convention, l'Audap a participé à la création de l'observatoire sur sa première année, puis aura pour mission de le mettre à jour par la suite. L'agence d'urbanisme doit également réaliser pour le compte de la collectivité des extractions statistiques et géomatiques à l'attention des élus et techniciens notamment ainsi que des publications</p> <p><u>Avec des acteurs de terrains :</u></p> <p>Pour réaliser les remontées d'informations issues du terrain, l'opérateur Soliha et le concessionnaire, la SIAB (Société Immobilière et d'aménagement du</p>



	<p>Béarn) sont sollicités dans le cadre de leurs missions en lien avec les programmes opérationnels en cours sur l'agglomération.</p> <p>Pour les années à venir, d'autres partenaires sont espérés, parmi lesquels les services fiscaux locaux pour enrichir la base de données initiales, mais aussi les professionnels du tourisme et de l'immobilier pour leur connaissance fine du marché des logements.</p>
--	---

<p><b>Effets de la mesure</b></p> <p>– Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés</p> <p>– Freins à la résorption de la vacance</p>	<p>L'observatoire n'est pas un outil direct de résorption de la vacance, il s'inscrit dans un processus global de remise sur le marché de logement.</p> <p>Il s'accompagne sur la CAPBP d'autres dispositifs de lutte contre la vacance (primes « vacance » à l'immeuble ou au logement, mission de prospection/communication plus classique, opérations pilotes de réinvestissement des locaux commerciaux vacants...).</p> <p>L'observatoire offre la possibilité de caractériser le parc vacant dans un contexte local, permettant par la suite aux acteurs locaux et notamment aux élus de prendre des décisions adéquates.</p>
--	---

<p><b>Points de vigilance</b></p> <p>– Conditions de reproductibilité de la mesure</p>	<p><u>La pérennité :</u></p> <p>Comme tous les systèmes de visualisation de la donnée statistique, l'observatoire de la vacance nécessite une actualisation régulière et continue d'informations. Avant de s'équiper de cet outil, une collectivité doit garantir un financement pour le fonctionnement et le développement de son observatoire sur plusieurs années.</p> <p><u>Le choix des élus :</u></p> <p>L'observatoire de la vacance sur la CAPBP a été créé après que d'autres actions menées aient montré des lacunes (ou des résultats faibles). Les élus ont fait le choix de créer un observatoire afin de déterminer le potentiel de remise sur le marché des logements vacants. Porté par la volonté politique, l'observatoire a plus de chance d'être un outil utile à la décision.</p> <p><u>Des acteurs sur le terrain pour alimenter l'observatoire :</u></p> <p>L'intérêt d'un observatoire est de croiser des données statistiques avec des remontées terrain. La présence de dispositifs opérationnels sur une collectivité facilite le travail in situ et permet par le biais des opérateurs de capitaliser de l'information au plus près des habitants.</p>
--	--

<p><b>Contact</b></p>	<p>Madame Dominique LASSERRE, Cheffe de projet habitat ancien – Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées</p> <p>Courriel : d.lasserre@agglo-pau.fr</p>
-----------------------	---

## 4.2 - Fiche outil : Étude localisée de la vacance de logements

### Département de la Corrèze

*Il s'agit de la création d'une méthode d'observation partagée de la vacance dans un département au marché du logement détendu où la vacance est prégnante. La première réunion de travail a lieu le 1er octobre 2019, la seconde le 11 mars 2020. La durée totale est estimée à 1 an.*

*La commande initiale émane du réseau habitat aménagement réunissant les services de la DDT en charge de habitat et de l'urbanisme et leurs interlocuteurs techniques en collectivité (communauté de communes, communautés d'agglomération, conseil départemental, communes structurantes).*

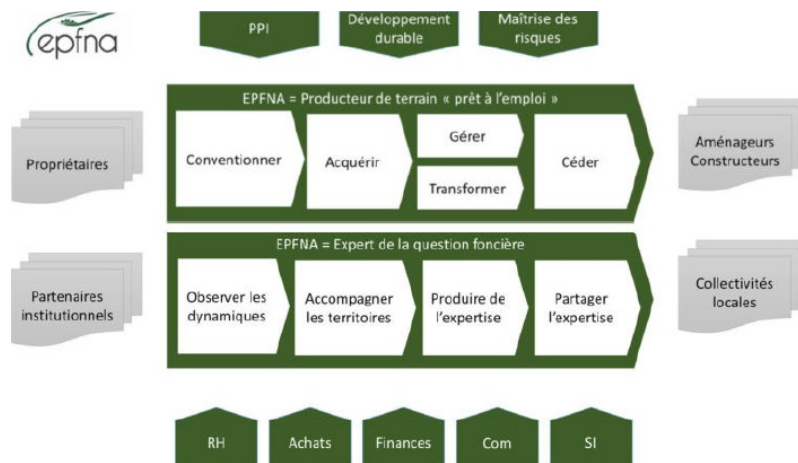
<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi cette étude ?</li> <li>Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>L'étude a été réalisée dans le cadre d'un groupe de travail composé de volontaires issus du réseau habitat-aménagement. L'objectif de ce réseau est de faire du partage d'expérience et de l'observation du territoire. Ainsi la commande initiale visait à travailler sur un phénomène lié à l'habitat et à l'aménagement et créer une méthode d'observation.</p> <p>Le sujet de la vacance a fait l'unanimité. Le phénomène est prégnant et mouvant, ancré sur le territoire. Les actions au coup par coup ne permettent pas de le résorber durablement.</p> <p>Le but de l'étude est d'aboutir à une méthode d'observation de la vacance : une meilleure connaissance et un suivi. L'observation de la vacance permettra de mieux la traiter mais l'objectif de l'étude n'est pas directement une réduction du nombre de logements vacants.</p> <p>Le positionnement des services de l'État dans le groupe de travail restera au maximum celui d'animateur pas de pilote.</p>
<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les grandes étapes de l'étude</li> <li>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</li> </ul>	<p>L'appel à volontaire : Suite à la réunion du réseau habitat aménagement à l'origine de l'étude, nous avons fait un appel à volontaire pour constituer le groupe de travail.</p> <p>– 1<sup>re</sup> réunion de travail : le repérage des logements vacants (01/10/2019)</p> <p>La base de données choisie est le fichier 1767 BISCOS que les collectivités peuvent demander chaque année au service de la fiscalité directe locale (DDFIP). Cette source sera croisée avec, en fonction des disponibilités, les relevés de compteurs électriques, de compteurs d'eau, les données issues de la tarification incitative (ordure ménagère), le fichier fiscal des résidences secondaires 1767 Ressec.</p> <p>Les retours d'expérience montrent : qu'une validation terrain reste essentielle, que le croisement entre bases de données n'est pas aisé via les adresses.</p> <p>– 2<sup>e</sup> réunion de travail : la caractérisation de la vacance (06/03/2020)</p> <p>Les logements repérés seront caractérisés selon trois familles de critères : l'état du bâti, la volonté du propriétaire, le marché du logement. Certains critères devront être identifiés comme cause la vacance.</p>



	<p>– 3<sup>e</sup> réunion de travail : les leviers d’actions (à programmer)</p> <p>Les conclusions de chaque réunion de travail sont partagées en réseau habitat aménagement.</p>
<b>Délai de réalisation</b> Délai et constats réalisés sur ce délai	<p>L’établissement de la méthode prendra vraisemblablement 1 an. L’application de la méthode reste un choix des EPCI, ainsi le délai de la couverture effective du département par la méthode d’observation n’est pas connu.</p>
<b>Partenariats et financements</b>	<p>Chargés de mission/ projet habitat et urbanisme dans les EPCI Directeur de projet Action cœur de ville Cheffe du service habitat du conseil départemental Services en charge de l’habitat et de l’urbanisme à la DDT</p> <p>Financement (sans objet)</p>
<b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)	<p>Mobilisation pour l’application d’au moins une partie de la méthode pour 5 EPCI sur 9 à ce jour .</p> <p>Résultat final souhaité : partage des données recueillies par les collectivités pour constituer une carte départementale destinée au suivi de la vacance.</p>
<b>Effets de la mesure</b> – Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés – Freins à la résorption de la vacance	
<b>Points de vigilance</b> – Conditions de reproductibilité de la mesure	<p>Ne pas multiplier les sources, ne pas sous estimer l’importance du repérage terrain.</p>
<b>Contact</b>	<p>Armelle Le Brun, cheffe de l’unité Habitat Logement, service de l’habitat et des territoires durables <a href="mailto:armelle.le-brun@correze.gouv.fr">armelle.le-brun@correze.gouv.fr</a></p> <p>Boîte fonctionnelle de l’unité : <a href="mailto:ddt-shtd-uhl@equipement-agriculture.gouv.fr">ddt-shtd-uhl@equipement-agriculture.gouv.fr</a></p>

### 4.3 - Fiche-outil : La contribution des établissements publics fonciers (EPF) à la résorption de la vacance de logements

La mission d'un EPF est de contribuer à la politique foncière des acteurs publics. Leur rôle est d'assurer le portage foncier, qui est défini et précisé obligatoirement dans des conventions. Il acquiert, gère et revend des biens fonciers pour la réalisation de logements, mais ne réalise pas des travaux d'aménagement. Il acquiert et cède des terrains (bâties ou non bâties) à une collectivité ou à un opérateur mandaté par une collectivité en vue de la réalisation d'opérations de logement et notamment des logements sociaux.



Un EPF se présente donc comme l'un des acteurs pour réaliser toutes les acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les collectivités.

Cette fiche est établie à la suite d'un entretien avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, outil de portage foncier pour le compte principalement d'une collectivité. Elle est restreinte aux éléments de l'entretien pouvant éclairer la thématique de la vacance de logements et ne couvre pas l'exhaustivité des domaines d'interventions de l'EPF N-A.

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi cette étude ?</li> <li>Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de</li> </ul>	<p>L'EPF N-A intervient pour le compte des collectivités et leurs groupements, de l'État ainsi que pour tout autre établissement public dont les Offices publics de l'habitat. Le lien opérationnel avec l'EPF prend la forme d'une ou plusieurs conventions.</p> <p>L'EPF N-A est un "recycleur foncier": c'est-à-dire qu'il intervient dans l'acquisition (à l'amiable, par préemption ou expropriation), le portage et la gestion du foncier optimisés financièrement ainsi que sur l'ensemble des études nécessaires à cette maîtrise foncière. Sa compétence en ingénierie foncière permet de conseiller et d'assister les collectivités dans la faisabilité technique, administrative et juridique d'un projet nécessitant une maîtrise</p>
--	---

<p>logements vacants dans le département</p>	<p>foncière publique (accompagnement technique et financier).</p> <p>Dans les orientations du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF NA figurent notamment deux axes forts de son intervention, sur le développement de l'offre de logements sociaux en communes SRU et sur la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, afin de lutter contre l'étalement urbain.</p> <p>Ainsi, une collectivité peut solliciter l'accompagnement de l'EPF dans les différents projets de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs lors de différentes opérations OPAH RU, DUP, ORI THIRORI... L'EPF peut également, en amont, porter conseil, présenter les différents autres outils disponibles (fiches) y compris les outils fiscaux (THLV) et réaliser des repérages de logements vacants sur le terrain.</p> <p>Il peut porter du foncier vacant bâti, réaliser la consultation d'opérateurs de construction publics ou privés, rechercher des propriétaires pour des logements vacants de longue date, effectuer les négociations avec les propriétaires, les acquisitions ainsi que les reventes, le remembrement éventuel.</p> <p><i>NOTA : L'EPF et la préfète de région N-A ont signé un protocole dit SRU pour appuyer les communes concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), modifiée, et notamment les communes carencées. Cet appui aux communes souhaitant développer une offre de logements sociaux sera significatif pour les opérations en renouvellement urbain sur les territoires urbains tendus comme littoraux, ou dans les agglomérations. Les futures conventions entre l'EPF et les collectivités pourront prévoir de céder le foncier qui fait l'objet de la convention, à un organisme social de l'habitat.</i></p>
--	---

<p><b>Méthode</b></p> <p>– les grandes étapes de l'étude</p> <p>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</p>	<p>Dans la recherche de logements vacants, l'EPF N-A procède de manière proactive (amont) ou sur sollicitation dans les différents projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de foncier des communes SRU notamment celles qui sont carencées ;</li> <li>• de revitalisation des centres-anciens lors des différentes opérations OPAH RU, DUP, ORI, THIRORI... ;</li> <li>• en cherchant à agir davantage sur le tissu urbain, substitution d'acquisitions du foncier initialement envisagées en extension urbaine (cf. zéro artificialisation nette).</li> </ul> <p>Techniquement, la localisation de logements vacants s'effectue, en première approche, de manière cartographique par l'analyse des fichiers fonciers puis par un repérage sur le terrain complété par différents échanges avec les acteurs locaux, notamment les élus (limitation du taux de chute).</p> <p>Ensuite, dans le cadre d'une convention avec une collectivité, l'EPF négocie et mène les procédures permettant l'acquisition des logements vacants en amont des phases de réalisation de projets de réhabilitation/construction. Dans le cadre de ces conventions, dites opérationnelles, il peut assurer une veille</p>
--	--

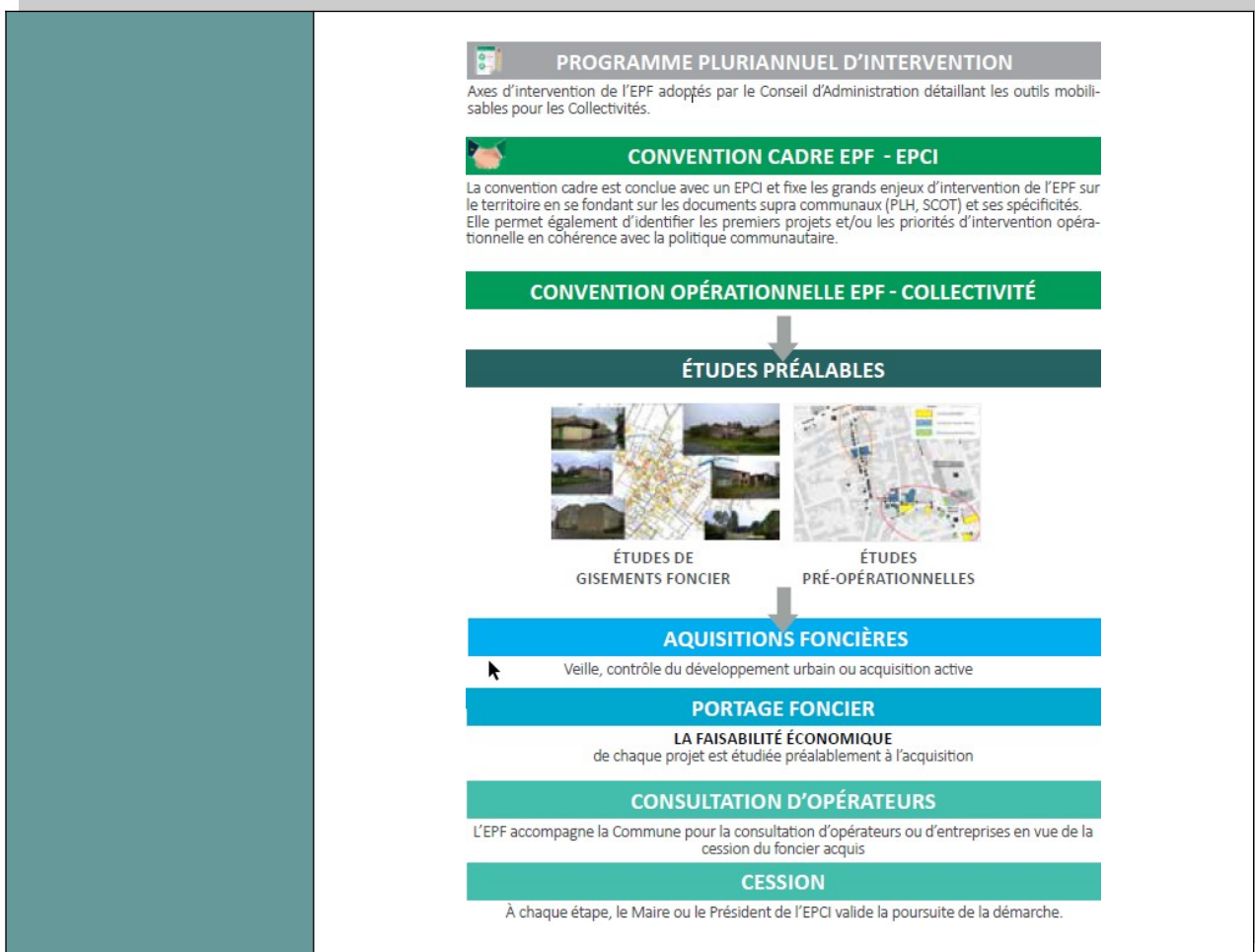


foncière inscrite dans les conventions opérationnelles avec la collectivité (identification des flots ou territoires de veille pour lesquels des actions de portage foncier sont possibles, répondant à un projet de territoire). En programme animé de l'Anah, l'EPF peut travailler avec les animateurs de ces programmes pour rechercher des organismes ou des investisseurs et leur vendre directement les logements vacants pour qu'ils réalisent leurs opérations au sein du programme (en perspective à Castillon-la-Bataille avec un futur concessionnaire d'une convention publique d'aménagement sans remise en concurrence, à Rauzan (33) avec le bailleur social Gironde Habitat).

