

# Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse



## 2<sup>ème</sup> VOLET DU GUIDE

Approfondir la connaissance  
sur la vacance des logements

*Un guide réalisé pour  
la Direction Départementale des  
Territoires de Vaucluse,  
en partenariat avec  
le Conseil Départemental  
dans le cadre de la mise en œuvre  
du Plan Départemental  
de l'Habitat de Vaucluse*

2020





# Sommaire

<b>I. Traiter la vacance : les étapes pour élaborer sa stratégie d'intervention</b>	<b>5</b>
<b>I.1 Appréhender la vacance sur un territoire : la quantifier</b>	<b>6</b>
• Définition de la vacance selon les sources et leurs méthodologies d'élaboration	7
• Exploiter les données : tirer parti de la complémentarité des données	9
• Avoir un regard critique sur les chiffres et éclairer la donnée par une approche qualitative	11
<b>I.2 Identifier les acteurs parmi la palette à mobiliser</b>	<b>12</b>
<b>I.3 Mettre en place un suivi des actions entreprises</b>	<b>16</b>
<b>II. Les fiches outils : « Quels outils existants disponibles ? »</b>	<b>17</b>
<b>Comment utiliser les fiches outils détaillées ?</b>	<b>18</b>
 <b>A. La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)</b>	19
 <b>B. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</b>	21
 <b>C. Le Programme d'Intérêt Général (PIG)</b>	23
 <b>D. Les Opérations de Restauration Immobilière d'initiative publique (ORI)</b>	25
 <b>E. Les Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et les Opérations de traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux et de restauration immobilière (THIRORI)</b>	27
 <b>F. Action de revitalisation du centre-ville/centre-bourg ancien</b>	29
 <b>G. Les aides financières de la collectivité</b>	31
 <b>H. Les opérations de ravalement de façades</b>	33
 <b>I. Intervenir sur les copropriétés en difficulté et dégradées / Le Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) / L'OPAH-Copropriété et l'OPAH avec un volet Copropriétés en difficulté / Le Plan de Sauvegarde (PDS)</b>	35
 <b>J. Procédures de « bien en état d'abandon manifeste » et de « bien sans maître »</b>	39
 <b>K. Action de revitalisation des QPV dans le cadre de l'ANRU et des quartiers de grands ensembles</b>	41
 <b>L. Mettre en place une politique de l'offre adéquate : mobiliser les documents stratégiques de planification et les partenariats</b>	43
 <b>M. Les opérations d'acquisition-amélioration</b>	45
 <b>N. Bail à réhabilitation et Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)</b>	47
 <b>O. Le Bail Réel Solidaire (BRS)</b>	49
 <b>P. L'intermédiation locale</b>	51
 <b>Q. Communiquer sur le conventionnement Anah</b>	53
 <b>R. Communiquer sur les garanties locatives</b>	55
 <b>S. Communiquer sur le dispositif Malraux</b>	57
 <b>T. Communiquer sur le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien</b>	59

<b>III</b>	<b>Exemples de stratégies de lutte contre la vacance dans le parc privé mises en place dans le Vaucluse</b>	<b>63</b>
	<b>État de la vacance dans le Vaucluse : rappel de quelques chiffres clés</b>	<b>64</b>
III.1	Ville d'Avignon	65
III.2	Ville de Cavaillon	68
III.3	Ville de Valréas	71
III.4	Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin et Ville de Carpentras	74
	<b>Annexes</b>	<b>79</b>
	<b>A. Fiche sur la vacance à l'échelle du département du Vaucluse</b>	<b>80</b>
	<b>B. Fiches sur la vacance dans le Vaucluse classées par EPCI</b>	<b>82</b>
	• CC Rhône Lez Provence	82
	• CA du Grand Avignon	84
	• CA Luberon Monts de Vaucluse	86
	• CC Enclaves des Papes – Pays de Grignan	88
	• CA Ventoux Comtat Venaissin	90
	• CC Pays Réuni d'Orange	92
	• CC Ventoux Sud	94
	• CC Pays de Vaison Ventoux	96
	• CC Pays des Sorgues Monts du Vaucluse	98
	• CC Pays d'Apt-Luberon	100
	• CC Communauté territoriale du Sud Luberon	102
	• CC Aygues Ouvèze en Provence	104
	• CC Sorgues du Comtat	106
	Bibliographie pour aller plus loin	108
	• Guides et études	108
	• Sitographie	109
	Liste des sigles utilisés	110





1

**Traiter la vacance :  
les étapes pour  
élaborer sa stratégie  
d'intervention**

## I.1 Appréhender la vacance sur un territoire : la quantifier

Avant la mise en place d'une stratégie d'intervention sur la vacance, il est fortement conseillé de réaliser un diagnostic quantitatif mais aussi qualitatif pour évaluer l'étendue de la problématique sur le territoire.

