

Vacance immobilière, habitat dégradé : quels leviers ?

Stratégies, partenaires et outils

SEMINAIRE A PORT-SUR-SAONE DU 17 SEPTEMBRE 2021

Objet : Compte-rendu et synthèse du séminaire à destination des communes et EPCI de la Haute-Saône lauréats du dispositif Petites villes de demain

Destinataires : DREAL de Bourgogne-Franche-Comté, DDT de la Haute-Saône, communes et EPCI invitées au séminaire

Auteurs : ADU et AUTB

Pièces jointes : Supports des présentations

Programme :



MATIN

9h
Accueil des participants

9h30
Introduction
par Hugues SORY (Directeur adjoint de la DDT 70)

L'habitat, un des leviers d'un projet de revitalisation

9h50
Et si la revitalisation vous était contée ?
par Frédéric MONIN GUENOT (PNR des Ballons des Vosges)

10h20
Enseignements de la démarche Cœur de Lure
par Eric HOULLEY (Maire de Lure)

Habitat : comprendre pour agir sur le long terme

10h50
En quoi le SCoT peut-il être un outil de revitalisation de centre-bourg ?
par Romain PRIOUX (ADU)

11h20
Définir une stratégie d'habitat coordonnée dans un PLUI valant PLH
par Carmen FRIQUET (Communauté de communes des Combes)

11h50
Conclusion de la matinée et buffet sur place

APRÈS-MIDI

Accompagner les propriétaires privés : quels outils incitatifs ?

14h
Opération de Revitalisation de Territoire : mode d'emploi et intérêts
par Frédéric GUIBOURG (DDT de la Haute-Saône)

14h30
Rénover les centres bourgs : quels outils ?
par Catherine SIMON (Urbam conseil)

15h
Travailler à un projet Patrimoine avec l'initiative des propriétaires privés
par Frédérick HENNING (Maire de Pesmes)

15h30
L'exemple des opérations novatrices «Osez !»
par Virginie LUTHRINGER (Pays de Vesoul Val de Saône)

L'intervention publique : reconquête d'un îlot dégradé

16h
L'EPF Doubs BFC, outil de mobilisation du foncier dans le cadre de la revitalisation du bourg
par Thomas MARCOS (EPF Doubs BFC)

16h30
Revitalisation d'un centre bourg par la convergence de politiques
par Laurent SEGUIN (Maire de Faucogney-et-la-mer)

17h
Clôture de la journée

La mission d'animation des Agences d'urbanisme dans le lancement du dispositif « Petites villes de demain »

Pour accompagner les collectivités lauréates du dispositif Petites Villes de Demain dans la définition et la mise en œuvre de leur programme de revitalisation, l'Etat a confié aux agences d'urbanisme l'organisation et l'animation d'un séminaire départemental. Fondé sur des témoignages et retours d'expériences, cet atelier se veut avant tout pragmatique et prompt à l'échange afin d'initier un fonctionnement en réseau et le partage de bonnes pratiques.

Cette journée a montré toute l'importance d'un réseau lisible et accessible pour permettre aux villes lauréates de trouver les ressources et conseils dont elles ont besoin.

Les contenus et l'organisation de cette journée ont été définis en étroite collaboration avec la DDT 70. Cette journée a abordé successivement : des aspects méthodologiques, des retours d'expériences, des temps de questions/réponses et des approfondissements thématiques.

Objectifs de la journée

- Faire vivre localement le dispositif Petites villes de demain.
- Animer le lancement de la démarche en considérant le contexte local.
- Sensibiliser les collectivités par rapport aux enjeux de la revitalisation et de la lutte contre la vacance immobilière et de l'amélioration de l'habitat dégradé.
- Répondre aux attentes des collectivités pour soutenir le lancement du dispositif.
- Favoriser les échanges, le partage de connaissances et la mise en réseau.

A qui s'est adressée cette journée ?

La journée du 17 septembre 2021 a été à destination des 14 communes et 10 EPCI lauréats du dispositif Petites villes de demain de la Haute-Saône. Elus et techniciens de ces collectivités ainsi que les acteurs de l'habitat et de la revitalisation ont été invités à participer à ce séminaire.

Les enseignements clés pour la revitalisation de centre-bourg à travers l'action immobilière

- Exprimer un plan stratégique afin d'assurer une cohérence entre les actions et sur le long terme

Les échanges de cette journée ont d'abord montré que la question des leviers contre la vacance immobilière et l'habitat dégradé ne pouvait être traitée de manière isolée. Des liens forts existent avec les autres politiques territoriales telles que le commerce, l'emploi, la mobilité ou encore le cadre de vie pour n'en citer que quelques exemples. La politique de l'habitat et de l'urbanisme est donc à inscrire dans des projets plus transversaux - ce qui est finalement le sens des démarches Petites Villes de Demain - et ainsi permettre de développer une vision stratégique d'ensemble à long terme. Ce projet global doit s'appuyer sur un diagnostic exhaustif afin de cibler et prioriser les actions. En effet, concentrer les opérations en temps et en lieu permet de créer des synergies sur tous les leviers et l'élaboration d'un projet d'ensemble permet de veiller à la cohérence de ces actions à long terme.

