



# RÉSORBER LA VACANCE IMMOBILIÈRE DE LONGUE DURÉE POUR DES CENTRALITÉS ATTRACTIVES



Résorber la vacance immobilière de longue durée en faveur d'un urbanisme frugal, c'est :

→ Éviter la consommation de nouveaux fonciers par de la construction neuve en investissant dans le parc existant.

**Mais aussi...**

- Participer à la revitalisation des centralités en accompagnement de politiques ciblées (réduire les mobilités carbonées, insuffler une animation commerciale, culturelle et économique).
- Rénover un patrimoine obsolète en le mettant en valeur et aux normes et réduire les consommations d'énergie des bâtiments tout en répondant aux besoins contemporains en logements.
- Éviter des démolitions et des chantiers de déconstruction, générateurs de déchets (matériaux) et de gaz à effets de serre (déplacements) qui impactent la biodiversité.

## Qu'est-ce que la vacance immobilière ?

La vacance immobilière de longue durée concerne les logements ne portant aucune affectation par leurs propriétaires depuis plus de trois ans. Ce phénomène est particulièrement marqué dans certaines zones rurales, et plus largement dans les secteurs de tension immobilière faible à modérée. Il est lié à l'inadaptation de l'offre de logements aux besoins (taille des logements, confort thermique, manque d'espaces extérieurs de qualité), à sa dégradation parfois importante ne permettant plus leur remobilisation rapide et, enfin, au choix de vie de nombreux ménages à la recherche d'une maison individuelle avec jardin au détriment de maisons de bourg ou appartements.

### UNE PALETTE D'OUTILS POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE IMMOBILIÈRE DE LONGUE DURÉE

- Des outils de connaissance.
- Des outils incitatifs.
- Des outils fiscaux.
- Des outils coercitifs.

## Comment résorber la vacance immobilière ? Quelles démarches effectuer ?

Perte d'attractivité de certains territoires, évolution des modes de vie et d'habiter, vieillissement et obsolescence du parc, rétention immobilière de certains propriétaires... Les problématiques qui entourent la vacance immobilière sont nombreuses et induisent des actions à adapter à chaque contexte (état du patrimoine, niveau de ressources des propriétaires, typologie des besoins

des demandeurs de logements, acteurs et investisseurs en présence, etc.). Il est aussi important de traiter ce sujet dans une approche globale au travers d'un PLH (programme local de l'habitat) et de rattacher cette problématique à la stratégie foncière qui doit être déclinée dans les documents d'urbanisme au travers d'objectifs de renouvellement urbain.



Le tableau ci-contre présente les principaux outils pouvant être mobilisés mais n'expose pas l'exhaustivité des leviers mobilisables (cf. rubrique « Pour aller plus loin »).