Selon les définitions des logements vacants et les méthodologies d'élaboration des sources de données, les chiffres varient, expliquant les écarts entre les chiffres obtenus par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) et ceux obtenus via la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) [Filocom, MAJIC, Fichiers Fonciers]. Cette diversité permet d'obtenir un grand spectre d'informations sur le volume et les caractéristiques des logements vacants dans le parc privé comme dans le parc social, d'appréhender le phénomène dans sa globalité et permet d'établir en conséquence des stratégies d'intervention adaptées.

Pour rappel, il est nécessaire de préciser que si l'augmentation de la vacance interroge, **la vacance est néanmoins nécessaire au bon fonctionnement du marché. Un taux de vacance « correct » oscille entre 5% et 7% de l'ensemble des logements** (référentiel établi à partir des données INSEE) :

- En-deçà de 5% de logements vacants, le marché est dit « tendu ». La fluidité du marché n'est pas assurée ;
- Au-delà de 7% à 8%, la problématique de la vacance des logements sur le territoire est à considérer et son évolution à surveiller.



Référentiel :  
données INSEE

## → DÉFINITION DE LA VACANCE SELON LES SOURCES ET LEURS MÉTHODOLOGIES D'ÉLABORATION

Chaque source de données a une définition propre de ce phénomène.

Pour l'INSEE, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).* »

Pour la DGFIP, un logement vacant est un « logement sans occupants à la date du 1<sup>er</sup> janvier du millésime ». Cette définition est également valable pour le fichier RPLS.

La diversité de ces définitions s'explique par la méthodologie employée pour constituer les bases de données.

Les tableaux ci-dessous récapitulent la méthodologie permettant d'obtenir les données, les avantages et inconvénients de chaque source, ainsi que les variables qu'il est possible d'obtenir.



Source de données	Méthodologie	Parc concerné Echelle de la donnée	Disponibilité de la donnée
<b>Fichiers INSEE</b>	<p><b>Déclarative :</b> base de données élaborée à partir des enquêtes de recensement de la population réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de manière exhaustive tous les cinq ans dans les communes de moins de 10 000 habitants,</li> <li>• par sondage auprès d'un échantillon de 8% de la population tous les ans dans les communes de plus de 10 000 habitants.</li> </ul> <p>Réalisation de l'enquête portant sur les logements à l'aide de la feuille de logement. L'agent recenseur détermine la catégorie du logement (résidence principale/ secondaire/ logement vacant), pour fiabiliser la donnée.</p>	<p><b>Parc privé et social</b> Infracommunale (IRIS), communale, EPCI, départementale, régionale, nationale.</p>	<p>Disponible chaque année Données en ligne, disponibles gratuitement en Juillet pour le millésime de l'année N-3.</p>

Source de données	Méthodologie	Parc concerné Echelle de la donnée	Disponibilité de la donnée
<b>Fichiers Filocom (Fichier des Logements à la Commune)</b>	<p><b>Fiscale</b> : constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation duquel sont rapprochés le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les revenus des personnes physiques.</p> <p><b>Logements comptabilisés</b> : locaux à l'usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés) ou non assujettis (vacants ou, à partir de la version du fichier de 1997, meublés soumis à la taxe professionnelle).</p> <p><b>Vacance mesurée au 1<sup>er</sup> janvier du millésime</b> (date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation).</p>	<p><b>Parc privé et social</b> Infracommunale (section cadastrale), communale, EPCI, départementale, régionale, nationale.</p>	<p>Disponible pour les années impaires. Demande à réaliser auprès de la DREAL. Secrétisation de la donnée pour les volumes inférieurs à 11 unités. Commande pouvant être payante à partir de l'échelle infracommunale.</p>
<b>Base MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastres) et Fichiers Fonciers (base MAJIC retraitée par le CEREMA)</b>	<p>Livrée par la DGFIP à partir de 6 fichiers.</p> <p>Ce fichier permet d'obtenir des informations précises sur le logement vacant en lui-même et le type de propriétaire du logement.</p>	<p>Parcelle cadastrale, et en faisant des agrégats, possibilité d'obtenir des échelles supra : communale, EPCI...</p>	<p>Disponible annuellement. Demande à réaliser auprès du CEREMA.</p>
<b>Fichier RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)</b>	<p>Fichier constitué par le Service de la donnée et des études statistiques à partir des données transmises par chaque bailleur social. Dresse un état global de leur parc à la date du 1<sup>er</sup> janvier d'une année.</p>	<p>Parc des organismes sociaux uniquement Au logement et en faisant des agrégats possibilité d'obtenir des échelles supra : communale, EPCI...</p>	<p>Disponible annuellement Demande à réaliser auprès de la DREAL.</p>