- Coordonner les actions à l'échelle du bassin de vie pour garantir la cohésion territoriale

La politique de l'habitat et de l'urbanisme doit aussi correspondre aux enjeux de tout le bassin de vie afin d'en saisir les multiples phénomènes. Cela impose des stratégies coordonnées de la ville-centre et de sa périphérie pour faire converger leurs politiques publiques autour des mêmes objectifs d'attractivité et d'éviter la concurrence territoriale.

- Fédérer et animer un réseau d'acteurs à travers des actions leviers innovantes

Chaque intervention a permis de mesurer toute l'importance de fédérer les acteurs locaux autour d'un projet : élus, chefs de projet, habitants, étudiants, bureau d'études et autres partenaires publics (État, Région, Département ...). La collectivité doit alors pouvoir coordonner et animer les dispositifs d'aides dont elle dispose et pour lesquels elle peut être accompagnée. Ainsi, la lutte contre la vacance et l'amélioration de l'habitat résultent de l'émergence d'initiatives locales.

Résumé des contenus

PARTIE 1 : L'HABITAT, UN DES LEVIERS D'UN PROJET DE REVITALISATION

Et si la revitalisation vous était contée ?

PAR FREDERIC MONIN-GUENOT

Responsable du pôle urbanisme et aménagement du PNR des Ballons des Vosges

Contact : f.monin-guenot@parc-ballons-vosges.fr

Mr Monin-Guenot a conté le processus d'émergence d'un projet de revitalisation d'une commune. Bien qu'imaginée, cette histoire est basée sur de multiples références, notamment de petites collectivités. Alors que la commune possédait des signes de fragilité, **certains acteurs ont décidé de créer un projet fédérateur et partagé**. Bien que ce projet soit construit par un petit groupe élu, il est issu d'une **concertation importante** avec les autres habitants. Ce projet met l'accent sur **la volonté de retrouver une vitalité à travers un dialogue entre les différentes actions** (mobilité, commerce, services publics, habitat, cadre de vie). Ainsi, bien que ces actions se réalisent sur le long terme, elles sont toutes cohérentes et se nourrissent entre elles. Dès lors, la politique de l'habitat est un système : « **habiter** » n'étant pas que « **se loger** » mais résulte d'une amélioration générale de la vitalité du territoire.

« La mobilité est aussi un enjeu fort pour les territoires ruraux avec l'évolution des pratiques. Le choix d'habiter se fait en prenant en compte la vitalité du territoire dans son ensemble : selon le cadre de vie, l'offre d'emploi, les commerces et l'offre alternative en mobilité. »

F. Monin-Guenot

Enseignements de la démarche Cœur de Lure

PAR ERIC HOULLEY

Maire de Lure et Vice-président à la région en charge de la cohésion territoriale

Le constat de l'affaiblissement démographique de la commune et de la perte de ses services publics a pesé dans la prise de conscience d'une nécessité d'agir sur le centre-ville. M. Houlley a fait le constat d'une inadéquation des premières réponses adoptées à cette dévitalisation du centre-ville, trop décalées et centrées sur les espaces publics. Une étude globale de redynamisation de centre-ville a permis de repenser l'intervention de la collectivité, en **définissant une véritable stratégie de cœur de ville**, permettant d'agir sur le changement d'image de Lure. La définition de priorités, l'association de partenariats locaux et de financements originaux ont permis de retrouver une action plus efficace.

Afin d'assurer le succès des opérations de réhabilitation en centre-ville patrimonial, quant à leur équilibre financier et la vente ou location des biens, la collectivité doit :

- travailler en amont et en collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France
- coordonner sur une échelle de temps réduite les actions de plusieurs opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs...) afin de changer la perception du quartier dans son ensemble.

PARTIE 2 : HABITAT, COMPRENDRE POUR AGIR SUR LE LONG TERME

En quoi le SCoT peut-il être un outil de revitalisation de centre-bourg ?

