

Vacance immobilière, habitat dégradé : quels leviers ?

Stratégies, partenaires et outils

SEMINAIRE A AUXERRE DU 28 SEPTEMBRE 2021

Objet : Compte-rendu et synthèse du séminaire à destination des communes et EPCI de l'Yonne lauréats du dispositif Petites villes de demain

Destinataires : DREAL de Bourgogne-Franche-Comté, DDT de l'Yonne, communes et EPCI invitées au séminaire

Auteurs : ADU

Pièces jointes : Supports des présentations



PROGRAMME

MATIN

9h45
Accueil des participants

10h
Mot d'accueil
par **Henri PRÉVOST (Préfet de l'Yonne)**

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

10h15
Retrouver les connexions entre la ville centre, son territoire et ses acteurs, un objectif nécessaire à un projet de revitalisation
par **Philippe BODO (CAUE 89)**

10h45
Créer une synergie pour une revitalisation globale. L'exemple de Migennes
par **Aurélié HAERINCK (Ville de Migennes)**

Habitat : comprendre pour agir sur le long terme

11h15
En quoi le SCoT peut-il être un outil de revitalisation de centre-bourg ?
par **Philippe BOZON (ADU)**

11h45
L'Opération de Revitalisation de Territoire : mode d'emploi et intérêts
par **les services de la DDT 89**

12h
Conclusion de la matinée

APRÈS-MIDI

14h15
Accueil des participants

Accompagner les propriétaires privés : quels outils incitatifs ?

14h30
L'OPAH et les autres outils de l'amélioration de l'habitat
par **Romain BRODARD (Urbanis)**

15h
Intervenir dans le logement diffus: lutte contre l'habitat indigne et dispositif de défiscalisation
par **Didier GANIER (ADIL 89)**

L'intervention publique : reconquête d'un îlot dégradé

15h30
L'EPF Doubs BFC, outil de mobilisation du foncier dans le cadre de la revitalisation du bourg
par **Charles MOUGEOT (EPF BFC)**

16h
Agir sur l'immobilier : exemple d'une opération complexe
par **Jean-Marie NOTELET (Ville de Saint-Florentin)**

16h30
Rénover le bâti patrimonial en centre-bourg : quels outils ?
par **Stéphane MÈNÉGON, Robert BOUCHERON (Fondation du Patrimoine) et Valentin MARTIN (CC du Jovinien et Ville de Joigny)**

17h
Clôture de la journée
par **Manuella INÈS (Directrice adjointe de la DDT 89)**

@Espritat

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 89. 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 et les attentes des collectivités.
- 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.
- Favoriser les échanges, le partage de connaissances et la mise en réseau.

A qui s'est adressée cette journée ?

La journée du 28 septembre 2021 a été à destination des 13 communes et 7 EPCI lauréats du dispositif Petites villes de demain de l'Yonne et Saint-Amand-en-Puisaye. Elus et chefs de projets PVD 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. La solidarité territoriale est ainsi un enjeu fort du programme PVD.

- 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, bureau d'études et autres partenaires publics (Etat, 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

Retrouver les connexions entre la ville centre, son territoire et ses acteurs : un objectif nécessaire dans un projet de revitalisation

PAR PHILIPPE BODO

Directeur du CAUE 89

Contact : directeur@caue89.fr

La présentation de M. Bodo s'est attachée à dresser les évolutions du territoire, dont la compréhension est un enjeu principal pour la réalisation d'un projet de revitalisation. L'Yonne est un territoire en décroissance, impacté notamment par une baisse démographique récente, des taux de vacance immobilière et commerciale importants et des centralités qui concentrent les difficultés. Ces constats soulèvent plusieurs problématiques : l'adaptation des logements aux aspirations actuelles et aux moyens des ménages, la

solidarité territoriale entre bourg centre et périphérie en termes de politiques fiscales, d'habitat et commerciales et la participation de l'ensemble des acteurs de la redynamisation, partenaires techniques et habitants, au projet. L'analyse fine et globale de ces enjeux doit être le point de départ pour réaliser un projet de revitalisation et définir les actions à mettre en œuvre.