➔ **EXPLOITER LES DONNÉES :  
TIRER PARTI DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DONNÉES**

Aucune de ces bases de données ne dispose d'une méthodologie établie dans le but de quantifier la vacance et d'en comprendre le phénomène. La catégorie « logement vacant » est ainsi généralement une valeur par défaut : elle regroupe les logements qui ne sont pas considérés comme résidences principales ou résidences secondaires.

Chaque base de données présente des avantages, des limites et des biais statistiques. Il s'agit de tirer parti de cette multiplicité et de contourner, dans la mesure du possible, ou d'intégrer leurs limites respectives. **L'exploitation de chacune et leurs analyses combinées permettent alors d'appréhender le phénomène dans sa globalité.**

De plus, **aucune de ces données ne délivre d'informations précises quant aux raisons de la vacance**, mais permettent uniquement l'élaboration de premières hypothèses.



Source de données	Avantages Variables utilisables	Inconvénients et biais statistiques
<b>Fichiers INSEE</b>	<p>Données accessibles à l'échelle communale depuis 1968, permettant de suivre l'évolution sur une durée longue du phénomène de vacance.</p> <p><i>Variables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et volume de logements vacants.</li> <li>• L'INSEE délivre également des informations sur les caractéristiques de l'ensemble du parc de logements, permettant d'émettre des hypothèses quant aux explications de la vacance.</li> </ul>	<p><b>Utilisation d'un échantillon représentatif de la population de référence</b> dans les communes de plus de 10 000 habitants pouvant conduire à une erreur d'estimation.</p> <p>La réalisation du recensement tous les 5 ans dans les communes rurales peut masquer des évolutions en termes de vacance.</p> <p><b>En l'absence d'occupant susceptible de répondre</b> aux recenseurs, le logement est défini comme vacant.</p>

Source de données	Avantages Variables utilisables	Inconvénients et biais statistiques
<b>Fichiers Filocom</b>	<p>Données complètes sur les caractéristiques physiques des logements vacants.</p> <p><i>Variables mobilisables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements vacants,</li> <li>- Type individuel/collectif,</li> <li>- Typologie et surface,</li> <li>- Année de construction,</li> <li>- Confort,</li> <li>- Classement cadastral (état du bâti),</li> <li>- Durée de la vacance.</li> </ul>	<p><b>Surestimation de la vacance</b>, pouvant s'expliquer en partie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le délai de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation en cas de changement d'occupants,</li> <li>• de la subsistance de quelques logements inoccupés dits à usage de logements mais en réalité complètement obsolètes,</li> <li>• de l'affectation d'un code de logement vacant à certains logements assujettis à la taxe d'habitation (certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la taxe d'habitation sont classés vacants).</li> </ul> <p>Il est possible qu'une vacance artificielle soit créée, liée à la stratégie d'occupants emménageant après le 1<sup>er</sup> janvier.</p> <p><b>Secrétisation</b> de la donnée pour les volumes inférieurs à 11 unités.</p>
<b>Base Majic et Fichiers Fonciers</b>	<p>Permet d'obtenir la <b>localisation</b> du logement et de procéder à une analyse cartographique de la répartition des logements vacants sur un territoire</p>	<p>Anonymisation des propriétaires, mais possibilité de demander à la DGFIP ces informations dans le but de réaliser une enquête ou une action de sensibilisation.</p>
<b>Fichier RPLS</b>	<p>Données complètes : délivrent les informations par logement (1 ligne = 1 logement), ce qui permet d'obtenir une information exhaustive sur les caractéristiques du logement vacant.</p> <p><i>Variables :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volume des logements vacants,</li> <li>• Localisation (adresse),</li> <li>• Type,</li> <li>• Typologie,</li> <li>• Mode de financement,</li> <li>• Période de construction,</li> <li>• Classe d'énergie,</li> <li>• Durée de l'inoccupation.</li> </ul>	<p>Logements vides en cours ou en attente de travaux, de démolition non comptabilisés comme des logements vacants (vacance technique et stratégique distinguées de la vacance commerciale).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vacance issue du fichier RPLS ne doit pas être comparée directement avec la vacance issue d'autres sources, même lorsque ces dernières permettent d'identifier le parc social.</li> </ul>

➔ AVOIR UN REGARD CRITIQUE SUR LES CHIFFRES ET  
ÉCLAIRER LA DONNÉE PAR UNE APPROCHE QUALITATIVE

Chaque source de données présente des biais statistiques. La comparaison des données entre elles permet toutefois de cibler les territoires sur lesquels la vacance est surreprésentée.