PAR ROMAIN PRIOUX

Chargé d'études à l'ADU

Contact : r.prioux@adu-montbeliard.fr

A travers l'exemple du SCoT du Pays de Montbéliard, Mr Prioux a montré l'importance d'initier une nouvelle politique de l'habitat à l'échelle du bassin de vie basée sur un changement de modèle de développement. Ainsi,

le SCoT Nord Doubs s'est élaboré sur une prise de conscience. Le diagnostic a en effet établi que le territoire est en décroissance. Cependant, si la population de l'agglomération et le nombre d'emplois diminuent depuis les années 1970, la construction neuve est particulièrement soutenue depuis ces dernières décennies. Dès lors, elle a alimenté la vacance immobilière dans le cœur d'agglomération et les centre-bourgs et artificialisé d'importantes surfaces naturelles, agricoles et forestières. Après avoir défini un objectif de stabilisation de la population, les prescriptions s'attachent à inciter à la modernisation et à la diversification de l'offre de logements ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie. Dans le souci de respecter un équilibre territorial, le SCoT Nord Doubs a ainsi pour projet d'orienter la production de logements de manière favorable aux centralités à revitaliser.

« Contrairement aux idées reçues, les documents d'urbanisme sont évolutifs et leur animation est essentielle pour leur réussite. »

R. Prioux

Définir une stratégie d'habitat coordonnée dans un PLUI valant PLH

PAR CARMEN FRIQUET

Présidente de Communauté de communes des Combes et Maire de Scey-sur-Saône-et-Saint-Albin

Contact : carmen.friquet.comscey70@orange.fr

« La création d'un modèle économique innovant pour financer les projets est une question centrale du programme PVD. »

C. Friquet

Mme Friquet a présenté la politique de l'habitat et de l'urbanisme menée par la Communauté de communes des Combes (C3). Depuis 2013 cette dernière a mis en place différents dispositifs d'aides aux particuliers et est garante de l'équilibre territorial et de la lutte contre l'étalement urbain. La collectivité a notamment bonifié les aides existantes à travers un apport supplémentaire au programme Habiter mieux, un dispositif Petits Travaux

d'Économie d'Énergie, une prime sortie de vacance et une subvention pour le ravalement de façades. Bien que ces « coups de pouce » coûtent à la collectivité, ils ont permis d'engendrer un certain nombre de travaux sur le territoire communautaire et d'éliminer des habitations dégradées. En parallèle, la C3 a élaboré son PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat) de manière participative. Ce processus de co-construction et ce document sont garants de la cohérence territoriale. Il vise entre autres à l'équilibre entre les opérations de construction, afin de diversifier et d'adapter l'offre de logements sur le territoire. Ce processus doit avoir pour objectif la modération de la consommation d'espaces et le suivi des évolutions du parc de logements grâce à des observatoires de l'habitat sur toutes les communes.

PARTIE 3 : ACCOMPAGNER LES PROPRIETAIRES PRIVES : QUELS OUTILS INCITATIFS ?

ORT : mode d'emploi et intérêts

PAR FREDERIC GUIBOURG

Chef de service adjoint au service territorial et mobilités DDT 70

Contact : frederic.guibourg@haute-saone.gouv.fr

Suite à la signature des conventions d'adhésion, les collectivités lauréates du programme ont 18 mois pour élaborer la convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Elle doit présenter un projet de redynamisation du centre-bourg, d'une part basé sur un diagnostic à l'échelle du bassin de vie, et d'autre part, elle doit le développer dans un plan d'actions inscrit dans un périmètre. **Ce dispositif permet en outre à la collectivité d'être mieux perçue par les différents dispositifs de financement de l'Etat et de bénéficier de l'ouverture de certains droits juridiques et fiscaux** (éligibilité au Denormandie dans l'ancien, permis d'aménager multisites, renforcement du Droit de Prémption Urbain ...).

Il est essentiel de prendre le temps de bien définir le périmètre de revitalisation afin d'éviter le saupoudrage des actions sur un trop grand secteur. Pour cela, la réflexion doit être portée sur 20 ans et à l'échelle du bassin de vie.

Rénover les centres bourgs : quels outils ?

PAR CATHERINE SIMON

Chargée d'opérations à URBAM Conseil

Contact : hautesaone@urbam.fr

« Le suivi et l'animation (information, conseils, aide au montage des dossiers) des dispositifs d'amélioration de l'habitat est au cœur de la démarche de revitalisation. »

C. Simon

Mme Simon a présenté les missions d'accompagnement du bureau d'études Urbam conseil et les différents outils pour inciter à l'amélioration de l'habitat privé. Urbam conseil peut **être un guichet unique pour informer les propriétaires privés des aides disponibles et les accompagner dans la réalisation de leurs projets de rénovation**. Sa présentation a démontré que, tant en opération programmée qu'en dehors, le cumul des aides et notamment la bonification des aides existantes par les collectivités locales est essentielle pour déclencher les actions privées.