Il utilise les outils tels que, préférentiellement, la procédure amiable, sinon la préemption ou encore l'expropriation. Dans les cas de préemption ou encore d'expropriation, l'EPF doit être délégataire de la commune ou de l'EPCI compétent ou du représentant de l'État dans le département (commune carencée), destinataire final du bien acquis ou exproprié. Ainsi l'EPF effectue en son nom toute la procédure.

Quelle que soit la procédure mise en œuvre (amiable, expropriation, etc) l'EPF assure un portage foncier pendant un temps limité, c'est-à-dire que l'EPF acquiert les biens sur ses fonds propres avant de les rétrocéder à la collectivité acquéreuse. Pour cela, une convention opérationnelle fixant les modalités de délégation et d'intervention de l'EPF en matière d'acquisition, de portage foncier est signée entre la collectivité acquéreuse et l'EPF.





<p><b>Délai de réalisation</b> Délai et constats réalisés sur ce délai</p> <p><b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b></p>	<p>La collectivité s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix (bailleur, opérateur ...) les biens acquis par l'EPF dans un délai fixé dans la convention (généralement de 3 à 5 ans selon la complexité du portage). L'acquisition par l'EPF est alors totalement garantie par l'engagement de rachat par la collectivité.</p>
--	--

<p><b>Partenariats et financements</b></p>	<p><b>Financement</b> L'EPF permet un portage foncier optimisé financièrement, en évitant aux collectivités de grever leurs budgets de frais d'acquisitions et de gestion du foncier en gelant des fonds propres pour une durée significative notamment lors d'opérations complexes et par le rachat possible par tranche étalé dans le temps.</p> <p>Dans le cadre d'une convention avec une collectivité, et selon les enjeux, l'EPF peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage (régie ou avec prestataire), des études préalables de repérage de logements vacants nécessaires à son action pour améliorer sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un</p>
--	--



territoire, ainsi que des études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

Il a par ailleurs mis en place un fond de minoration foncière sur ses fonds propres pour aider à la sortie d'opération difficile à équilibrer, notamment avec du bâti (prise en charge de tout ou partie de la démolition par exemple). Lors de la rétrocession de logements vacants acquis par l'EPF, dans certaines conditions (par exemple, reste à charge minimal à la collectivité de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération), celui-ci peut intervenir sur son fond de minoration après validation de son conseil d'administration. Ce mécanisme de minoration est de deux type :

#### **La minoration foncière**

- Aider les collectivités dans la sortie de projets spécifiques et difficiles ; Dans ce cas, le coût de revient de l'opération est minoré afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier. L'EPF intervient seulement en opportunité, sur fonds propres et en application de ses principes directeurs visant à contribuer à la régulation du foncier sur les territoires et à faciliter la sortie des opérations ;
- Contribuer à l'émergence de projets difficiles de restructuration et de dépollution de friches industrielles (et parfois également commerciales ou hospitalières) ; Il s'agit d'une prise en charge par l'EPF, sur ses fonds propres, d'une partie voire de la totalité du coût des travaux. Cela permet de favoriser la reconversion de sites lorsque l'analyse économique du projet a montré que le marché n'était pas en capacité d'absorber le coût de reconversion. Des études, financées intégralement par l'EPF sur fonds propres, de pré-faisabilité, de reconversion, (démolition, dépollution, etc.) et financières peuvent venir éclairer la décision du conseil d'administration.

#### **La minoration SRU**

La minoration est financée par les pénalités encaissées par l'EPF NA auprès des communes ne respectant pas le taux requis de logements. Pour ce faire, l'enveloppe des pénalités SRU est réaffectée au service de la production de logements. L'aide de l'EPF NA, via la baisse du prix de vente financée par le fonds de minoration SRU, constitue une mesure de soutien visant à prendre en charge une partie de la différence entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération.

*À noter que le travail partenarial entre l'EPF et la DREAL cité précédemment en contexte portera également sur la gestion du fonds de minoration SRU sur le territoire d'intervention de l'EPFNA.*

#### **Partenariats**

L'EPF n'a pas vocation à agir dans le champ de l'aménagement, qui relève du secteur concurrentiel et sort de ces compétences. Il acquiert le foncier en vue de la construction et/ou l'aménagement par d'autres acteurs. Ainsi l'EPF favorise les synergies d'actions en vue de l'aménagement en travaillant en coordination avec les acteurs existants en N-A :

très souvent :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) pour des problématiques architecturales et/ou en lien avec l'ABF ; notamment :</li> <li>• l'Agence Technique Départementale (ATD) qui maîtrise parfaitement tous les aides locales, très variables suivant les départements ; pour exemple en Lot-et-Garonne sur la thématique spécifique des logements vacants dans le département, en Gironde, la convention partenariale sur la synergie d'action avec "Gironde Ressources" ;</li> <li>• les bailleurs ; exemple à Rauzan – acquisition du foncier et démolition par EPF puis étude de faisabilité par SOLIHA et travaux réalisés par Gironde Habitat sous convention de maîtrise d'ouvrage EPF.</li> </ul> <p>dans une moindre mesure</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• car l'implication est très inégale suivants les départements, quelques SEM qui aménagent des centres anciens pour remettre sur le marché des logements vacants et qui accompagnent en AMO les collectivités – exemple en Lot-et-Garonne sur Marmande-Tonneins, la SEM47 s'est portée candidate dans le cadre de l'appel à projet "Réinventons nos cœurs de ville" sur un programme mixte habitat/commerce où l'EPF a acquis le foncier et la SEM est candidate pour l'acquérir.</li> </ul>
--	--

<b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés	<p>Pas de résultats chiffrés spécifiquement sur la remise sur le marché de logements vacants, mais des informations globales.</p> <p>De 2012 à 2019, l'établissement a enregistré cumulativement 129 M€ d'achats stockés nouveaux soit près de 34 M€ en variation de stock par rapport à l'année 2018, conséquence d'acquisitions plus importantes en 2019 (46 M€) que de reventes des biens acquis (12 M€).</p>
--	--

<b>Effets de la mesure</b> – Apports ou freins	<p>Les reventes de stock réalisées en 2019 correspondent à 1 880 logements en projet dont près de 700 logements sociaux.</p>
---	--

<b>Points de vigilance</b> – Conditions de reproductibilité de la mesure	<p>Divers points de vigilance</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hors procédures foncières ou immobilières (OPAH, ZAC, ORI, RHI ...) ou d'une mesure d'intervention en urgence (procédure de péril imminent), s'il n'y a pas de volonté politique de la collectivité en matière de stratégie foncière, l'EPF ne peut engager qu'une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des logements vacants. Il ne pourra poursuivre plus avant comme préempter avec l'accord de la collectivité ou engager la procédure de déclaration d'utilité publique (expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité). Certaines collectivités (petites centralités) sont timorées à surpasser cette coercition.</li> </ul>
---	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une OPAH présente un caractère incitatif pour des propriétaires dont les logements vacants étaient déjà proposés à la vente avant le programme animé. Mais, dans un contexte de succession en déshérence ou de propriétaires impécunieux ou non intéressés par la vente de leurs biens, l'OPAH remet très difficilement sur le marché ces logements vacants. C'est plus particulièrement le cas de logements dont la succession est en déshérence car la recherche des propriétaires est parfois fastidieuse. L'EPF peut procéder à ces recherches puis aux négociations en découlant.</li> <li>• L'EPF n'est pas assez associé à l'élaboration des SCOT/PLUIH/PLH même si cette tendance est en train de changer. Pour qu'une action foncière soit efficace, elle doit s'inclure dans une politique d'aménagement et de développement claire, avec une stratégie foncière déterminée et des lignes d'action bien identifiées en prenant en compte également les principaux enseignements du bilan de l'action passée. Ainsi, les EPF peuvent produire ou préparer des documents à intégrer aux documents de planification en y faisant apparaître une analyse des gisements fonciers stratégiques, dans le but de proposer une stratégie d'intervention pour favoriser des opérations soit d'implantations de logements (sociaux ou privés), soit la remise sur le marché de logements vacants.</li> </ul>
<b>Contact</b>	<p>Pierre Landes, directeur opérationnel de l'EPF Nouvelle-Aquitaine          pierre.landes@epfna.fr – 05 49 62 63 69</p>

## Opérations programmées

### 4.4 - Fiche-outil : OPAH-RU avec une prime à la sortie de vacance

#### *Mont-de-Marsan (Landes)*

*Au regard du fort taux de vacance sur le centre-ville de Mont-de-Marsan et dans le cadre de la redynamisation du cœur de ville, Mont-de-Marsan agglomération a mis en place depuis 2012 deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Mont-de-Marsan (2012-2016 et 2017-2021). Ces OPAH-RU ont notamment pour objectifs la réhabilitation de logements et la remise sur le marché de logements vacants. Pour cela, elles prévoient, en plus des aides classiques de l'Anah, des aides de la collectivité pour la réhabilitation de logements ainsi qu'une prime de sortie de vacance. Cette fiche outil ne porte que sur la deuxième OPAH, aujourd'hui en vigueur.*

<p><b>Contexte</b></p> <p>– Pourquoi ce dispositif ?</p> <p>Qui est à l'initiative de</p>	<p>– Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH et des études pré-opérationnelles des OPAH RU font le constat d'un fort taux de vacance dans le centre-ville de Mont-de-Marsan.</p> <p>– Mont de Marsan agglomération connaît également un déficit de logements</p>
---	---



<p>l'action ?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Enjeux du territoire (issus des doc locaux type PLH)</li><li>- Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li></ul>	<p>sociaux qui ne lui permet pas de remplir ses objectifs fixés par la loi SRU. Les OPAH sont un moyen de développer le conventionnement Anah.</p> <p>- Depuis 2012, Mont-de-Marsan agglomération a mis en œuvre deux OPAH RU avec des objectifs de sortie de vacance de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ OPAH RU 2012-2016 : lancement d'une première OPAH comme traduction de la volonté forte des élus de mettre des moyens sur le problème de la vacance de logements.</li><li>→ OPAH RU 2017-2021 dans la continuité de la précédente. Elle définit la lutte contre la vacance de logements comme un enjeu prioritaire. Autres sujets abordés : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, l'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre la précarité énergétique des ménages les plus démunis, la diversification de l'offre en logements et la production d'une offre locative privée à loyer conventionné et le maintien à domicile et l'adaptation aux logements aux handicaps et au vieillissement.</li></ul>
--	--

<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les grandes étapes de mise en place du dispositif</li><li>- les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</li></ul>	<p><b>- Une prime de sortie de vacance</b></p> <p>Pour chacun des enjeux arrêtés, l'OPAH définit des objectifs de réhabilitation au travers d'aides de l'Anah et de la collectivité. En outre, le propriétaire ou l'acquéreur d'un logement vacant qui bénéficierait des aides prévues par l'OPAH pour réhabiliter son logement pourra également bénéficier de la <b>prime de sortie de vacance</b>.</p> <p>Cette aide spécifique s'élève à 2000 euros et est accordée pour toute remise aux normes et remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 2 ans. A Mont-de-Marsan, elle concerne notamment les logements vacants situés au-dessus des commerces. L'OPAH fixe une limite à 4 logements par opération.</p> <p>Concernant la remise sur le marché de logements vacants, l'OPAH 2017-2022 fixe un <b>objectif quantitatif de 60 logements</b> sur 6 ans, sans répartition annuelle de l'objectif.</p> <p><b>- La définition du montant de la prime :</b></p> <p>Le montant de la prime est déterminé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH. Cette étude comporte un travail de terrain réalisé par un bureau d'études. Celui-ci réalise des simulations techniques (estimation des travaux à réaliser) et financières (estimation du montant des travaux à réaliser, aides mobilisables, défiscalisation au propriétaire, etc), sur des immeubles tests choisis au sein du périmètre de l'OPAH-RU.</p> <p>L'étude pré-opérationnelle va permettre de déterminer le montant des aides offertes par la collectivité maîtrise d'ouvrage de l'OPAH ainsi que le montant des primes de sortie de vacance.</p> <p>Le montant de la prime de sortie de vacance est défini comme étant celui qui va décider le propriétaire à réaliser des travaux sur son logement en participant</p>
--	--



	<p>à l'équilibre de son budget.</p> <p><b>– Volet communication de l'OPAH</b></p> <p>Afin de rendre le dispositif d'aides effectif, l'opérateur de l'OPAH est chargé de mettre en place une communication qui peut prendre plusieurs formes : communication dans les journaux, réunions à destination des propriétaires (à partir d'un listing établi par la collectivité), réunion à destination des professionnels de l'immobilier, permanences tous les mercredis par l'opérateur Soliha, visites de l'opérateur sur sollicitation des agences immobilières ou de la collectivité elle-même. À la suite de ces visites seront réalisées des études, des simulations de travaux et de coût pour donner aux propriétaires une idée de l'impact financier comprenant les travaux, la perception des loyers, etc.</p> <p>La prime de sortie de vacance ne fait pas l'objet d'une communication particulière.</p>
--	---

<p><b>Délai de réalisation</b></p> <p>Délai et constats réalisés sur ce délai</p>	
<p><b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b></p>	<p>– Aides aux travaux : environ 1 000 000 € / 5 ans dont environ 120 000 € de prime de sortie de vacance suivi animation de l'OPAH</p> <p>– Suivi-animation : 60 000 € / an (Subventionné par l'ANAH)</p>

<p><b>Partenariats et financements</b></p>	<p>L'OPAH RU fait l'objet de financements de la part de l'Anah et de Mont de Marsan agglomération concernant les aides à la réhabilitation et le suivi animation.</p> <p>La prime de sortie de vacance est financée par la collectivité uniquement.</p>
--	---

<p><b>Résultats obtenus</b></p> <p>Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)</p>	<p>L'OPAH RU 2012-2016 a permis l'attribution de 35 primes de sortie de vacance (35 logements ont été remis sur le marché).</p> <p>Depuis 2017, 15 primes qui ont été accordées dans le cadre de l'OPAH 2017-2021.</p>
---	--