	DÉTAIL DE LA BOÎTE À OUTILS	CONTENU ET LIMITES ÉVENTUELLES	À QUI ÇA S'ADRESSE ?	ACTEUR RÉFÉRENT
OUTILS DE CONNAISSANCE	Fichier Insee	Première indication sur la vacance sans indicateur de durée.	Données ouvertes	Insee
	Fichier 1767 BisCom	Prérepérage des logements vacants (adresse et contact des propriétaires)	Sur demande	DGFIP/SFDL
	Fichier Filocom	Repérage des logements non assujettis à la taxe d'habitation. Vacance pouvant être surestimée car estimation au 1 <sup>er</sup> janvier.	Communes, EPCI	Dreal, accès restreint
	Majic	Repérage des logements vacants (date de construction, contact des propriétaires)	Données ouvertes	DGFIP
OUTILS INCITATIFS	PIG - Programme d'intérêt général	Programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. Il est opposable aux tiers et s'impose aux documents d'urbanisme en cours de procédure ou à venir. La convention est signée pour une durée de trois ans renouvelable deux ans. Le PIG constitue l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets d'utilité publique dépassant le cadre communal, voire intercommunal. Il est proposé par l'ANAH aux collectivités pour traiter d'une thématique particulière à l'échelle d'un département ou d'un périmètre géographique plus large qu'une OPAH. À ce titre, le PIG peut être un cadre privilégié de lutte contre l'habitat indigne.	Propriétaires privés exposés à une problématique technique, sociale ou à une catastrophe naturelle	Communes, EPCI (partenaires : État, autres délégataires d'aide à la pierre)
	OPAH - Opération programmée d'amélioration de l'habitat	Les OPAH constituent depuis 30 ans l'outil principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Les OPAH sont conçues et mises en œuvre conjointement par l'État (le préfet de Région fixe les priorités et répartit les aides), l'ANAH et les collectivités qui signent une convention d'une durée de trois ans renouvelable deux ans. <b>Objectif :</b> viser une action concertée de réhabilitation du patrimoine bâti et d'amélioration du confort des logements par cofinancement. Trois types de convention : revitalisation rurale, renouvellement urbain, copropriété.	Propriétaires privés	Communes, EPCI (partenaires : État, autres délégataires d'aide à la pierre, ANAH)
	Conventionnement ANAH	Dispositif qui permet de bénéficier de déductions fiscales ou d'une aide financière pour financer des travaux. En contrepartie, le loyer est plafonné. Une convention sans travaux a une durée minimale de six ans renouvelable trois ans.	Propriétaires bailleurs	ANAH
OUTILS FISCAUX	TLV - Taxe sur les logements vacants THLV - Taxe d'habitation sur les logements vacants	TLV appliquée automatiquement sur les agglomérations de plus de 50000 habitants (liste fixée par décret). THLV instaurée par délibération du conseil municipal ou communautaire.	TLV : ANAH THLV : commune/EPCI	Ministère de l'Action et des Comptes publics
	RHI - Résorption de l'habitat insalubre Thirori - Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière	Dispositifs pour la mise en œuvre de procédure de résorption de l'habitat insalubre. La RHI concerne une insalubrité irrémédiable, le Thirori une insalubrité remédiable. L'ANAH finance les études et les travaux à hauteur de 70 % du déficit de l'opération.	Propriétaires privés	Communes ou leur concessionnaire d'aménagement via des mesures coercitives pouvant aller jusqu'à l'expropriation Partenaires : État, ANAH
	Procédure d'insalubrité remédiable ou irrémédiable	Procédure prescrite par le préfet ou le maire à l'encontre du propriétaire. Dans le cas d'un nombre important de procédures, il peut être pertinent de couvrir les îlots ou quartiers par un programme en RHI-Thirori.	Propriétaires privés	Préfecture
	Procédure de l'abandon manifeste	Procédure prescrite par le maire sur les biens sans occupant ou abandonnés situés dans le périmètre d'agglomération de la commune. À défaut de réaction des propriétaires, les biens peuvent être expropriés.	Propriétaires privés	Commune, EPCI Avec l'appui de l'État
OUTIL INTÉGRÉ	ORT - Opération de revitalisation de territoire	Outil qui permet, sur la question du logement, de mobiliser plus facilement les financements de l'ANAH tels que les OPAH ou encore ses subventions en faveur des opérateurs publics ou parapublics et permet de les articuler à des mesures sectorielles de lutte contre la dévitalisation des centres-villes. La mobilisation du dispositif Denormandie dans l'ancien est un outil fiscal de l'ORT pour favoriser l'achat et la rénovation de logements en vue d'être loués.	EPCI, sa ville principale et toute commune intéressée	Autres signataires : l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée intéressée

# L'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE



## L'ORT, pourquoi ?

L'ORT permet de mener un projet global et cohérent de renforcement des fonctions de centralité qui bénéficient à l'ensemble du territoire. Contrat intégrateur unique signé avec l'État et d'autres partenaires, elle ouvre aux collectivités volontaires (ville principale de l'agglomération à minima et EPCI) la possibilité de disposer d'outils juridiques, financiers et fiscaux puissants en matière d'aménagement urbain, de rénovation de logements et de régulation des implantations commerciales. La résorption de la vacance immobilière est l'un des objectifs du contrat au travers notamment d'un accès prioritaire aux aides de l'ANAH et de l'éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien.