« Les ménages de la Bourgogne-Franche-Comté ont les dépenses contraintes les plus élevées de France. Comprendre leurs aspirations et prendre en compte leurs moyens est un enjeu important du programme PVD. »

P. Bodo

Créer une synergie pour une revitalisation globale. L'exemple de Migennes

PAR AURÉLIE HAERINCK

Cheffe de projet Responsable du développement et de l'attractivité du territoire à la CC de l'agglomération Migennois et à la ville de Migennes

Contact : centrebourog@migennois.fr

Mme Haerinck a relaté l'expérience de l'élaboration du projet de revitalisation de Migennes. Ce dernier s'est co-construit en relation étroite avec les habitants et les acteurs de la revitalisation urbaine (commerçants, usagers, élus, acteurs publics ...) et a tenté de traiter tous les leviers (commerces, cadre de vie, animation). Accompagnée par un bureau d'études pluridisciplinaire, la commune de Migennes s'est ainsi attachée à concerter et impliquer la population tout au long du projet et sous différentes formes (diagnostics en marchant, ateliers, réunions publiques, exposition). Ce projet de revitalisation global s'est concrétisé notamment par la requalification d'espaces publics centraux, un dispositif d'aides pour l'installation de commerces à l'essai et par la mise en œuvre de l'événement Cap Migennes. La réalisation de l'ensemble de ces actions s'est appuyée sur différents d'acteurs locaux (usagers, banques, CCI, CMA, associations locales ...).

A partir de l'expérience de cet important travail de concertation et de participation citoyenne, Aurélie Haerinck a présenté les difficultés et leviers pour favoriser la réussite de celles-ci. Ils sont basés principalement sur une attitude d'écoute et d'échanges productifs et une communication importante et diverse.

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 PHILIPPE BOZON

Responsables des études à l'ADU

Contact : p.bozon@adu-montbeliard.fr

A travers l'exemple du SCoT du Pays de Montbéliard, Mr Bozon a montré **les directs existants entre un document de planification intercommunale et des programmes de revitalisation de centre-bourg**. Les principaux enseignements pour faire du SCoT un levier de redynamisation soulevés concernent :

- Une volonté collective d'agir en faveur des centralités, supposant un consensus autour de la priorité données à ces communes ;
- La définition d'objectifs de construction à partir d'une ambition démographique réaliste afin d'éviter une surproduction générale de mise en concurrence des opérations et de délaissement du parc ancien des centralités ;
- Des prescriptions qui orientent la production de manière prioritaire vers les centralités et la modernisation de leur parc existant ;
- Un réalisme de ces prescriptions, fondé sur une appréciation fine des différents gisements du territoire pour la production de logements (vacance, ilots dégradés, foncier non bâti en densification, espaces mutables ...).

ORT : mode d'emploi et intérêts

PAR BRUNO BOUCHARD

Chef de service Aménagement et Appui aux territoires de la DDT 89

Contact :

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, développé dans un plan d'actions inscrit dans un périmètre. **Cet outil permet entre autres 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.

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

L'OPAH et les autres outils de l'amélioration de l'habitat

PAR ROMAIN BRODARD

Responsable de développement à Urbanis

Contact : romain.brodard@urbanis.fr

« L'incitation n'est pas toujours possible. Des outils coercitifs existent pour prendre le relai quand les initiatives privées font défaut. »

R. Brodard

Mr Brodard a présenté les différents outils à disposition des collectivités pour inciter à l'amélioration de l'habitat privé, dont les dispositifs programmés de l'ANAH. Il s'agit d'un enjeu principal des Petites Villes de Demain, fréquemment impactées par un fort taux de vacance immobilière, une dégradation de l'habitat ancien et un parc de logements inadapté aux attentes des ménages. Les régimes d'aides de l'ANAH peuvent intervenir en diffus, où l'accompagnement sera à la charge du particulier, ou en opérations programmées (OPAH, OPAH-RU, PIG, ...). Selon les cibles (types de propriétaires et de copropriétés) et les

problématiques de la collectivité, elle peut décider de mettre en œuvre un de ces dispositifs impliquant plus ou moins son intervention. Ces aides peuvent être bonifiées par des primes des collectivités (sortie de vacance, réhabilitation de façades, prime de bienvenue), souvent essentielles pour déclencher des rénovations qualitatives. La présentation a également mis en avant l'importance de disposer d'un diagnostic exhaustif permettant de définir les outils les plus appropriés à mettre en œuvre ainsi que de la mission suivi-animation de ces dispositifs pour leurs réussites.