--	--

<b>Effets de la mesure</b> – Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés – Freins à la résorption de la vacance	<p>– Mont-de-Marsan agglomération fait le constat d'une vacance qui persiste dans le centre-ville de Mont-de-Marsan.</p> <p>Si les OPAH ont permis l'attribution de primes et donc la remise sur le marché de logements vacants, la collectivité ne peut mesurer l'impact direct de la sortie de vacance de cette seule prime par rapport aux autres aides offertes par l'OPAH.</p> <p>– La demande locative sur Mont-de-Marsan est suffisante pour assurer la location des logements sortis de vacance (de bonne qualité au regard des normes d'habitat imposés par l'Anah) et ne pas engendrer une vacance de fait par ailleurs.</p> <p><b>– L'OPAH RU, un outil d'aide à la décision des propriétaires</b></p> <p>Au-delà de la seule prime de sortie de vacance, l'OPAH-RU contribue également plus globalement à la remise sur le marché de logements dans le cœur de ville. En effet, dans le cadre du suivi-animation, des études et visites d'immeubles sont réalisées par les bureaux d'étude SOLIHA et Le Creuset Méditerranée. Même si les porteurs de projets optent parfois pour des opérations en loyers libres ou font de la promotion (acquisition-réhabilitation-revente) plutôt que du conventionnement, ces études et l'ensemble des actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU constituent une aide à la décision pour les propriétaires et participent à la dynamique sur le cœur de ville.</p>
---	---

<b>Points de vigilance</b> – Conditions de reproductibilité de la mesure	<p>Au-delà de la prime de sortie de vacance mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU, c'est l'ensemble des actions menées sur le long terme dans le centre-ville et notamment celles menées dans le cadre du dispositif « Action cœur de ville » qui contribuent au travail de lutte contre la vacance des logements : aménagement qualitatif des espaces publics, opération de ravalement des façades, animation du cœur de ville...</p>
---	---

<b>Contact</b>	<p>Mme Valérie PAULIEN, Responsable habitat, Ville de Mont-de-Marsan et Agglomération</p> <p>Courriel : <a href="mailto:valerie.paulien@montdemarsan-agglo.fr">valerie.paulien@montdemarsan-agglo.fr</a></p>
----------------	--

## 4.5 - Fiche-outil : Des mesures financières incitatives

### Ville de Barbezieux-Saint-Hilaire (CHARENTE)

*Impliquée dans une politique de revitalisation de son centre-ville, la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire. s'est fixée des objectifs de lutte contre les logements vacants qui ont été notamment indiqués dans l'OPAH Centre bourg Communauté de communes des 4B Sud Charente 2023 (2017-2023). Des aides financières sont prévues pour « la remise sur le marché de ces logements vacants, afin de favoriser le réinvestissement et la valorisation de son cœur urbain ». Ce dispositif d'aides n'est aujourd'hui pas effectif mais la ville met tout en œuvre pour rattraper le temps perdu.*

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi ce dispositif ?</li> <li>Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Le constat d'un centre-ville en perte de dynamisme malgré son potentiel en termes d'emplois, une ville qui n'attire plus les habitants au profit des communes voisines.</li> <li>– La nécessaire revitalisation du centre-bourg de Barbezieux-Saint-Hilaire qui concerne notamment l'habitat et le secteur commercial. La redynamisation du secteur commercial est également un objectif.</li> <li>– Le souhait de la ville de voir son parc locatif se régénérer afin de pouvoir proposer des logements à une population modeste.</li> </ul>
---	--

<p><b>Le dispositif</b></p>	<p>La ville de Barbezieux a traduit son objectif de lutte contre la vacance dans l'OPAH RU Centre bourg Communauté de communes des 4B Sud Charente 2023 (2017-2023) en prévoyant un dispositif d'aides incitatives.</p> <p>Le dispositif d'aides prévoit :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ un <b>abondement par la commune des aides aux travaux de l'ANAH</b> sous conditions de sortie de vacance. Un abondement des aides est également prévu par la Communauté de communes des 4B.</li> <li>2/ des <b>aides complémentaires conditionnées à la sortie de vacance, sans condition de ressources de ses propriétaires ou occupants.</b></li> </ol> <p>L'OPAH prévoit une aide de 100€/m<sup>2</sup> pour le recyclage des logements vacants dans le cadre de l'accession à la propriété à destination de résidence principale, d'un immeuble ancien (objectif de 10 logements sur 6 ans) et du développement de l'offre locative privée (objectif de 15 logements sur 6 ans).</p>
-----------------------------	---



<p><b>Méthode</b></p> <p>– les grandes étapes de l'étude</p> <p>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</p>	<p>Aujourd'hui le dispositif d'aides mis en place par la ville de Barbezieux n'est pas totalement opérationnel. Si le budget est prévu, son utilisation effective nécessite de nouvelles mesures davantage pro-actives de la part de la ville.</p> <p>Pour cela la ville a souhaité procéder en plusieurs étapes :</p> <p>– Lors du <b>recensement Insee</b> réalisé sur la commune, les missions confiées aux douze agents recenseurs ont été complétées par un <b>repérage des logements vacants</b> (visites de terrain, courriers déposés dans les boîtes aux lettres, échanges avec les voisins) et une identification de leurs propriétaires.</p> <p>Ce travail de terrain a permis d'identifier 347 logements vacants. Cette base de données, également cartographiée, a été élaborée en janvier-février 2020.</p> <p>— À partir de cette base de données, la collectivité a mandaté Soliha afin de se <b>mettre en relation avec les propriétaires</b> de logements vacants recensés et ainsi communiquer sur le dispositif. Les contacts avec les propriétaires se feront en présence d'un élu de la commune, gage d'une certaine confiance établie avec les habitants.</p> <p>— Ce travail de communication sera complété par un <b>travail de présentation du dispositif aux agents immobiliers, aux notaires...</b> pour que le système d'aides soient connu de toutes les personnes, propriétaires ou futurs acquéreurs.</p>
<p><b>Délai de réalisation</b></p> <p>Délai et constats réalisés sur ce délai</p> <p><b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b></p>	<p>– Le dispositif d'aides de la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire a été inscrit dans la convention d'OPAH centre-bourg des 4B 2017-2023 mais un délai d'au moins 4 ans nécessaires pour le rendre totalement effectif semble s'imposer.</p> <p>– Enveloppe budgétaire prévue sur 6 ans : 260 000 euros soit 43 333 euros / an.</p> <p>– Le dispositif mobilise les services de la ville pour l'instruction des dossiers, les rencontres avec les propriétaires, le financement... Afin de le valoriser et de communiquer sur le dispositif la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire a recruté un agent (Master de communication).</p>
<p><b>Partenariats et financements</b></p>	<p>– Les financements propres à la lutte contre la vacance de logements sont apportés exclusivement par la ville de Barbezieux-Saint-Hilaire.</p> <p>– Les partenariats :</p> <p>* La communauté de communes des 4B sud – Charente (OPAH centre-bourg)</p> <p>* les agences immobilières, les notaires... afin de communiquer sur le dispositif auprès des futurs acquéreurs et des propriétaires de logements vacants.</p>





<b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)	Le dispositif d'aides pour la lutte contre la vacance n'est pas effectif. La Ville de Barbezieux ne peut pas établir à ce stade les résultats obtenus.
--	--

<b>Effets de la mesure</b> – Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés – Freins à la résorption de la vacance	
---	--

<b>Points de vigilance</b> – Conditions de reproductibilité de la mesure	* L'importance de la communication réalisée autour du dispositif pour qu'il soit utilisé  * Le nécessaire portage du dispositif par les élus de la commune pour rassurer les propriétaires des logements vacants
---	--

<b>Contact</b>	Monsieur David PUIGRENIER, Directeur général des services de Barbezieux-Saint-Hilaire Courriel : <a href="mailto:dgs@mairie-barbezieux.fr">dgs@mairie-barbezieux.fr</a>
----------------	--

## 4.6 - Fiche-outil : La taxe d'habitation sur les logements vacants

### CA du Grand Châtelleraut/ Ville de Châtelleraut

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est un dispositif fiscal mis en place par la loi pour l'engagement national pour le logement (ENL) en 2006. Elle permet aux communes et aux EPCI qui connaissent une problématique de vacance de logements d'instaurer une taxe payée par tous les propriétaires ou usufruitier d'un logement vacant depuis plus de 2 ans<sup>16</sup>.

En 2006, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut a inscrit dans son Programme Local de l'Habitat la possibilité d'instaurer la THLV sur son territoire, deux communes ont délibéré pour la mettre en œuvre, Châtelleraut (31 000 habitants) et Naintré (5 900 habitants).

Cette fiche outil ne porte que sur le dispositif mis en place par la ville de Châtelleraut.

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi ce dispositif ?</li> <li>Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>Marqué par un taux de vacance de logements important (en 2014, 13% de vacance sur la ville – soit 2 300 logements, puis 12,1 % en 2017 – et jusqu'à 30 % dans le centre-ville ancien), Châtelleraut a instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants sur son territoire en 2006 dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique plus large de rénovation de son centre ancien. À l'origine il s'agissait d'un levier supplémentaire à ceux mis en place pour lutter contre la vacance de logements.</p> <p>Le principe de la THLV a été affiché dans le PLH du Grand Châtelleraut approuvé en 2012 alors même que la commune de Châtelleraut l'avait déjà instituée.</p> <p>En parallèle de l'instauration de cette taxe sur les deux principales communes du territoire, Grand Châtelleraut a également mis en place d'autres outils d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la création d'une maison intercommunale de rénovation de l'habitat (guichet</li> </ul>
--	--

16 La loi prévoit des exonérations de la THLV :

- Logement vacant indépendamment de la volonté de son propriétaire (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (montant des travaux supérieur à 25 % de la valeur du logement).
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.
- Logements détenus par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM), destinés à être attribués sous conditions de ressources



	<p>unique de conseils aux particuliers, propriétaires et investisseurs)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– un diagnostic précis visant à qualifier la vacance présente sur le territoire et à identifier et communiquer avec les propriétaires concernés</li><li>– une première OPAH RU 2012-2019 couplée au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ayant permis la remise sur le marché de 40 logements vacants et 209 réhabilitations.</li><li>– une nouvelle OPAH RU Cœur de ville signée pour 2019-2024 qui prévoit des aides ciblées pour lutter contre la vacance, complémentaires aux aides classiques de l'Anah : prime pour la rénovation de logements dès lors que le logement est vacant depuis plus de 5 ans et prime (5 000 euros par le Grand Châtelleraut + 5000 euros par le département) pour les accédants à la propriété qui rénovent un immeuble vacant</li><li>– des actions coercitives pour les biens les plus vétustes : obligations de travaux avec remise sur le marché des logements rénovés par la procédure d'aménagement ORI (opération de restauration immobilière) opérations de requalification à l'échelle d'un îlot avec recherche de bailleur ou investisseur ayant la capacité à prendre en charge des travaux importants...</li></ul>
--	---

<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– les grandes étapes de mise en place du dispositif</li><li>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Les autorités compétentes pour l'instauration de la THLV sur le territoire d'une commune sont :<ul style="list-style-type: none"><li>* les conseils municipaux des communes autres que celles dans lesquelles la taxe sur les logements vacants (TLV) est applicable</li><li>* A titre subsidiaire, les EPCI à fiscalité propre lorsqu'ils ont adopté un PLH.</li></ul></li><li>– Le montant de la taxe correspond au produit de la valeur locative et du taux d'imposition de la taxe d'habitation de la commune (Soit 9 % à Châtelleraut en 2012). À ce montant s'ajoutent les frais de gestion de la fiscalité directe et, pour certains propriétaires, le prélèvement « pour base locative élevée » (prélèvement qui vise les logements dits « à forte valeur locative ») .</li></ul> <p>Les exonérations et dégrèvements ainsi que le plafonnement de la cotisation en fonction des revenus, tels que prévus pour la taxe d'habitation, ne s'appliquent pas pour la THLV.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– En 2011, à Châtelleraut, la THLV concernaient 114 logements pour une recette d'un montant de 40 000 euros/ an. La THLV moyenne s'élève donc à 350 euros par an.</li></ul>
--	--

<p><b>Délai de réalisation</b></p> <p>Délai et constats réalisés sur ce délai</p>	<p>Cette taxe a été mise en œuvre dans le cadre du suivi de l'observatoire du Programme Local de l'habitat. L'objectif est de pouvoir mobiliser un temps dédié par l'EPCI sur le volet observatoire de l'habitat, à mettre à jour annuellement (ou tous les trois ans).</p> <p>Démarche qui est pleinement intégrée à la politique de l'habitat et ne</p>
---	---



<b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b>	représente pas nécessairement des coûts supplémentaires.
<b>Partenariats et financements</b>	<p>L'instauration de la THLV implique un partenariat avec le service des impôts en charge du recouvrement et des contentieux liés à la taxe.</p> <p>Il est nécessaire d'assurer un suivi régulier de ces données pour en percevoir l'évolution sur des temps longs (tous les 3 ans par exemple correspondant au bilan triennal du PLH).</p>
<b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)	<p>Conjuguée à l'ensemble de la politique de rénovation de l'habitat privé et de la politique de rénovation urbaine, la vacance de l'habitat a amorcé une baisse à Châtelleraut ces dernières années pour atteindre en 2017 un niveau de 12,1 %. Le niveau était de 13 % en 2014.</p> <p>L'effort important des pouvoirs publics, en mobilisant tous les outils possibles dont la THLV portent donc leurs fruits, y compris sur des territoires où le marché immobilier est détendu.</p> <p>La ville de Châtelleraut en comparaison à d'autres communes de strate équivalente est l'une des rares à avoir vu la vacance de l'habitat dans la ville centre diminuer ces dernières années, après une longue période d'augmentation.</p>
<b>Effets de la mesure</b> – Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés – Freins à la résorption de la vacance	<p>– Au départ mal acceptée par les propriétaires d'immeubles taxés qui ne la comprenaient pas, la THLV est aujourd'hui intégrée par les propriétaires car renouvelée annuellement.</p> <p>– A Châtelleraut on ne peut dire objectivement si la taxe d'habitation sur les logements vacants a eu des effets directs sur la vacance de logements, elle y a contribué puisque la vacance de l'habitat a engagé sur la période 2014-2017 un premier recul. La taxe n'a en revanche que peu mobilisé les propriétaires concernés pour faire des travaux de rénovation de leurs logements dans la perspective d'une remise sur le marché locatif (pas de contacts auprès de la maison de l'habitat).</p> <p>L'entretien réalisé a permis de conclure que la THLV « constitue un des leviers de la boîte à outils de lutte contre la vacance mais, mise en œuvre toute seule, elle ne saurait impacter un secteur immobilier dont le marché est détendu ».</p> <p>Une des explications à ce constat est qu'à Châtelleraut la vacance concerne des logements vacants depuis plus de 5 ans, vétustes, très dégradés ou bloqués en succession. Une taxe dont le montant n'est pas élevé n'est pas suffisante pour mobiliser les propriétaires.</p>



	<p>– À certains égards la THLV peut avoir un effet contre-productif en démobilisant les propriétaires habitant dans d'autres régions sur des travaux à réaliser pour un logement situé sur un marché détendu présentant des rentabilités foncières réduites.</p> <p>– La THLV reste une recette non négligeable pour une commune : à l'origine cette recette s'élevait à 40 000 euros par an, elle représentait 115 000 € en 2018 et 131 000 euros en 2019 avec une hausse régulière du nombre de logements assujettis à cette taxe (220 en 2017 et 237 en 2019).</p>
--	---