## Pour qui ?

Tous les territoires porteurs d'un projet de revitalisation sont concernés. Le cœur de ville de la commune principale est la cible opérationnelle du programme. Néanmoins, sa revitalisation bénéficie au territoire dans son ensemble et à tous les publics, qu'ils soient habitants, commerçants, artisans ou encore acteurs associatifs.

## Comment faire ?

Quatre étapes clés pour la mise en place d'une L'ORT :

1. Définir un projet de revitalisation du territoire et des parties prenantes de l'ORT.
2. Préciser le contenu de la convention (cf. schéma).
3. Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale, voire les autres communes volontaires.
4. Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires, puis la publier.



Immeuble réhabilité

# 246 villes

(dont 143 villes ACV)

ont déjà signé une ORT en 2020

# 420 autres

sont engagées dans la réflexion

L'ORT permet d'être éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien, un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif. Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide est de 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → Joinville, la résorption de la vacance immobilière au cœur du dispositif de revitalisation du centre-bourg

### Pourquoi ici ?

Malgré le prestige de son histoire, la commune de Joinville connaît une décroissance continue de sa population depuis près de 40 ans. Pour faire face à cette situation, la ville s'est lancée dans une stratégie ambitieuse visant à renouveler son image. Pièce maîtresse de cette stratégie, le traitement de la vacance immobilière s'accompagne ici d'un véritable travail sur l'image de la cité et sur la valorisation de son patrimoine comprenant notamment l'élaboration d'un PSMV<sup>1</sup>, la définition d'une AVAP<sup>2</sup>, des actions de restauration du patrimoine, une opération de communication « Osez Joinville! » pour attirer les futurs acquéreurs. Ainsi, la qualité et l'exception patrimoniale des biens restaurés constituent un véritable argument de vente pour attirer des investisseurs dans un contexte immobilier détendu.



Habitat dégradé faisant l'objet d'une ORI

OÙ ?	Joinville (3 177 habitants), Région Grand Est
QUI ?	La commune, l'ANAH, la Région, EDF, Hamaris
QUAND ?	Démarrage en 2012
QUEL COÛT (TRAVAUX) ?	OPAH-RU : 2,6 M€ sur 3 ans (dont 1,2 M€ subventionné) ORI : 3,1 M€ (estimation)
QUI FINANCE ?	Commune/ANAH/Région/Département/GIP Haute-Marne

**OSEZ JOINVILLE**  
DÉCOUVREZ, VISITEZ, ACHETEZ

Notre cité ouvre les portes de ses biens à vendre !  
(maisons, appartements, Maisons de Maître, ...)