Travailler à un projet patrimoine avec l'initiative des propriétaires privés

PAR FREDERICK HENNING

Maire de Pesmes

M. Henning a présenté une démarche originale d'intervention sur le patrimoine du cœur de ville de Pesmes. L'association d'étudiants en architecture et des habitants a permis une sensibilisation efficace des propriétaires des immeubles du centre-ville, aux choix de réhabilitation et à la valeur patrimoniale de leur bien. **Des initiatives ont été provoquées grâce à l'interpellation et l'accompagnement des propriétaires privés en direct par la collectivité.** En collaboration avec d'autres partenaires (Etat, DRAC, ABF, CC Val de Gray, écoles d'architecture), cette dernière a également sensibilisé les habitants à mener des projets de rénovation respectueux du cadre patrimonial particulier de la commune. Ces réflexions ont notamment conduit à la création de l'association « Avenir Radieux » œuvrant contre la dégradation du centre historique. En parallèle de ces actions auprès de la population, la commune a requalifié les espaces publics centraux. Les deux actions se sont ainsi nourries entre elles. Ce mode d'intervention a créé une véritable dynamique de lutte contre la dégradation du centre-ville.

Cet important travail de coordination de l'ensemble des acteurs a permis de raccourcir les délais de réalisation des projets et de veiller au respect de la qualité patrimoniale du bourg. Aujourd'hui la perception de celui-ci s'est améliorée et des dynamiques se sont créées, notamment une nouvelle vitalité commerciale.

L'exemple des opérations novatrices « Osez ! »

PAR VIRGINIE LUTHRINGER

Directrice du Pays de Vesoul Val de Saône

Contact : direction-pvvs@vesoul.fr

Mme Luthringer a présenté la genèse et l'organisation des opérations « Osez ! » portées par le Pays de Vesoul Val de Saône. Visant à réduire la vacance dans les bourgs fortement impactés du territoire, **ces projets permettent de mettre un coup de projecteur sur la commune**, son cadre de vie et ses biens immobiliers à vendre. Le temps d'une journée les logements anciens, récents, locaux commerciaux et immeubles ouvrent leurs portes aux acheteurs potentiels. A cette occasion, un village habitat est également organisé regroupant les professionnels du bâtiment afin de conseiller les futurs propriétaires et de les informer sur les aides disponibles. Associées à une démarche de promotion et d'attractivité du territoire, ces opérations ont des retombées certaines à moyen terme.

PARTIE 4 : L'INTERVENTION PUBLIQUE : RECONQUETE D'UN ILOT DÉGRADÉ

L'EPF Doubs BFC, outil de mobilisation du foncier dans le cadre de la revitalisation du bourg

PAR THOMAS MARCOS

Gestionnaire administratif et technique à l'EPF Doubs BFC

Contact : thomas.marcos@epfdoubsbfc.fr

La présentation de Mr Marcos a illustré les différentes possibilités d'actions de l'Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté. Il peut accompagner les collectivités dans la réalisation de projets d'habitat, de développement économique, de renouvellement urbain, d'équipements publics et d'espaces agricoles naturels et de loisirs à travers l'action foncière. Cet acteur public acquiert directement le foncier (parcelles agricoles, hébergement touristique, habitat, immeuble, site industriel ...), le porte, le gère et le rétrocède à l'opérateur ou à la collectivité membre. Ainsi, face à des opportunités ou à des situations complexes, **la mobilisation de ce partenaire potentiel permet aux EPCI adhérents de maîtriser des emprises stratégiques de leur territoire par anticipation et de se laisser le temps pour construire et adapter ses projets.**

L'EPF Doubs BFC a récemment obtenu l'agrément pour la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS). Cet outil permet de faciliter l'accession à la propriété à travers le développement de logements abordables, possibles grâce à la dissociation du bâti et du foncier.

Revitalisation d'un centre bourg par la convergence de politiques

PAR LAURENT SEGUIN

Maire de Faucogney-et-la-mer

Contact : seguinla@wanadoo.fr

Comme Pesmes, Faucogney-et-la-Mer est identifiée Petite Cité de Caractère de Franche-Comté. Depuis plusieurs années, **la commune a développé une politique de revitalisation à travers une palette d'actions.** Après plusieurs OPAH et des interventions sur l'habitat (traitement d'îlot dégradé, amélioration de l'habitat), sur le commerce (protection des façades boutiquaires) et la requalification des espaces publics, la commune retrouve une dynamique de reconquête du centre-ville. Ces actions ont été ciblées et priorisées grâce un travail fin de repérage des emprises stratégiques issu de travaux d'étudiants et de bureaux d'études. Cette nouvelle vitalité permet d'entrevoir le renouveau de la commune dans son rôle de pôle des Milles Etangs, région touristique attractive des Vosges Saônoises.