<p><b>Points de vigilance</b></p> <p>– Conditions de reproductibilité de la mesure</p>	<p>– Dès lors que la collectivité décide d'instaurer la THLV sur son territoire et ainsi d'en faire un outil d'animation de sa politique de lutte contre la vacance, il est nécessaire de <b>communiquer</b> sur sa mise en place pour ne pas, notamment, que les propriétaires la découvrent avec leur avis d'imposition. L'efficacité de la taxe tient à cette communication auprès des propriétaires et pourra être complétée par une communication et une sensibilisation des notaires et des agences immobilières.</p> <p>– Plus largement, la mise en place d'une politique volontariste de lutte contre la vacance est conditionnée par le <b>soutien d'élus convaincus, la mobilisation de moyens financiers et humains conséquents</b>.</p> <p>Les contacts avec chaque propriétaire de logement vacant imposent un temps de travail important (visites, échanges sur plans de financements et les aides mobilisables etc) qui nécessite de disposer d'une ingénierie étoffée et des subventions pour travaux réellement incitatives.</p>
--	--

<p><b>Contact</b></p>	<p>CA de Grand Châtelleraut</p> <p>Mme Eugénie GICQUEL, responsable du service habitat et foncier</p> <p>mail : <a href="mailto:eugenie.gicquel@grand-chatelleraut.fr">eugenie.gicquel@grand-chatelleraut.fr</a></p> <p>tel : 05 49 20 30 62</p>
-----------------------	--

## 4.7 - Fiche-outil : La défiscalisation Malraux

### *Bordeaux Métropole*

*La défiscalisation Malraux, créée en 1962, est un dispositif qui prévoit une réduction d'impôt pour les propriétaires ayant engagé des dépenses de restauration d'un immeuble bâti situé dans un secteur de protection tel que les sites patrimoniaux remarquables (SPR) comme à Bordeaux. Il ne s'agit pas d'un outil de lutte contre la vacance de logements à proprement parler mais d'un outil dont l'objectif est la réhabilitation de logements qui peuvent être vacants.*

*Ce dispositif fiscal vise à inciter les propriétaires à réaliser des travaux onéreux ou complexes sur des immeubles présentant un bâti patrimonial exceptionnel.*

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi ce dispositif ?</li> <li>– Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des doc locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>Depuis 1988, le secteur sauvegardé de Bordeaux, situé dans le centre ancien de la ville et devenu aujourd'hui secteur patrimonial remarquable (SPR), offre aux investisseurs la possibilité de bénéficier du dispositif de défiscalisation Malraux.</p> <p>À l'origine, ce dispositif ne faisait l'objet d'aucun encadrement public. La ville a constaté que les travaux « défiscalisés » portaient essentiellement sur les façades des bâtiments au détriment de l'intérieur des logements transformé sans respect du patrimoine bâti. Les travaux ayant même été jusqu'à la détérioration d'éléments patrimoniaux de l'immeuble.</p> <p>Fort de ce constat, la ville de Bordeaux, a décidé de la création d'une concession d'aménagement confiée en 2002 à la SEM In Cité, aménageur de la communauté urbaine de Bordeaux et de la ville, et le suivi des projets « Malraux ». La SEM participe ainsi à l'encadrement du dispositif, de faire prendre en compte par les opérateurs que l'intérieur d'un bâtiment constitue également un patrimoine et que les conditions d'habitat contribuent aussi à sa préservation et sa transmission.</p> <p>Au début des années 2000, le taux de vacance dans le centre ancien de Bordeaux était d'environ 20 % vacance essentiellement due à la présence de petits immeubles aux logements dégradés.</p> <p>Afin de poursuivre la réhabilitation des immeubles du site et ainsi de faire baisser le taux de vacance, la SEM In Cité avait pour objectif de remobiliser les propriétaires d'immeubles qui nécessitaient d'importants travaux dont le coût ou la complexité les avaient dissuadés de les réaliser.</p>
--	--



## Méthode

– les grandes étapes de mise en place du dispositif

– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?

– Le dispositif Malraux en quelques mots :

- dispositif qui s'adresse aux propriétaires ou acquéreurs investissant dans la rénovation d'un bien immobilier destiné à la location
- une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 30 % des dépenses réalisées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable (plafond de dépenses établi à 400 000 euros sur une période de 4 ans consécutives).
- des conditions :

> la restauration complète d'un immeuble bâti

> l'engagement du propriétaire de louer son bien nu, à usage de résidence principale de son locataire, pendant une durée de 9 ans. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

– Sur Bordeaux, un accord complémentaire a été passé avec les investisseurs les obligeant à conventionner (conventionnement social ou très social) avec l'Anah un tiers des logements réhabilités pour une durée de 12 ans. Ce conventionnement a pour contrepartie de permettre aux investisseurs de bénéficier d'aides de l'Anah mobilisées dans le cadre de l'Opah RU Centre Historique de Bordeaux 2017-2022.

En parallèle, la SEM In Cité négocie auprès des investisseurs également des droits d'attribution afin de reloger des personnes délogées de certains immeubles (pour travaux par exemple) et qui souhaitent rester dans le centre de Bordeaux.

– Champ d'application du dispositif : À Bordeaux le dispositif porte plutôt sur des immeubles de moins de 10 logements

La SEM In Cité recense les projets grâce à la **veille foncière** qu'elle réalise grâce à l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) déposées sur le périmètre de la concession, ainsi que dans le cadre du Conseil programmatique, commission qui suit notamment les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme déposés sur le périmètre du SPR en lien avec l'architecte des bâtiments de France et les services habitat et droit des sols de Bordeaux métropole.

– La mise en œuvre du dispositif Malraux pour la réhabilitation d'immeubles au bâti remarquable repose sur :

\* un **réseau d'investisseurs et des professionnels spécialisés dans la réhabilitation de ce type de bâti** et dans le montage technique et financier de ce type d'opérations (certains ont également des entreprises de travaux)

\* un **réseau de commercialisation** des immeubles concernés auprès de propriétaires très intéressés par la défiscalisation permise par le dispositif au regard du montant de leurs revenus imposables.



<p><b>Partenariats, financements et moyens à mobiliser</b></p>	<p>La possibilité pour les investisseurs d'utiliser le dispositif de défiscalisation Malraux s'applique de fait dans un secteur de protection type SPR.</p> <p>Cependant, à Bordeaux, la présence sur ce secteur de la SEM InCité pour une mission plus globale sur le renouvellement d'un quartier de la ville offre l'opportunité d'une ingénierie forte permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– de trouver des investisseurs pour acquérir des logements vacants ;</li><li>– de définir avec ces acquéreurs les travaux à mener sur les logements, en amont du dépôt du permis de construire</li></ul> <p>Sur la ville de Bordeaux, ce travail d'ingénierie est réalisé par la SEM en partenariat avec l'ABF et les services « droit des sols » et Habitat de la Métropole.</p>
<p><b>Résultats obtenus</b></p> <p>Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)</p>	<p>Sur la période 2017/2019, le nombre de projets montés en « Loi Malraux » examinés en Conseil programmatique correspond à 112 logements répartis sur 17 immeubles.</p> <p>In Cité ne connaît pas le nombre de projets qui ont été éligibles au dispositif Malraux finalement.</p>
<p><b>Effets de la mesure</b></p> <p>– Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés</p> <p>– Freins à la résorption de la vacance</p>	<p>– Le dispositif Malraux a contribué à la résorption de la vacance ainsi qu'à la préservation/valorisation d'immeubles patrimoniaux sur le SPR de Bordeaux. Des investisseurs ont principalement acquis de petits immeubles d'habitations vacants nécessitant de lourds travaux, extérieurs et intérieurs, avant de les remettre sur le marché locatif une fois réhabilités.</p> <p>Cependant, aujourd'hui, les prix de l'immobilier dans ce secteur font que l'acquisition d'immeubles avec travaux, même en bénéficiant des avantages fiscaux présents, ne représente plus l'investissement le plus rentable sur la ville.</p> <p>Les investisseurs préfèrent se tourner vers d'autres dispositifs fiscaux, investir dans d'autres secteurs de Bordeaux voire se tourner vers des montages d'achat et de revente à la découpe afin de ne pas supporter le coût des travaux.</p> <p>– La clause de mixité sociale imposée dans les contrats passés avec les investisseurs (cf. partie « méthode ») nécessite une négociation soutenue pour convaincre de l'opportunité et de l'intérêt de cette mesure. Cette clause doit prochainement être intégrée au règlement du secteur patrimonial remarquable en cours de révision pour imposer le conventionnement de 35 % des logements réhabilités dès lors que l'opération comprend plus de 3 logements.</p>
<p><b>Points de vigilance</b></p> <p>– Conditions de reproductibilité de la</p>	<p>– La mise en œuvre du dispositif Malraux et son efficacité supposent la <b>présence sur un territoire d'un marché locatif et d'une demande locative</b>, ce qui sous-entend une perception « positive » de la ville. En effet, l'investisseur doit remettre à la location le bien réhabilité 12 mois maximum après</p>





<p>mesure</p>	<p>l'achèvement de la restauration et à titre de résidence principale du locataire.</p> <p>De plus, la <b>possibilité de revente</b> des immeubles réhabilités étant le principal motif de l'investissement, l'attractivité de la commune choisie par l'acquéreur est un paramètre prépondérant.</p> <p>Le dispositif est duplicable dans d'autres communes (ayant un SPR) dès lors que ces conditions sont réunies.</p> <p>– Comme toute défiscalisation, le dispositif Malraux peut attirer des investisseurs plus intéressés par la déduction d'impôt des dépenses liées à la restauration d'un bien immobilier que par la qualité des travaux réalisés. La présence d'une ingénierie locale compétente, telle que le conseil programmatique mis en place autour de In Cité, peut constituer un outil d'encadrement.</p> <p>– Le dispositif Malraux est utilisé lors de l'acquisition de logements nécessitant des travaux qui seront plus facilement réalisables dans des logements vacants. Il convient donc que la collectivité veille à ce qu'une « <b>vacance organisée</b> » ne soit pas créée dans certains secteurs de la ville pour faciliter la vente de certains immeubles.</p> <p>– Le niveau des aides permises grâce à la <b>défiscalisation Malraux contribue également de manière indirecte à la hausse des prix de l'immobilier</b>. Cette hausse artificielle peut aller à l'encontre d'autres politiques soutenues par les collectivités telles que l'accession à la propriété ou la mixité des programmes.</p>
<p>Contact</p>	<p>Mme Marianne BACQUE, Directrice de l'aménagement, In Cité Bordeaux m.Bacque@incite-bordeaux.fr</p>

## 4.8 - Fiche-outil : Le Pass investissement

### CA du Grand Angoulême

*Le Pass investissement est un dispositif financier mis en place par le Grand Angoulême en 2017.*

*Le dispositif consiste en une **subvention à l'acquisition** à hauteur de **20 % du coût d'acquisition pour des immeubles dont les logements sont vacants depuis plus de 2 ans ou en état de dégradation avancée, datant d'avant 1948.***

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi ce dispositif ? Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>À l'origine du Pass'investissement, en 2017, la volonté politique était de mettre en lumière une politique de lutte contre la vacance de logements en s'appuyant sur des outils concrets visant à inciter les investisseurs (privés et bailleurs sociaux depuis 2019) à rénover dans le parc ancien vacant de longue durée.</p> <p>Ce dispositif complète le Pass'accession mis en place en 2013 et qui permet l'attribution d'une subvention à des ménages modestes accédant à la propriété dans le cadre d'un acte d'achat d'immeuble nécessitant un programme total de travaux sans cibler particulièrement les logements vacants.</p> <p>En 2017, le taux de logements vacants sur l'agglomération s'élève à 9,3 %, soit près de 7 000 logements. Il peut s'élever à près de 15 % dans certains secteurs de la ville centre.</p> <p>L'évaluation à mi-parcours du PLH 2014-2020 a ainsi réévalué l'objectif global de remobilisation du parc de logements vacants à 80 par an en lien notamment avec la mise en place de l'OPAH RU sur la ville d'Angoulême et le développement du PASS'INVESTISSEMENT,</p> <p>À la fin 2019, les résultats de l'OPAH RU sont encourageants puisque 75 logements ont été conventionnés, soit 42 % des objectifs de la convention.</p> <p>Sur le territoire de l'agglomération, une centaine de logements a été agréée depuis 2014.</p> <p>Au vu de ces résultats, l'objectif de lutte contre la vacance reste un sujet prioritaire du projet de PLH 2020-2025 qui vise une remise sur le marché de 20 % de logements vacants d'ici la fin du PLH, sur l'ensemble des dispositifs (parc privé et parc public).</p> <p>Il est à noter que Grand Angoulême a également mis en place une observation de la vacance grâce à l'élaboration d'un « Atlas de territoire ». Certaines communes de l'agglomération ont quant à elles souhaité instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants.</p>
---	--



<p><b>Le dispositif</b></p>	<p>Le Pass investissement prend la forme d'une subvention de 20 % du prix de vente de l'immeuble (hors frais de notaire), plafonnée à 20 000 euros.</p> <p>Cette aide est cumulable avec les subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) via le PIG (Programme d'Intérêt Général) et l'OPAH RU, d'Action Logement via le Plan d'Investissement Volontaire (PIV).</p> <p>Le dispositif s'adresse aux investisseurs privés et aux bailleurs sociaux.</p> <p>Les critères d'éligibilité au dispositif : les immeubles bâtis avant 1948 situés en zone U, d'une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> dont les logements sont vacants depuis plus de 2 ans ou en état de dégradation avancée (hors immeubles concernés par un changement de destination).</p> <p>Cette aide est versée en deux temps : 70 % à l'acquisition du bien immobilier (virement sur le compte du notaire), puis 30 % sur présentation du certificat de non-opposition à la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).</p> <p>Les contreparties imposées au demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Rénovation des logements et remise sur le marché d'une offre nouvelle de logements familiaux (au moins 1/2 du nombre des logements de l'immeuble en T3 et plus après rénovation),</li><li>– Obligation de ravalement de la façade,</li><li>– Pour éviter la réalisation de plus-value immobilière : interdiction de revente sous 6 ans, sous réserve du remboursement de la subvention perçue proportionnellement à la durée de propriété,</li><li>– Dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.</li></ul> <p>Ces contraintes seront inscrites à l'acte notarié.</p>
-----------------------------	--

<p><b>Méthode</b></p> <p>– les grandes étapes de mise en place du dispositif</p> <p>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</p>	<p>La mise en place du « Pass investissement », outil propre à la vente de logements vacants sous-entend un <b>recensement des propriétaires de logements vacants</b>.</p> <p>La collectivité constate que le repérage le plus efficace est le repérage de terrain, au regard notamment des différences d'informations qu'il peut exister avec les fichiers fonciers. Ce repérage de terrain est prévu dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire multi-site sur 3 communes (dont le taux de vacance est de l'ordre de plus de 10%). Il sera suivi d'un envoi de courriers aux propriétaires.</p>
--	--

<p><b>Délai de réalisation</b></p> <p>Délai et constats réalisés sur ce délai</p> <p><b>Coût du dispositif /</b></p>	<p>Une année a été nécessaire pour rendre le dispositif concret.</p> <p>L'enveloppe dédiée au dispositif est de 300 000 euros sur 3 ans.</p> <p>Il est mis en œuvre en régie par le service habitat du Grand Angoulême, en lien avec la ville centre pour les opérations situées en OPAH RU/Cœur de ville (simulations de projets avec les investisseurs, visites de logements, décision</p>
--	--