Les 18 et 19 mai 2019

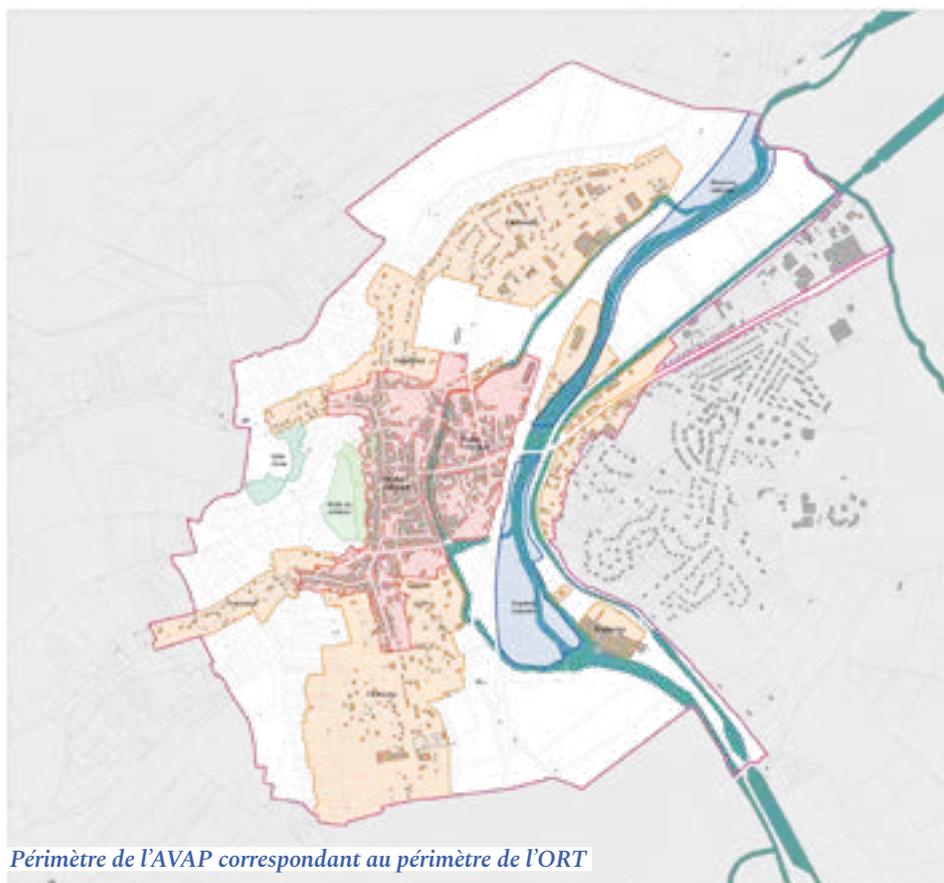
du programme :  
- visite des biens à vendre, pour info sur les aides, modalités de terrain et rencontres avec les artisans locaux, conférences de Valérie Jussienne (mardi 17 mai), concert Zerges à Digital Notre-Dame (samedi), visite touristique de la ville...  
- Rendez-vous sur la place du Marché (à partir de 10h)

Publicité immobilière

« Pédagogie et obligations, ouverture au dialogue et fermeté sont savamment dosés et adaptés à chaque situation. Pas de dogme mais une solution à trouver pour chaque immeuble. »<sup>3</sup>

1. Plan de sauvegarde et de mise en valeur.
2. Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
3. Convention d'opération de revitalisation du territoire, décembre 2019.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



Périmètre de l'AVAP correspondant au périmètre de l'ORT

© Commune de Joinville

### QUELLES ÉTAPES ?

Pour la recherche d'un équilibre entre procédures coercitives et actions incitatives.

1. **Engagement des premières procédures** : abandon manifeste, bien sans maître ou insalubrité; la ville entreprend la réhabilitation de sept logements en centre ancien pour montrer l'exemple (2012).
2. **Lancement d'une opération de restauration immobilière (ORI)** sur onze immeubles relevant d'une insalubrité réparable avec une première phase de sensibilisation des propriétaires (2015).
3. **Lancement d'une OPAH-RU** aboutissant à la rénovation de 65 logements sur trois ans (2016).
4. **Signature d'une convention ORT** avec l'État afin de prolonger et intensifier les actions entreprises et intégrer la polarité voisine de la ville de Poissons aux stratégies de revitalisation (2019).

#### + Pour aller plus loin :

- *Vacance des logements, stratégie et méthodes pour en sortir, coproduction de l'eurométropole de Strasbourg et de l'ANAH, 2018*
- *Présentation de l'opération de revitalisation de territoire (ORT), MCTRCT*
- *Circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires (ORT et PPA)*
- *Boîte à outils financiers. Rénovation de l'habitat dégradé, MCTRCT, juin 2019*