Intervenir dans le logement diffus : lutte contre l'habitat indigne et dispositif de défiscalisation

PAR DIDIER GANIER

Directeur de l'ADIL 89

Contact : didier.ganier@adil89.org

M. Ganier a présenté les missions de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement dans l'Yonne. L'ADIL est un guichet unique vers qui orienter les propriétaires et locataires pour leurs questions sur l'habitat (rénovation, rapports locatifs, accession à la propriété, fiscalité ...). L'agence intervient également dans la lutte contre l'habitat indigne à travers ses missions d'informations aux habitants, d'accompagnement des partenaires tels que l'ARS, la CAF et les collectivités et par ses collaborations aux travaux du pôle départemental, PDLHI. L'ADIL peut aussi orienter les potentiels investisseurs via un outil de simulation. Dans le cadre de PVD, notamment, l'ORT ouvre le droit de faire disposer aux particuliers de la réduction fiscale du Denormandie, dispositif qui vise à encourager la rénovation de logements anciens dans le cadre d'un investissement locatif.

La communication et l'accompagnement des particuliers dans leurs démarches d'amélioration de leur logement est essentielle pour favoriser l'initiative privée.

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 CHARLES MOUGEOT

Directeur de l'EPF Doubs BFC

Contact : charles.mougeot@epfdoubsbfc.fr

La présentation de Mr Mougeot 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, logement, 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.

Agir sur l'immobilier : exemple d'une opération complexe

PAR JEAN-MARIE NOTELET

Chef de projet - Service Développement et Techniques à la ville de Saint-Florentin

Contact : projet.ville@ville-saintflorentin.fr

Saint-Florentin est une commune dont l'attractivité est en berne et disposant d'un centre ancien patrimonial mais très dégradé et pauvre. Face à ces constats faisant suite à une large étude, la collectivité a mis en place dès 2008 une OPAH-RU, un plan façade et un dispositif THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière). Cet outil permet de **faire financer par l'État 40% du déficit généré par une opération d'aménagement** et, à Saint-Florentin, a permis de réaliser la recombinaison de l'ilot Courquillon que Mr Notelet a présenté. Le diagnostic de l'OPAH-RU a mis en évidence l'importance du traitement de cet ilot, situé dans le cœur de ville marchand. La collectivité a en premier lieu acquis les propriétés des 8 immeubles concernés et réalisé les travaux de structure avant de désigner l'opérateur Mon Logis. Ce dernier a ensuite pris en charge les aménagements intérieurs et la mise en location. Aujourd'hui la commune est en réflexion pour la mise en place d'une nouvelle OPAH plus coercitive, avec notamment la mobilisation de l'outil ORI (Opération de restauration immobilière). Cet exemple

« L'élaboration du PLU et de l'AVAP, devenu SPR, a permis d'adapter les outils réglementaires en amont afin de faciliter le passage à l'opérationnel »
JM Notelet

a permis de soulever les difficultés (déficit, budget conséquent, acquisition, temporalité longue) et clés de réussite (diagnostic précis, animation des dispositifs et l'appui d'un réseau de partenaires) de la réalisation d'opération publique de réhabilitation de l'habitat.

Rénover le bâti patrimonial en centre-bourg : quels outils ?

PAR STÉPHANE MÉNÉGON

Chargé de mission à la Fondation du Patrimoine

Contact :

« Ce dispositif est particulièrement incitatif mais il nécessite une animation importante afin d'orienter au mieux les habitants. »

V. Martin (chargé de mission CC du Jovinien et Ville de Joigny)

Mr Ménégon a présenté l'outil proposé par la Fondation du patrimoine pour le financement de la réhabilitation du patrimoine bâti non protégé, des communes de moins de 20 000 habitants ou en SPR : **le fond façade octroyé dans le cadre de son label.**

Pour quoi ? Les travaux doivent être réalisés à l'extérieur et visibles depuis la voie publique. Ils doivent également permettre une restauration de qualité visant à préserver ou restituer les caractéristiques patrimoniales du bâti. L'avis de

l'Architecte des Bâtiments de France est sollicité pour valider le programme des travaux.

Pour qui ? Ces aides sont destinées aux propriétaires privés, occupants ou petits investisseurs, pour un local habitable ou non, leur résidence principale, secondaire ou donné en location.

Quels avantages ? Ce label ouvre le droit à une subvention de 2% à 20% du montant des travaux réalisés et à une déduction d'impôts sur le revenu de 50% à 100% du reste à charge.

Comment ? La Fondation et la/les collectivité/s (communes, EPCI) s'engage/nt à travers la signature d'une convention de partenariat. Dans l'Yonne, cette aide est abondée par le conseil départemental. Cette convention facilite les démarches d'obtention d'aides pour entreprendre des rénovations. Un seul dossier nécessite d'être complété pour toutes les obtenir, celui du label du label de la Fondation du patrimoine fonctionnant comme guichet unique.