<b>Moyens à mobiliser</b>	de l'éligibilité du projet au dispositif). Pour les investisseurs qui s'engagent dans la remise sur le marché locatif de logements conventionnés, l'opérateur SOLIHA accompagne les porteurs de projets sur les plans administratif, technique et financier.
---------------------------	--

<b>Partenariats et financements</b>	<p>Le <b>financement</b> du Pass investissement est entièrement pris en charge par la CA du Grand Angoulême.</p> <p>Le <b>cumul possible des dispositifs</b> avec Action cœur de ville sur Angoulême, les aides de l'Anah et les aides d'Action logement a permis le déblocage d'un certain nombre de projets qui n'avaient abouti jusqu'alors au regard du montant des travaux que le bâti racheté imposait.</p> <p><b>Partenariat</b> avec la ville d'Angoulême dans le cadre de l'OPAH RU de la ville qui permet le repérage de certains immeubles ou l'orientation des personnes intéressées vers le dispositif Pass investissement.</p> <p><b>Des perspectives :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Communiquer sur le dispositif : réalisation d'une plaquette envisagée dédiée aux investisseurs avec l'ADIL, l'ANAH et la ville d'Angoulême</li><li>– Inciter les bailleurs sociaux à lutter contre la vacance de logements en bénéficiant du Pass investissement.</li></ul>
-------------------------------------	---

<b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)	Depuis 2017, le Pass investissement a permis de financer 12 projets, ce qui représente 22 logements sortis de vacance. Grâce aux travaux entrepris 41 nouveaux logements ont pu être créés. Le dispositif fonctionne ainsi sans qu'aucune communication ne soit faite jusqu'à présent hormis dans le cadre de l'OPAH RU d'Angoulême.
--	--

<b>Effets de la mesure</b> – Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés – Freins à la résorption de la vacance	<ul style="list-style-type: none"><li>– Les deux dispositifs (Pass investissement et Pass accession, dispositif non exclusivement dédié aux logements vacants) ont un effet incitatif et viennent sécuriser les projets des investisseurs ou des accédants.</li><li>– Le déploiement d'une OPAH RU multi sites sur les communes de La Couronne, Gond Pontouvre et Ruelle sur Touvre et d'une communication spécifique contribuera à l'objectif de remobilisation du parc vacant.</li><li>– Les objectifs d'opérations menées en acquisition/amélioration de logements vacants devraient conduire les bailleurs sociaux à solliciter ce dispositif.</li><li>– Parmi les freins identifiés : la volonté des propriétaires de ne pas vendre leur bien</li></ul>
---	--

<b>Points de vigilance</b>	– La rédaction d'un <b>règlement précis</b> qui ne sera pas sujet à interprétation et ne mettra pas la collectivité en difficulté
----------------------------	---



<p>– Conditions de reproductibilité de la mesure</p>	<p>– Créer <b>un dispositif souple et adaptable</b>. Le travail en régie du service habitat du Grand Angoulême et les échanges avec les investisseurs et leurs représentants (UNPI) ont permis au service de se confronter aux problématiques de terrain afin d'adapter le dispositif pour qu'il réponde à sa philosophie initiale.</p>
--	---

<p>Contact</p>	<p>CA du Grand Angoulême Mmes Juliette DELANNOY et Emmanuelle THEODORE mail : <a href="mailto:habitat@grandangouleme.fr">habitat@grandangouleme.fr</a></p>
----------------	--

## Démembrement des attributs du droit de propriété :

- Le bail à réhabilitation
- Autres leviers d'utilisation temporaire d'un logement vacant

### 4.9 - Fiche-outil : Découplage entre la propriété bâtie et l'usage des logements à occuper / ré-occuper

*Cette fiche est établie à la suite d'un entretien avec l'association SOLIHA, acteur de l'économie sociale et solidaire dans le domaine du logement. Elle est restreinte aux éléments de l'entretien en lien avec la vacance de logements : le bail à réhabilitation et les autres process que SOLIHA met en œuvre dans ce contexte.*

*La dissociation du foncier et du bâti permet d'envisager la réalisation de constructions, la réhabilitation ou l'exploitation d'un bien tout en évitant à un preneur de supporter immédiatement, ou de manière définitive, le coût d'acquisition du terrain et/ou du bâti. Par ailleurs une opération atypique (par le type d'aménagement, la taille, le montant des réhabilitations ou la localisation) nécessite parfois un relais autre qu'un bailleur social dont les modes de production et de gestion locative conventionnels ne sont pas compatibles avec un type de production conceptuellement et techniquement inhabituel.*

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi cet outil ? Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des docs locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>Quand l'occupation du logement sur l'année représente une difficulté économique pour un bailleur (vacance totale ou vacance partielle), il est intéressant de chercher, à moindre prix, comment remettre sur le marché un logement vacant, ou disponible, de façon à le rendre plus accessible aux différents besoins et aux capacités financières des demandeurs. La question se pose alors de savoir s'il est vraiment nécessaire d'être propriétaire du foncier ou s'il suffit de pouvoir en maîtriser l'usage pour remettre sur le marché un logement ; ou autrement reformulé : ne pas avoir à mobiliser de fonds pour acquérir un logement afin d'équilibrer les opérations conduisant à sa remise sur le marché, à son occupation (voire temporaire).</p> <p>Ainsi, avec la préoccupation d'une approche économique pertinente d'un bien et d'une résorption de sa vacance, différents dispositifs peuvent être mobilisés : contrats de courtes durées (bail civil, mandat, convention partenariale...) ou baux longues durées (bail emphytéotique ou bail à réhabilitation).</p>
--	---

<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les grandes étapes de l'étude</li> <li>– les sources de données mobilisées (avantages et</li> </ul>	<p>SOLIHA dispose de 4 types de leviers pour résorber la vacance totale ou partielle :</p> <p><b>L'investissement classique ou bail à réhabilitation (BAR)</b></p> <p>Le bail à réhabilitation permet aux propriétaires publics ou privés (y compris en</p>
--	---

inconvénients) ?

copropriété) de confier un bien à un preneur (organisme Hlm, SEM dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, collectivités territoriales, organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L365-2 du CCH). Le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur un immeuble et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations. Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes, que le preneur aura pour tâche de réhabiliter.

Il paie les contributions et charges inhérentes aux biens.

Il s'engage à louer à des personnes dont le niveau de ressources n'excède pas un certain plafond.

Le BAR est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Le loyer est fixé selon des modalités librement définies entre les parties. Le preneur a une obligation de relogement du locataire (Article L. 252-4 du Code de la construction et de l'habitation) en fin de bail.

Un BAR peut aussi être entrepris dans une copropriété en difficulté, pour permettre la réalisation et le financement des travaux que les copropriétaires privés ne peuvent assumer. Titulaires d'un bail, les copropriétaires continuent à occuper leur logement en tant que locataires et, à l'issue du bail à réhabilitation, retrouveront la pleine propriété de leur logement restauré.

À côté du BAR, il existe d'autres dispositifs pour résorber la vacance, sur des durées plus courtes (inférieure à 10 ans) :

#### **La mobilisation**

La mobilisation a pour intérêt de mobiliser des biens non utilisés par des institutionnels et de leur donner un usage temporaire, par exemple pour des saisonniers.

La mobilisation du parc privé ou public à vocation sociale repose dans l'offre de service à destination des propriétaires bailleurs afin de les convaincre de confier leurs logements. Elle s'appuie sur le principe de l'économie de la fonctionnalité et de la coopération c'est-à-dire la mise à disposition, parfois même successivement plusieurs fois, de logements sans cession de droits de propriété avec l'ambition d'optimiser l'occupation du logement dans le temps. L'offre de service et les avantages perçus par les propriétaires bailleurs sont les leviers principaux pour augmenter la captation des logements vacants ou partiellement vacants et augmenter ainsi le volume de logements mis à la disposition des personnes mal logées ou adaptées aux différentes situations des ménages.

Selon SOLIHA, l'irruption de l'économie de la fonctionnalité et de la coopération dans le domaine de l'habitat et du logement n'est pas suffisamment prise en compte dans les politiques publiques.

Les deux modes décrits précédemment (bail à réhabilitation et mobilisation) représentent **un peu moins de 40 % du parc de logements détenus** en



propre ou en gestion par SOLIHA.

### **Le mandat de gestion et de location / sous location**

La finalité est de mettre à disposition un bien vacant ou partiellement vacant ou disponible, sur une période donnée, à des ménages modestes (à confirmer). Le mandat de gestion définit les conditions de la gestion confiée à un preneur et le retour financier vers le propriétaire ou le locataire. Ce dispositif permet à la fois de louer un bien disponible ou vacant et de répondre aux difficultés rencontrées en zone particulièrement tendue et exposée aux problématiques liées à la demande croissante de logement et/ou à l'attractivité touristique. Il se base sur l'optimisation de l'existant. C'est en effet complexe d'aller chercher un équilibre d'opération en tenant compte de l'importance d'avoir une occupation totale du logement sur l'année, et donc réfléchir à un mode intermédiaire ou alternatif de l'occupation classique.

Exemple : un internat disposant de lits inoccupés durant la période estivale, situé en plein cœur de la ville, sera ouvert au public du 1er Juillet au 31 août 2019. 30 chambres ou studios d'internat rapportent environ 45 K€ pour une période estivale dont 15 K€ affectés aux charges directes d'utilisation, 15 K€ aux process de sécurisation et 15 K€ pour le propriétaire qu'il n'aurait pas perçus si l'internat était resté vacant.

Sur ce principe, SOLIHA a développé une offre location / sous location dénommée LOKETIK en relation avec des propriétaires privés ou des organismes d'Hlm.

### **L'innovation** (dispositif pas uniquement lié à la vacance spécifique de logements)

Le concept repose sur la notion de vacance globale de l'espace habitable ou non habitable. Il s'oppose à la recherche systématique de solutions dites pérennes avec des investissements lourds.

En l'absence de schémas "industriels" d'offres qui permettraient d'amortir classiquement la construction de logements, l'innovation consiste à élaborer des réponses nouvelles, ponctuelles ou définitives, à des besoins locaux, structurels ou émergents, peu ou mal satisfaits.

Par exemple, à Parentis-en-Born, la gestion classique d'un stock de logements destinés à des travailleurs saisonniers présente un coût important. Son optimisation impliquerait de penser son taux d'occupation toute l'année. Ainsi les solutions les plus faciles à mettre en place rapidement sont celles tournées vers l'occupation de bâtis existants (tels des hangars aménagés avec des éléments modulables offrant des conditions sanitaires requises) ou vers des emplacements disponibles non bâtis (stationnement, terrain nu) par le montage de "villages éphémères" (camping, bungalow, tinyhouse...).

Autre exemple, SOLIHA a lancé sur Angoulême une expérimentation réussie dans le cadre de la politique d'habitat. Cela a consisté en une offre de service portant sur l'analyse de bâtiments vacants en réhabilitation vers la propriété accédante. Pour les futurs propriétaires, le bien est projeté à la fois sur les





coûts de travaux et d'acquisition mais aussi sur la visualisation du bien terminé.

<b>Délai de réalisation</b> Délai et constats réalisés sur ce délai	<b>L'investissement classique ou bail à réhabilitation</b> Le BAR est conclu pour une durée minimale de 12 ans et une durée maximale de 99 ans. Il ne peut pas se prolonger par tacite reconduction.
<b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b>	Les <b>autres dispositifs</b> décrits précédemment sont établis sur la base de conditions de gestion (notamment les retours financiers vers les différents intéressés) consenties entre les parties. Les délais peuvent s'établir entre 2 mois et 3 ans, mais sont inférieurs à 10 ans.

<b>Partenariats et financements</b>	<p>Les partenariats et les financements employés pour les actions varient selon les projets et la maturité des différents acteurs. Pour autant, l'objectif est toujours d'aboutir à un plan d'actions partagé par l'ensemble des parties prenantes.</p> <p>Les grands dispositifs de l'État et des collectivités pré-identifiés sur lesquels s'appuie la politique actuelle de logements (programmation ANAH / PLAi / PLUS / PLS) sont mobilisés lors des productions volumétriques importantes. Généralement les programmes d'investissement (BAR) sont limités par les enveloppes de la programmation mises à disposition des DDT.</p> <p>Lorsqu'un organisme ne dispose pas de fonds propres suffisants ou de biens immobiliers en contre-partie, les processus sont moins volumétriques. Ainsi le développement de partenariats opérationnels facilitateurs apportent plus de solutions habitat (par exemple aux collectivités locales, notamment, dans le cadre du programme Cœur de ville).</p> <p>À noter que dans le cadre d'un BAR, un organisme Hlm ne peut pas bénéficier de financement aidé pour financer les travaux nécessaires.</p>
-------------------------------------	---

<b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)	<p>L'association SOLIHA région, en dehors de tout schéma industriel établi, propose la création d'environ 80 à 100 logements par an avec les baux à réhabilitation. Ce volume correspond au dimensionnement de l'organisme (taille, fonds propres, process financiers...).</p> <p>Mais, dans un cadre partenarial avec un conventionnement (en cours) établi avec trois organismes Hlm, SOLIHA pourra proposer environ la création de 1 000 logements/places par an sur une période de trois ans.</p> <p>Cette différence d'échelle de production renforce le mouvement vers des partenariats, pour identifier de nouvelles sources de financements, renforcer l'efficacité des actions mises en œuvre, mettre à disposition les outils communs et les ressources utiles.</p>
--	---



## Effets de la mesure

- Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés
- Freins à la résorption de la vacance

En matière de vacance, dans les cas généraux, les leviers décrits permettent de résorber l'habitat dégradé, de lutter contre la vacance et de développer les logements à loyers conventionnés (souvent via les subventions de l'ANAH et des collectivités).

La liberté contractuelle est totale, aussi les contrats peuvent être une incitation pour les propriétaires privés à louer des logements qu'ils laissaient vacants, faute de pouvoir financer les travaux nécessaires à leur remise sur le marché locatif.

Les avantages sont distribués suivant les parties :

Pour le preneur,

- Ne supporter que le coût des travaux (réhabilitations, constructions, démolitions, aménagements autres) et non celui de l'achat du terrain et ou de l'immeuble, ce qui rend plus accessible le montage financier de son opération.

Pour le bailleur,

- Il se préserve la maîtrise foncière sur le long terme puisque le terrain restera, au final, sa propriété ;
- Il facilite la réalisation d'une opération présentant un intérêt pour lui (par exemple, le BAR ou tout autre contrat peut être un système intéressant dans les communes des bourgs ruraux qui voient souvent leur centre occupé par des résidences secondaires en déshérence qui nécessitent des travaux pour pouvoir être loués à de nouvelles populations désireuses de s'installer sur la commune) ;
- Il récupère les constructions ou bénéficie de la réhabilitation au terme du contrat ;
- Il bénéficie de certains avantages fiscaux :
  - Sur délibération du conseil départemental, les baux à réhabilitation peuvent être exonérés de la taxe de publicité foncière ;
  - Les organismes Hlm peuvent également invoquer l'exonération de taxe de publicité foncière ;
  - Le propriétaire bailleur ne paie pas de taxe foncière sur les propriétés bâties puisque celle-ci est, en principe, à la charge du preneur.
- Le bailleur est déchargé des travaux d'entretien et de réparations de toute nature pendant la durée du bail.

Plus particulièrement, en ce qui concerne le **BAR** :

Pour le preneur,

- Dispose de droits réels sur le terrain en vue de réaliser les opérations qui sont prévues au contrat. Le temps du contrat, il peut construire, réhabiliter, entretenir et exploiter le bien dont il est seul bénéficiaire ainsi qu'à



	<p>l'ensemble des formalités administratives requises (demande de permis de construire, autorisation de travaux...);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Assure une stabilité du montage grâce à la durée du contrat pouvant aller jusqu'à 99 ans lui permettant d'amortir ses investissements dans de bonnes conditions ;</li><li>• Les logements inclus au BAR sont intégrés dans les quotas de logements sociaux de la loi SRU ;</li><li>• Du fait de la différenciation propriété réelle / opérateur, il rend possible la réalisation de logements conventionnés, sans en supporter le poids de l'acquisition. En effet, et compte tenu de la tension immobilière sur les secteurs très tendus (littoral, métropole...), la production de logements conventionnés est très difficile si l'opérateur assume l'acquisition du bien ;</li><li>• Le conventionnement APL est une condition suspensive du BAR dont le défaut de réalisation empêche le contrat de produire ses effets. L'obligation de conventionnement s'explique par la vocation sociale du contrat : il s'agit de loger des personnes qui pourront bénéficier de l'APL et d'offrir des loyers plafonnés à des personnes sous plafond de ressources.</li></ul> <p>Pour le <u>bailleur</u>,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le preneur propose une réduction de 70 à 90 % du coût d'investissement ;</li><li>• À la fin du BAR, les biens ne se dépréciant pas, il récupère une plus-value immobilière ;</li><li>• La présence humaine dans des logements anciennement vacants est une garantie de sécurisation des lieux et d'entretien du bien (remise aux normes, performance énergétique). Il est de plus gérer jusqu'à la rétrocession.</li></ul>
--	--

<p><b>Points de vigilance</b> – Conditions de reproductibilité de la mesure</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La porte d'entrée traditionnelle d'une captation de logements vacants est un large repérage lors des études pré-opérationnelles ou dans le cadre de programmes animés (OPAH RU) favorisant les contacts avec les propriétaires (privé ou bailleur social) ainsi qu'avec les collectivités ;</li><li>• Pour un BAR s'agissant d'un contrat conférant au preneur un droit réel, il doit être publié au fichier immobilier : il doit donc être rédigé en la forme authentique et prendre soit la forme d'un acte notarié, soit d'un acte passé en la forme administrative lorsque le preneur est un OPH ou une collectivité territoriale. Le contrat doit préciser la nature des travaux que le preneur doit exécuter, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution ;</li><li>• Quel que soit le levier, la durée du contrat doit être supérieure à la durée de remboursement du prêt ou de l'apport en propre nécessaire au financement de l'opération pour que celle-ci puisse être rentable pour le preneur ;</li><li>• Il faut anticiper impérativement la sortie des logements à la fin du contrat,</li></ul>
---	--



	<p>dès la signature du contrat ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plus spécifiquement pour des logements du parc privé, il est nécessaire d'indiquer le caractère du montage potentiellement dissuasif au regard de l'aspiration à la transmission d'un patrimoine, lorsque les biens réhabilités ou construits par le preneur ont vocation à devenir la propriété du bailleur en fin de contrat ;</li><li>• Au terme du BAR, le preneur est tenu de restituer au bailleur l'immeuble libre de location et d'occupation.</li></ul> <p>Ainsi, six mois avant la fin du BAR, le propriétaire peut proposer un contrat de location aux occupants au terme du BAR ;</p> <p>ou,</p> <p>trois mois avant l'extinction du BAR, le preneur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• SOLIHA s'est engagé depuis 5 ans dans une démarche qualité pour initier la réflexion sur les pratiques permettant de s'interroger sur le fond de leur action et de moderniser les outils utilisés, notamment sur la maîtrise totale de l'ingénierie numérico-financière pour être en capacité de sécuriser un dispositif complet à mettre en œuvre sur de petits volumes financiers mais aussi la capacité de perception de tous petits volumes financiers sur de grandes masses.</li></ul>
--	---

<b>Contact</b>	<p>François-Xavier Leuret, Directeur de l'UT SOLIHA Nouvelle Aquitaine <a href="mailto:fx.leuret@solihha.fr">fx.leuret@solihha.fr</a></p> <p>Benjamin Sandré, Coordination régionale SOLIHA BLI NA Urbaniste Pôle Transition territoriale Tél : 05.56.51.57.66 – Mobile : 06.95.81.08.85 <a href="mailto:b.sandre@solihha.fr">b.sandre@solihha.fr</a> – <a href="http://www.nouvelleaquitaine.solihha.fr">www.nouvelleaquitaine.solihha.fr</a></p> <p>Bénédicte Leuret, Chargée de Missions <a href="mailto:b.leuret@solihha.fr">b.leuret@solihha.fr</a></p>
----------------	--

## 4.10 - Fiche outil : Les opérations d'acquisition-amélioration

### OPH XL Habitat – CC Terres de Chalosse (Landes)

La Communauté de communes Terres de Chalosse (Landes) a sollicité en 2018 l'Office public de l'habitat des Landes XL Habitat afin de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration sur ces bâtiments pour y réaliser des logements.

La réhabilitation des logements participe à la revitalisation des centre-bourgs de communes rurales et à la sauvegarde d'un bâti ancien. Ces actions répondent à une demande des collectivités concernées de créer des logements sociaux offrant des loyers à prix modérés permettant de loger les personnes âgées en centre bourg.

XL Habitat est un opérateur habitué aux opérations d'acquisition-amélioration. Depuis 2010, il a réalisé une quinzaine d'opérations incluant la réhabilitation d'environ 185 logements.

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi ce dispositif ?</li> <li>Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>La Communauté de communes Terres de Chalosse (18 000 habitants, 34 communes rurales) est à l'origine des opérations d'acquisition-amélioration réalisées par XL Habitat.</p> <p>Suite à un recensement des bâtiments publics sur son territoire, la collectivité a sollicité le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) afin d'étudier la faisabilité et le coût de transformation de ces bâtiments pour y réaliser des logements (étude réalisée en novembre 2016).</p> <p>Suite à cette première étude, la communauté de communes a demandé au bailleur XL habitat d'étudier l'opportunité et la possibilité de son implication dans ce type d'opération.</p>
--	---

<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les grandes étapes de mise en place du dispositif</li> <li>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</li> </ul>	<p>Pour réaliser ces opérations d'acquisition-amélioration, XL Habitat a procédé en plusieurs étapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Visite d'une vingtaine de bâtiments, soit 45 logements, afin d'étudier la faisabilité technique et financière des projets de transformation.</li> </ul> <p>En parallèle, la demande locative sur la commune, les typologies et le type de logement (collectif ou individuel) demandés ont fait l'objet d'une étude approfondie et de discussions avec la collectivité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Suite à ces analyses XL Habitat a retenu 6 bâtiments, situés sur 5 communes différentes (de 200 à 1400 habitants) représentant 11 logements dont 5 étaient vacants au moment de la sollicitation de l'EPCI.</li> </ul> <p>Les bâtiments sont cédés par les communes au bailleur par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de 60 ans. Le bailleur paie une redevance annuelle</p>
---	---

	<p>d'un euro (symbolique) par an.</p> <p>Pour réaliser l'ensemble des petites opérations, l'OPH XL Habitat s'appuie sur une seule équipe de maîtrise d'œuvre pluri-disciplinaire (architectes, bureaux d'études spécialisées dans les fluides ou les structures, économistes de la construction...) et un interlocuteur unique auprès des collectivités. Les opérations sont également regroupées pour la consultation des entreprises. La mutualisation des moyens est un impératif pour réaliser ces opérations de petite taille.</p> <p>En interne, la question se pose de l'identification d'un seul chargé de projet spécialisé dans les opérations d'acquisition-amélioration (formation plus importante, possibilité d'anticiper les difficultés...).</p>
--	--

<p><b>Délai de réalisation</b> Délai et constats réalisés sur ce délai</p>	<p>Le planning prévisionnel des opérations fait état d'un délai de 2 ans entre l'agrément délivré par l'État (juin 2019) et la fin prévisionnelle des travaux (juin 2021).</p>
<p><b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b></p>	<p>Coût prévisionnel d'une opération acquisition-amélioration : 1000 euros /m<sup>2</sup> de SHAB.</p> <p>Le coût des travaux dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration est difficilement maîtrisable même si un certain nombre d'études sont établies en amont. Ces opérations font souvent apparaître des coûts et des délais supplémentaires au moment des travaux.</p>

<p><b>Partenariats et financements</b></p>	<p>Les opérations d'acquisition-amélioration de la communauté de communes Terre de Chalosse ont fait l'objet d'un plan de financement particulier grâce au travail commun entre la DDTM et le bailleur pour rechercher les financements de l'opération.</p> <p>Plan de financement de l'opération réalisée sur la commune de Doazit est le suivant :</p>																		
	<p style="text-align: right;"><b>DOAZIT Logement sur un local commercial transformé en un logement en duplex</b></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Forfait PLAi</td> <td style="text-align: right;">4600</td> </tr> <tr> <td>Acquisition amélioration (DREAL)</td> <td style="text-align: right;">2500</td> </tr> <tr> <td>Bonus expérimentation (DREAL)</td> <td style="text-align: right;">5800</td> </tr> <tr> <td>Bonus dépôt</td> <td style="text-align: right;">2000</td> </tr> <tr> <td>Bonus acquisition amélioration (DDTM)</td> <td style="text-align: right;">1300</td> </tr> <tr> <td>Subvention département</td> <td style="text-align: right;">3400</td> </tr> <tr> <td>Prêt CDC</td> <td style="text-align: right;">70608</td> </tr> <tr> <td>Fonds propres bailleurs</td> <td style="text-align: right;">6500</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>96708</b></td> </tr> </table>	Forfait PLAi	4600	Acquisition amélioration (DREAL)	2500	Bonus expérimentation (DREAL)	5800	Bonus dépôt	2000	Bonus acquisition amélioration (DDTM)	1300	Subvention département	3400	Prêt CDC	70608	Fonds propres bailleurs	6500	<b>Total</b>	<b>96708</b>
Forfait PLAi	4600																		
Acquisition amélioration (DREAL)	2500																		
Bonus expérimentation (DREAL)	5800																		
Bonus dépôt	2000																		
Bonus acquisition amélioration (DDTM)	1300																		
Subvention département	3400																		
Prêt CDC	70608																		
Fonds propres bailleurs	6500																		
<b>Total</b>	<b>96708</b>																		

<p><b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)</p>	<p>Les opérations d'acquisition-amélioration réalisées sur la communauté de communes Terre de Chalosse ont permis de sortir de sortir 5 logements de la vacance. 11 logements ont été créés.</p>
--	--



<p><b>Effets de la mesure</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés</li><li>– Freins à la résorption de la vacance</li></ul>	<p>Les opérations d'acquisition-amélioration sont sources de coûts supplémentaires (par rapport à des opérations de démolition/reconstruction par exemple) au regard de deux facteurs notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– la dégradation du bâtiment entre la prise en charge de l'opération et la réalisation des travaux, qui va obliger le bailleur à réaliser des études complémentaires (amiante, plomb...)</li><li>– la découverte de travaux complémentaires à réaliser au cours des opérations de travaux (défauts non visibles au moment des études préalables par exemple).</li></ul> <p>Perspectives : 5 autres communes ont sollicité l'OPH sur 5 sites différents de 2 ou 3 bâtiments communaux différents. S'il est très sollicité, l'OPH se doit d'être réactif pour l'étude de faisabilité de l'ensemble des opérations pour lesquelles il est sollicité.</p>
--	---

<p><b>Points de vigilance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Conditions de reproductibilité de la mesure</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Les difficultés techniques et financières à réaliser une opération d'acquisition-amélioration sont le point central à étudier pour acter leur réalisation.</li><li>– Le bail emphytéotique passé entre la commune propriétaire et le bailleur constitue un avantage pour les petites communes qui ont de moyens financiers peu importants et qui souhaitent voir les bâtiments revenir dans le patrimoine de la commune. Il constitue aussi un frein de part sa durée estimée trop longue par certains élus. Certaines communes de la communauté de communes n'ont d'ailleurs pas souhaité aller plus loin après la phase « études ».</li><li>– Les contraintes liées à la localisation en centre-bourg avec des bâtiments mitoyens sont à prendre en compte. L'information des riverains sur le projet et les travaux à venir est essentielle.</li><li>– Les opérations d'acquisition-amélioration sont des opérations chronophages car elles sont toutes différentes, le bailleur ne peut pas reproduire une méthode identique.</li><li>– Pour les opérations de petite taille, la recherche d'entreprises pour réaliser les travaux peut s'avérer compliquée. En effet, les entreprises les plus importantes ne sont pas intéressées par ce type d'opération, alors que les plus petites peuvent être réfractaires au poids administratif d'un travail réalisé pour un opérateur public.</li><li>– Le coût des travaux dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration est difficilement maîtrisable. Même si un certain nombre d'études sont établies en amont, ces opérations font souvent apparaître de mauvaises surprises au moment des travaux avec des coûts et des délais supplémentaires à supporter.</li><li>– La recherche de financements nécessaire pour équilibrer les opérations d'acquisition-amélioration nécessite un tissu partenarial plus développé que sur d'autres opérations plus classiques.</li></ul>
---	---

<p><b>Contact</b></p>	<p>XL Habitat – Mme Elodie MERLET, responsable du service développement mail : <a href="mailto:elodie.merlet@xlhabitat.org">elodie.merlet@xlhabitat.org</a></p>
-----------------------	---

## 4.11 - Fiche-outil : Opération de démolition/reconstruction

### *Bon-Encontre (Lot-et-Garonne)*

*Sollicité par la ville de Bon-Encontre, Ciliopée Habitat, bailleur social, devenu Domofrance Lot-et-Garonne en septembre 2020, s'est engagé en 2016 dans une opération de démolition/reconstruction dans le centre-ville de la commune.*

*Cette opération a permis de réaliser 8 logements sociaux sur une parcelle qui comportait une maison vacante en front de rue sur une parcelle inoccupée par ailleurs.*

*Avec les opérations d'acquisition/amélioration, les opérations de démolition/reconstruction participent à la requalification des centres-villes et centres-bourgs.*

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi ce dispositif ? Qui est à l'initiative de l'action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>L'opération de démolition/reconstruction réalisée par Ciliopée Habitat à Bon-Encontre est une traduction de la volonté de la ville et de la communauté d'agglomération de réhabiliter et régénérer les centres anciens (objectif traduit dans le PLUIH de l'agglomération d'Agen 2017-2023).</p> <p>La ville de Bon-Encontre a sollicité Ciliopée Habitat pour engager la requalification d'une parcelle située dans le centre-ville de la commune, le long d'une des rues principales, avec l'objectif d'y maintenir une continuité du bâti.</p> <p>La ville de Bon Encontre est une commune carencée en logements sociaux au titre la loi SRU, expliquant pour partie l'intervention d'un bailleur social dans ce projet d'aménagement.</p>
---	--

<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les grandes étapes de mise en place du dispositif</li> <li>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</li> </ul>	<p>En 2016, Ciliopée Habitat acquiert une maison, propriété de la commune, constituée d'un logement vacant positionné sur un local vacant anciennement occupé par La Poste. La parcelle comporte également une cour intérieure inoccupée.</p> <p>Après acquisition, l'opération réalisée par le bailleur social a consisté à réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Une <b>requalification profonde de la maison</b> située en front de rue avec la création d'un logement sur un commerce ou un local de service</li> <li>* La <b>densification en cœur de parcelle</b> avec la construction de sept logements neufs.</li> </ul> <p>L'opération a été mise en service au 1<sup>er</sup> septembre 2020, les 8 logements étant occupés. Le local commercial ou de service situé en rez-de-chaussée n'est pas affecté à ce jour.</p>
---	--





	<p>Le projet a été soumis à des contraintes d'urbanisme classiques :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– en front de rue : alignement des façades et continuité des hauteurs de faitage, ce qui imposait une densification relative avec du R+1 et donc une perspective de volume assez faible</li><li>– en cœur de parcelle : possibilité de construire des logements collectifs en R+1 avec contrainte de l'élévation et du volume global.</li></ul> <p>L'opération n'a pas nécessité de communication particulière (type réunion publique), le projet a fait l'objet d'une adhésion générale de la population.</p>
--	---

<p><b>Délai de réalisation</b> Délai et constats réalisés sur ce délai</p> <p><b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b></p>	<p>Programmation de l'action en 2016 Livraison de l'opération en 2020</p> <p>Les délais de ce projet sont classiques, prenant en compte une certaine inertie au démarrage due aux délais de cession effective du foncier par la ville à Ciliopée Habitat, le temps dévolu à la démolition et à la mise à nu du site préalablement à la construction ainsi que les délais engendrés par la crise sanitaire de début 2020.</p> <p>Le coût global de l'opération est d'environ 1,1 million d'euros</p> <p>Pour financer l'opération, le bailleur social a mobilisé des fonds propres à hauteur de 24 % et a bénéficié d'aides à l'accompagnement de production de logements sociaux de la commune (2700 euros par logement PLUS et 3700 euros par logement PLAI) et de la communauté d'agglomération à parité.</p> <p>Action Logement a également participé au financement de cette opération par un prêt bonifié de 30 000 euros.</p> <p>Les aides de l'État pour la production de logements sociaux (PLAI) ont également été mobilisées à hauteur de 7 500 euros par logement PLAI.</p> <p>Enfin, GRDF a accompagné ce projet par une subvention de 1 280 euros</p> <p>Le coût de l'opération et la plus forte mobilisation de ses fonds propres (mobilisation à hauteur de 12 à 13 % pour une opération classique de construction neuve) ne permettent pas à Ciliopée Habitat de généraliser ce type d'opération de démolition/reconstruction qu'il considère pourtant comme une réussite.</p>
--	--

<p><b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le</p>	<p>L'opération a permis la réalisation de 8 logements sociaux sur une parcelle qui n'en comportait qu'un seul. Un logement vacant a été démolit et reconstruit et un local dédié à un service ou un commerce au milieu du centre-ville a été réhabilité.</p>
--	--



marché)

<b>Effets de la mesure</b> – Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés – Freins à la résorption de la vacance	<p>L'opération a permis la résorption de la vacance d'un logement et d'un commerce et la densification du centre-bourg avec la création de 8 logements, ce qui permet de remplir pleinement les objectifs de zéro artificialisation nette.</p> <p>L'opération est considérée comme une réussite par le bailleur, un projet à reproduire sur le schéma mais pas systématiquement au regard des surcoûts et des fonds propres mobilisés.</p> <p>Ciliopee Habitat envisage de maintenir ce type d'opération dans sa programmation (1 à 2 opérations par an) dans le but de maintenir et d'accentuer sa participation aux stratégies de reconquête des centres-villes et centres-bourgs.</p>
---	--

<b>Points de vigilance</b> – Conditions de reproductibilité de la mesure	<ul style="list-style-type: none"><li>– Importance pour les porteurs de projet de la <b>recherche de partenariats et de financements</b> dans l'accompagnement des projets de démolition/reconstruction qui nécessitent la mobilisation de fonds propres conséquents.</li><li>– Nécessité d'avoir des partenariats avec la ville et de réaliser les opérations de démolition/reconstruction dans des projets plus globaux menées sur l'ensemble de l'agglomération permettant aux bailleurs d'<b>équilibrer leurs budgets</b>.</li><li>– <b>Sécurisation de la démarche</b> : l'opération de démolition/reconstruction impose une certaine vigilance sur les conséquences techniques des travaux de l'opération sur les locaux mitoyens.</li></ul>
---	--

<b>Contact</b>	M. Jarno LORENZATO, Responsable du Pôle Maîtrise d'ouvrage, CILIOPEE HABITAT – Courriel : jarno.lorenzato@ciliopee.com
----------------	--

## 4.12 - Des opérations de démolition-reconstruction pour gérer la vacance dans le parc social

*CA de Lacq Orthez – CDC Habitat*

<p><b>Contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourquoi cette étude ? Qui est à l’initiative de l’action ?</li> <li>– Enjeux du territoire (issus des documents locaux type PLH)</li> <li>– Caractérisation du territoire et du parc de logements vacants dans le département</li> </ul>	<p>La ville de Mourenx a été construite dans les années 50 pour accueillir les ouvriers chargés de la construction des usines destinées à l’exploitation du gisement de Lacq puis les ouvriers qui devaient y venir travailler. Il s’agit d’une ville créée pour répondre à un besoin industriel. La ville comptait alors 3300 logements sociaux (grands collectifs et semi-individuel).</p> <p>Depuis la fin des années 60, Mourenx a subi un déclin démographique important sous l’effet de deux phénomènes : l’accession à la propriété des habitants dans les lotissements construits dans les villages ruraux environnants et la déprise du bassin industriel (fermeture d’usines) dans les années 80. Cette perte de population s’est traduit, pour Mourenx, par une surreprésentation de l’offre locative sociale sur son territoire et la nécessité d’agir sur la vacance de logements.</p> <p>Dans les années 2000, la situation de Mourenx a été une nouvelle fois fragilisée par le PLH de la ville qui prévoyait le développement de logements sociaux plus modernes et plus adaptés à la demande dans les villages environnants afin de répartir l’offre de logements sur le territoire.</p>
<p><b>Méthode</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les grandes étapes de l’étude</li> <li>– les sources de données mobilisées (avantages et inconvénients) ?</li> </ul>	<p>Face à ce constat d’un déclin démographique et pour résoudre le problème de vacance des logements dans le parc social détenu en majorité par le groupe SNI, devenu CDC habitat, la question du renouvellement urbain de la ville de Mourenx s’est posée depuis les années 90-début des années 2000. L’objectif est alors de faire revenir la population.</p> <p>Un <b>premier projet de renouvellement urbain</b> a vu le jour sur la période <b>2008-2013</b>. Il a été porté <b>par la commune avec l’aide de l’ANRU</b> à hauteur de 3,5 millions d’euros.</p> <p>Le projet ANRU a permis de démolir 100 logements tout en reconstruisant autant de logements (principe de gestion de l’ANRU) et une médiathèque.</p> <p>En 2013, le groupe SNI, dont le parc de 1800 logements (casi totalité du parc</p>

	<p>de logements sociaux de Mourenx) connaît encore un taux de vacance de 10 %, propose un <b>plan stratégique de patrimoine</b> avec l'objectif de réduire l'offre obsolète de logements situés en « barres d'immeubles » ou non accessibles (bâtiments sans ascenseur).</p> <p>Le PSP, prévu sur une durée de 15 ans et pour un montant de 30 millions d'euros, prévoit une mise en accessibilité des bâtiments (installation d'ascenseurs), des réhabilitations lourdes et des démolitions.</p> <p>L'ensemble des locataires du groupe SNI logés dans des immeubles qui ont dû être démolis car vacants à 40 % ont été <b>relogés</b> soient dans le parc de SNI sur Mourenx soit sur la côte basque ou dans l'agglomération de Pau grâce à la mobilisation du bailleur social Coligny.</p> <p>En 2017, le SNI devenu alors CDC Habitat, a mis en place un <b>plan stratégique locatif</b> afin de comprendre les attentes des habitants et ainsi redéfinir les logements attendus. Dans le cadre de ce plan, le groupe a travaillé sur les composantes de l'offre tels que les loyers (différence de loyers selon que le logement est situé en rez-de-chaussée, très demandés, ou au 4<sup>e</sup> étage), le produit à définir selon la clientèle cible, etc</p> <p>En 2018, face au constat d'un nombre toujours important de logements sociaux vacants, le PSP a été modifié pour intégrer de nouvelles pistes dont la démolition de 4 ensembles immobiliers soit 200 logements et d'une tour emblématique de 17 étages. 25 logements devraient être reconstruits.</p>
<p><b>Délai de réalisation</b> Délai et constats réalisés sur ce délai</p> <p><b>Coût du dispositif / Moyens à mobiliser</b></p>	<p>La résorption des logements vacants à Mourenx a débuté au début des années 2000. Aujourd'hui le phénomène n'est pas endigué.</p>
<p><b>Partenariats et financements</b></p>	<p>L'ANRU s'est mobilisée à hauteur de 3,5 millions d'euros pour le financement de 2 opérations de démolition et 2 opérations de reconstruction.</p> <p>Le plan stratégique patrimonial d'un montant de 30 millions d'euros (23 millions dépensés entre 2013 et 2019) a été intégralement financé par le groupe SNI devenu CDC habitat</p>
<p><b>Résultats obtenus</b> Résultats chiffrés (ex : nb ou % de logements vacants remis sur le marché)</p>	<p>À la fin de l'année 2019, alors que 180 logements avaient été démolis, Mourenx comptait encore 300 logements vacants notamment des logements situés au 4<sup>e</sup> étage qui ne correspondaient pas à la demande locative.</p> <p>Cette vacance s'explique par l'exode de la population (perte de 10 % de la population selon le recensement de 2015) et le vieillissement de la population de locataires qui n'est pas compensé par le solde migratoire.</p>

<p><b>Effets de la mesure</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Apports de la mesure /concrétisation des enjeux envisagés</li> <li>– Freins à la résorption de la vacance</li> </ul>	<p>Les actions menées sur le parc de logements sociaux à Mourenx restent louables à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le PSP a permis une transformation de la physionomie de la ville, ce qui donne entière satisfaction aux élus,</li> <li>– le groupe CDC habitat est satisfait des travaux menés même si aujourd'hui la vacance ayant été multipliée par deux, financièrement le groupe ne peut pas suivre.</li> </ul>
<p><b>Points de vigilance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Conditions de reproductibilité de la mesure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'importance des études pré-opérationnelles pour définir l'opportunité des démolitions et des reconstructions. A Mourenx ces études avaient prévu, à tort, une stabilité démographique.</li> <li>– Les collaborations entre le bailleur social, la collectivité et l'État tout au long des opérations ont permis un accord sur la nécessaire démolition de logements.</li> </ul>
<p><b>Contact</b></p>	<p>Madame PORTE-PETIT Christine, Directrice d'agence CDC Habitat social – Direction interrégionale Sud-Ouest Christine.PORTE-PETIT@cdc-habitat.fr</p>

---

# Annexes

**Annexe 1** : Les analyses factorielles menant au classement des EPCI

**Annexe 2** : Méthodologie de définition du zonage de la localisation des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans en 3 zones

**Annexe 3** : Tableau de recensement des outils de lutte contre la vacance mis en place en Nouvelle-Aquitaine

## Annexe 1 : les analyses factorielles menant au classement des EPCI

Pour classer les EPCI de Nouvelle-Aquitaine en quatre classes, deux analyses ont été réalisées : une ACP (analyse en composantes principales) suivie d'une CAH (classification ascendante hiérarchique).

### L'ACP :

L'objectif est de condenser l'information contenue dans le tableau de synthèse afin d'obtenir des représentations graphiques qui constituent le meilleur résumé possible de l'information initiale sans en déformer le moins possible la réalité et préparer une classification (ascendante hiérarchique) à venir par la suite.

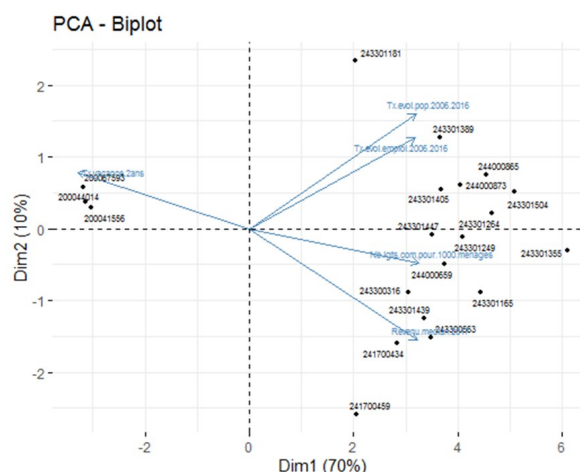
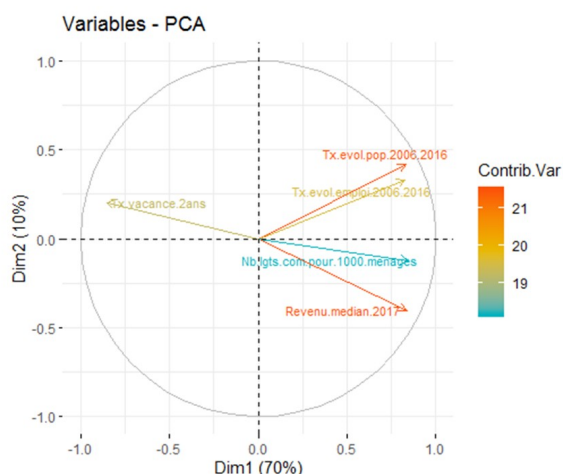
Les 5 variables retenues sont :

- l'évolution de la population sur 10 ans ;
- l'évolution du nombre d'emploi sur 10 ans ;
- le revenu médian des ménages ;
- le taux de vacance à 2 ans ;
- le nombre de logements commencés comparé à la population.

En première analyse :

– Toutes les variables ne sont pas indépendantes mais il y a de fortes liaisons (corrélation) entre certaines d'entre elles ;

– Si on résume les 5 variables initiales du tableau de données, par seulement deux dimensions, alors on récupère 70 % + 10 % soit 80 % de l'information contenue dans le tableau de données. Statistiquement, on a un résumé qui synthétise les 5 variables, il n'est pas nécessaire de visualiser d'autres dimensions ;



– Chaque variable est bien représentée (proche du cercle) et a un même poids (pas de variables prépondérantes).

---

Il y a plusieurs corrélations de groupes de variables :

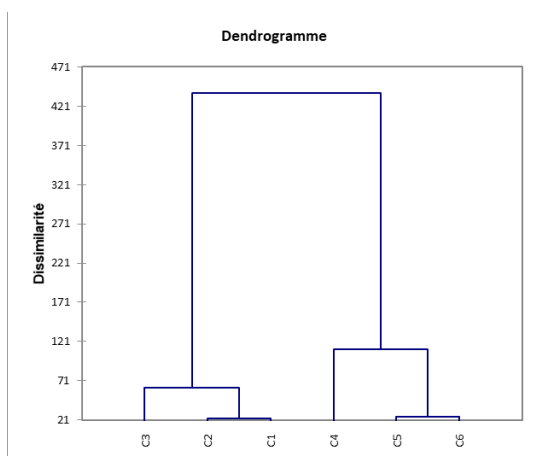
- a) forte corrélation entre le taux d'évolution de la population et le taux d'emploi sur une période identique de 2006 à 2016 ;
- b) corrélation moindre entre le nombre de logements construits et le revenu médian ;
- c) corrélation négative entre le taux de vacance à 2 ans et entre les logements commencés et le revenu médian.

On en déduit :

- 1) de a : lorsque le taux d'évolution de la population augmente, le taux d'emploi sur la période identique augmente également ;
- 2) de b : lorsque le revenu médian des ménages augmente, le nombre de logements construits augmente ;
- 3) de c : lorsque le revenu médian et le nombre de logements construits augmentent, le taux de vacance diminue ou bien lorsque le taux de vacance est important, le revenu médian et le nombre de logements construits sont faibles.

### La CAH

L'objectif est de regrouper entre eux les EPCI similaires selon les critères amenés par les variables du tableau de synthèse en N sous-groupes aussi homogènes que possible, chaque groupe étant bien différencié des autres.

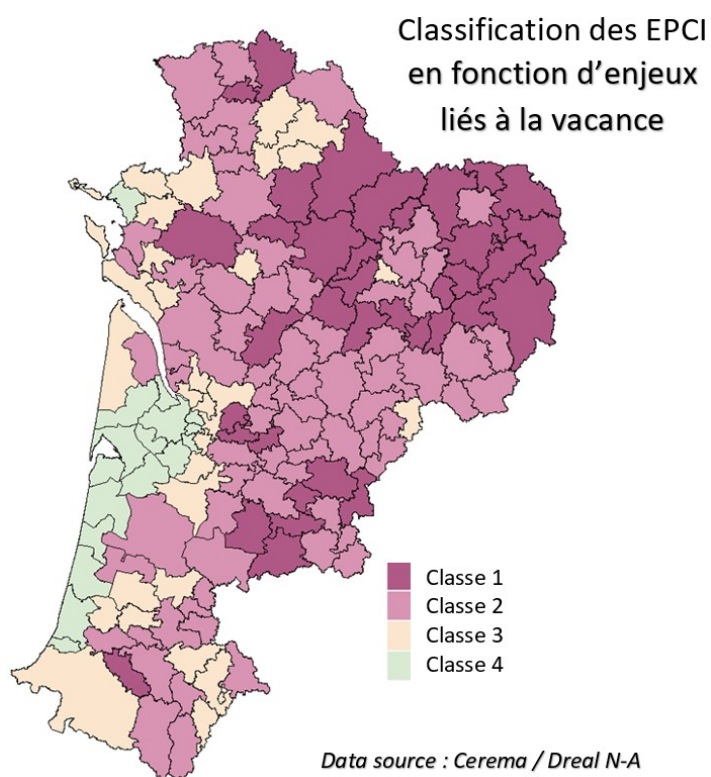


Au vu du dendrogramme final, la décision prise est de retenir 4 sous-groupes. Les principales caractéristiques de 4 classes sont les suivantes :



Classe 1	Moyenne ds classe	
Tx vacance 2ans	9,7%	taux de vacance supérieur de +124% à la moyenne régionale
Nb lgts com pour 1000 menages	4,6	nb de logts commencé inférieur de -66% à la moyenne régionale
Tx evol pop 2006 2016	-0,8%	taux d'évolution de la population inférieur de -112 % à la moyenne régionale (mais avec un disparité entre EPCI)
Classe 2	Moyenne ds classe	
Tx vacance 2ans	5,2%	taux de vacance supérieur de +21% à la moyenne régionale
Nb lgts com pour 1000 menages	6,5	nb de logts commencé inférieur de -53 % à la moyenne régionale
Classe 3	Moyenne ds classe	
Tx evol pop 2006 2016	10,4%	taux d'évolution de la population supérieur de +61% à la moyenne régionale
Tx vacance 2ans	2,8%	taux de vacance inférieur de -35% à la moyenne régionale
Classe 4	Moyenne ds classe	
Nb lgts com pour 1000 menages	28,7	nb de logts commencé supérieur de +110% à la moyenne régionale
Tx vacance 2ans	1,6%	taux de vacance inférieur de -63% à la moyenne régionale

La carte associée finale est la suivante :



---

## **Annexe 2 : Méthodologie de définition du zonage de la localisation des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans en 3 zones**

### Définition de l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine est définie à partir de la BD TOPO 2019. Les couches utilisées sont :

- N\_AERODROME\_TOPO\_02B.SHP
- N\_BATIMENT\_TOPO\_02B.SHP
- N\_CIMETIERE\_TOPO\_02B.SHP
- N\_CONSTRUCTION\_SURFACIQUE\_TOPO\_02B.SHP
- N\_POSTE\_DE\_TRANSFORMATION\_TOPO\_02B.SHP
- N\_RESERVOIR\_TOPO\_02B.SHP
- N\_TERRAIN\_DE\_SPORT\_TOPO\_02B.SHP
- N\_ZONE\_D\_ACTIVITE\_OU\_D\_INTERET\_TOPO\_02B.SHP (sans les enceintes militaires et les champs de tir).

La règle de dilatation 40 m autour de chaque bâtiment puis de contraction 25 m sur les ensembles créés a été appliquée.

Il a été décidé de ne pas combler les trous créés dans l'enveloppe urbaine (sans intérêt dans le cadre de cette étude car, de par sa définition, aucun logement vacant ne s'y trouve).

Par contre, il a été décidé la suppression des éléments isolés de moins de 2 ha afin de créer une enveloppe urbaine la plus homogène possible.

### Définition des 3 zones :

L'objectif est de définir de façon automatique des secteurs urbains centraux (Zone 1), des zones péri-urbaines (Zone 2) et hors agglomération (Zone 3) pour chaque commune de la région. Sur un territoire aussi vaste, avec des communes aux caractéristiques potentiellement tellement différentes, il est certain que le résultat ne peut être parfait.

Les points d'intérêt retenus comme caractérisant la centralité des communes sont les mairies, les lieux de cultes et les écoles primaires et maternelles. Les zones sont définies ainsi :

- Zone 1 : intersection de l'enveloppe urbaine et des disques de rayon de 500 m autour des points d'intérêt ;
- Zone 2 : intersection de l'enveloppe urbaine et des disques de rayon de 1000 m autour des points d'intérêt, hors de la zone 1 ;
- Zone 3 : le territoire autre que les zones 1 et 2.

### Annexe 3 : Tableau de recensement des outils de lutte contre la vacance mis en place en Nouvelle Aquitaine

#### 3.1 : Les outils d'observation

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine		
		Collectivité/DDT	Outil mis en place	
<b>Outils d'observation</b>	Observatoire des copropriétés dégradés	CA Pau Béarn Pyrénées Bordeaux Métropole		
	Observatoire de l'habitat	Tulle agglomération (Doc PLH/EPCI)		
	Observatoire de la vacance	CA Pau Béarn Pyrénées	Observatoire de la vacance financé par CAPBP et l'AUDAP Mise en place depuis mi 2019 mais opérationnel au cours du dernier semestre 2020	
	Etudes pré-opérationnelles OPAH/PIG	DDTM 17		Volet vacance dans les OPAH CDA Saintes, Rochefort St Jean d'Angely)
		Vallée des Aldudes (Communes Banca, Aldudes et Urepel) – 64		Etude pré-opérationnelle financée par CAPB et EPFL
		OPAH Grand St Emilionnais		Etude sur la vacance et enquête auprès des propriétaires (Soliha) : Etude à partir des fichiers Majic, envoi pour consolidation aux mairies. Enquête auprès des propriétaires pour identifier les stratégies patrimoniales
	Etudes localisées	CDA La Rochelle		Étude spécifique sur la vacance
		DDT Corrèze		GT sur la vacance selon 3 phases : repérage, caractérisation et leviers d'action
		Vallée des Aldudes (Communes Banca, Aldudes et Urepel) – 64		Enquête « Volets fermés » Enquête auprès de la population / Diagnostic / Entretiens population et table ronde professionnels Etude pré-opérationnelle financée par CAPB et EPFL
	Mobiliser les données sur la vacance Enquête de terrain auprès des propriétaires Localisation et cartographie de la vacance	CC Midi Corrézien		Diagnostic poussé de la vacance à partir du fichier des logements vacants des services fiscaux suivi d'un repérage terrain et d'une caractérisation
		CAPBP		Identification des logements vacants sur 3 communes, extension envisagée au périmètre de l'Opah
		Certains EPCI des Deux-Sèvres		Méthode de repérage précis des logements vacants et d'évaluation de leur plus ou moins grand « degré de faisabilité de remise sur le marché » élaborée dans le cadre de l'élaboration de SCOT ou de PLU
		CA Grand Châtelleraut (86)		Méthode de repérage et étude pré-opérationnelle dans le cadre de son PLH
		PDH Gironde 2016-2021		Diagnostic vacance
		SIPHEM (33)		Outil de géolocalisation du parc vacant (BE Place) dans le cadre de l'élaboration des PLH sur les CdC Réolais en Sud Gironde, Bazadais et Rurales entre deux mers et de plusieurs OPAH du Siphem
Libourne (33)			Identification d'immeubles vacants dans le cadre d'une étude de revitalisation coeur de bastide (données VisuDGFiP et UrbaPro) et prise de contact avec les propriétaires pour vérifier si les immeubles étaient réellement vacants (25 % des propriétaires n'ont pas répondu) Obj : lancer des procédures adaptées dans le cadre d'une concession d'aménagement, de DUP travaux ou d'une OPAH RU ORI	
Bazas et Ste Foy la Grande (33)			Identification des logements vacants par l'EPF dans le cadre de conventions opérationnelles avec les communes – Identification des îlots prioritaires d'intervention à Ste Foy la Grande)	
OPAH du Créonnais (33)		Action de terrain de repérage de logements vacants par URBANIS en lien avec les maires et la CAF qui a permis d'atteindre les objectifs PB de l'Opah sur deux hameaux et cors de bâtiments délaissés et abandonnés		

### 3.2 : les outils fonciers et de planification

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/DDT	Outil mis en place
<b>Outils fonciers et de planification</b>	Partenariat EPF	Bazas et Ste Foy la Grande (33)	Identification des logements vacants par l'EPF dans le cadre de conventions opérationnelles avec les communes
	Politique de l'offre		
	PLH/PLUI	CC Ventadour-Egletons-Monédières (19)	PLH exécutoire depuis sept. 2019 4 actions du PLH dédiées à la vacance (OPAH, travaux de réalisation de travaux par les propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah, Outils incitatifs et coercitifs de lutte contre la vacance, réinvestir le parc de logements communaux vacants pour renouveler l'offre locative aidée)
		CC Haute Corrèze (19)	PLH exécutoire depuis février 2020 5 actions du PLH dédiées à la vacance
		CA du Bassin de Brive (19)	2 actions consacrées à la lutte contre la vacance (bilan des 3 ans en 2020) : étude pré-op d'OPAH-PIG, aides à la réhabilitation privée et communication auprès pptr, revalorisation du parc public locatif
PLH/PLUI – SCOT	Certains EPCI des Deux-Sèvres	Objectif global et théorique de réduction de la vacance fixé dans les documents après étude de repérage (cf. plus bas)	

### 3.3 : les mesures fiscales

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/DDT	Outil mis en place
<b>Mesures Fiscales</b>	THLV	Brive Périgueux Périgueux Limoges Agen Poitiers Niort Châtelleraut Bergerac 70 communes de Gironde	
	TLV	Agglo Bayonne (27 communes) Agglo Bordeaux (64 communes) Agglo La Rochelle (10 communes) Agglo La Teste de Buch – Arcachon (4 communes) Saint Yrieix les Bois (23) Ste Foie la Grande (33)	St Yrieix les Bois (rural) : la taxe a permis de remettre 33 maisons en circulation
	Défiscalisation Malraux (dans les périmètres des Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV))	Ville de Bayonne (64) Ville de Brive (19) Ville de Bordeaux et Incité : PSMV Bordeaux centre historique (33)	
	Défiscalisation Denormandie		

### 3.4 : les mesures incitatives

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/DDT	Outil mis en place
<b>Mesures Incitatives</b>	PTZ dans l'ancien	Ensemble de la région	
	Prime d'accession dans l'ancien	CA du Grand Angoulême (16)	Pass Accession et Pass investissement
		CA Pau Béarn Pyrénées (64)	Dispositif « Ma première pierre »
	Appartement témoin (communication avant/après une opération Anah)		
	Réhabilitation énergétique	OPAH Médoc Coeur de Presqu'île (33)	Aide à la réhabilitation de logements vacants pour remise sur le marché des logements conventionnés en centre bourg - 3 000 €/logement (Lesparre et Pauilhac)
	Conventionnement ANAH	Sainte Foy la Grande (33)	Conventionnement propriétaires bailleurs/vacance de logements
	Bail à réhabilitation	Ensemble de la région (dont 2 en Corrèze)	Partenariat Soliha/ La Poste pour remettre sur le marché les logements vacants situés au dessus des bureaux de poste
	Prime à la sortie de vacance	Charente (16)	Barbezieux dans le cadre de son OPAH RU affiche un objectif spécifique de lutte contre la vacance et des aides importantes en faveur des primo accédants et dans le développement de l'offre locative privée pour y parvenir. Au regard des résultats, l'OPAH RU enregistre 93 logements PB aidés depuis son lancement.
		OPAH Grand Saint Emilionnais (33)	Prime remise sur le marché logement vacant depuis plus de 2 ans - 2 000€/logement (priorité à St Emilion)
		OPAH/RU/ORI La Réole (33)	Prime de sortie de vacance depuis plus de 2 ans - 1 000€/logement
		CA du Liboumois (33)	Prime de sortie de vacance dans la cadre d'une action de revitalisation et d'une OPAH RU
		Coutrat (33)	Prime de sortie de vacance dans la cadre d'une OPAH RU
		Cadillac (33)	Prime de sortie de vacance dans la cadre d'une OPAH RU
		Bordeaux (33)	Prime de sortie de vacance dans la cadre d'une OPAH RU
		CA du Liboumois (33)	Prime à la sortie de vacance sur « 5 communes SRU »
		Mont-de-Marsan (40)	Aide spécifique pour la remise aux normes d'un logement vacant
		CC Ventadour-Egletons-Monédières (19)	Aides financières permettant d'aider les propriétaires hors Anah à remettre des logements vacants sur le marché (complément PLH/OPAH)
		CC Haute Corrèze (19)	Aides financières
		CD Corrèze (19)	Aide aux logements vacants (depuis plus d'un an) et aide à l'amélioration énergétique des logements vacants
		OPAH "Agen Coeur Battant" 2013-2016 (47)	
OPAH RU Centre-ville de Pau (64)	Prime vacance au logement et à l'immeuble		
OPAH CB Barbezieux-Saint-Hilaire (16)	Aides à la sortie de vacance		
Opération acquisition/amélioration	Cressat (23)	Acquisition et réhabilitation par la ville de tous les logements vacants (financement rénovation par le prêt Palulos).	
	Tulle (2 opérations) et Brive (19)	Opérateur Polygone : acquisition amélioration à Tulle et démolition et acquisition amélioration à Brive	
	Landes	Opération acquisition/amélioration par XL habitat	
MOUS insalubrité			

### 3.4 : Mesures coercitives et démolition

	Les outils de lutte contre la vacance	Des exemples en Nouvelle-Aquitaine	
		Collectivité/DDT	Outil mis en place
<b>Mesures coercitives et démolition</b>	Démolition/reconstruction dans le parc social	CC Lacq Orthez (Mourenx) (64)	Démolition reconstruction d'une partie du parc social de la ville (dont 150 logements vacants)
	Arrêtés de péril		
	Préemption	CA Pau Béarn Pyrénées (64)	
	RHI/THIRORI	CC sud Gironde (Langon 2 logements), BxM (Bordeaux 5 logements), CAPBP (Pau 1 logement), CC gd Villeneuvois (Villeneuve sur lot 2 logements), Mont de Marsan (3 logements)	
	Plan sauvegarde copropriétés dégradées	Bordeaux Métropole (33)	
	Opération de restauration immobilière	Lormont / OPAH-RU DUP ORI (33)	Immeuble en DUP ORI, vacant, situé 7-8 quai de Numa Sensine à Lormont (13 immeubles repérés et traités)
		Castillon-la-Bataille (33)	ORI multi-sites avec 10 immeubles repérés en coeur de bastide
Coutras (33)		ORI multi-sites avec 10 ou 20 immeubles repérés	
Bordeaux (33)		Concession d'aménagement de Bordeaux Centre historique avec des PRI nombreux pour traiter des immeubles et ou logements vacants ou très dégradés (PSMV et obligation de 30 % de logements réhabilités et conventionnés)	