Les écarts importants entre les différentes sources ainsi que des tendances d'évolutions anormales (excessives ou contradictoires entre les sources) doivent être des éléments d'alerte amenant à analyser les chiffres avec précaution. Par exemple, sur les territoires touristiques, certaines résidences secondaires ou logements touristiques peuvent être comptabilisés comme vacants.

Le diagnostic statistique nécessite donc d'être complété par une approche qualitative et notamment sur la base d'entretiens avec les acteurs locaux (services techniques, élus, professionnels de l'immobilier) et d'un travail de terrain permettant de comprendre la réalité de ces situations de vacance.



## I.2 Identifier les acteurs parmi la palette à mobiliser

Acteurs mobilisables	Leurs fonctions	Que peuvent-ils faire dans le cadre de la lutte contre la vacance ?
<b>ABF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le patrimoine architectural, approuver/refuser les travaux envisagés et évaluer les travaux réalisés</li> <li>Conseiller la collectivité en matière d'enjeux architecturaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer et autoriser les interventions sur le bâti ancien à valeur patrimoniale</li> </ul>
<b>Action Logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi (services et aides financières aux salariés)</li> <li>Financer et produire des logements sociaux et intermédiaires</li> <li>Financer la mise en œuvre de politiques publiques (NPNRU, Action Cœur de Ville)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sécuriser les dossiers de candidature à la location de certains ménages (garanties locatives) et rassurer les propriétaires sur le paiement du loyer et les risques de dégradation par l'occupant</li> <li>Accompagner la réhabilitation du parc par l'apport de financements auprès des propriétaires bailleurs</li> <li>Soutenir les bailleurs sociaux dans leur démarche d'acquisition de logements vacants pour les remettre sur le marché (acquisition-amélioration)</li> </ul>
<b>ADIL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conseiller les ménages propriétaires et locataires sur des sujets relevant de l'habitat (juridique, fiscal et financiers) : relation propriétaire/locataire, projets d'acquisition de logement, projets de réalisation de travaux, gestion de la copropriété, etc.</li> <li>Informeur sur les dispositifs d'aides auxquels prétendre</li> <li>Former les collectivités (élus et services techniques) sur la réglementation en vigueur, les dispositifs existants et leurs modalités d'instauration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informeur sur les dispositifs existants sur le territoire et auxquels peut prétendre le ménage</li> <li>Faire remonter des informations de terrain sur les problématiques habitat majeures rencontrées sur le territoire</li> <li>Former les collectivités sur les dispositifs mobilisables et leurs modalités d'instauration</li> </ul>
<b>Administrateurs de biens et agences immobilières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Connaître et suivre les dynamiques du marché immobilier</li> <li>Gérer le patrimoine des clients et/ou faciliter la mise en relation entre les propriétaires et les locataires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relayer auprès des particuliers les dispositifs d'aides mobilisables sur le territoire</li> <li>Faire remonter des informations sur la situation et l'évolution du marché immobilier, sur l'offre et la demande</li> </ul>

Acteurs mobilisables	Leurs fonctions	Quels sont leurs champs d'action dans le cadre de la lutte contre la vacance ?
<b>Agence d'urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la collectivité locale en matière d'enjeux de développement et d'aménagement dans le cadre de ses projets et documents stratégiques</li> <li>• Connaître et suivre les évolutions urbaines et les dynamiques de marché de l'habitat</li> <li>• Contribuer à la diffusion de connaissances et de démarches innovantes dans les champs de l'urbanisme et de l'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participation à l'animation d'études et de travaux spécifiques d'observation en matière d'habitat</li> <li>• Participation à l'élaboration, l'animation et au suivi-évaluation des politiques publiques (PLH, SCoT notamment)</li> </ul>
<b>Aménageur local (SEM, SPL)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aider les collectivités dans la réalisation de leur stratégie de développement territorial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer pour le compte de la collectivité certaines interventions sur des bâtiments vacants et/ou dégradés, sur des quartiers rencontrant des problématiques d'habitat et d'aménagement</li> </ul>
<b>L'Agence nationale de l'Habitat (Anah)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partenaire majeur des collectivités dans le traitement de la vacance dans le parc privé</li> <li>• Financer et mettre en œuvre de façon partenariale les actions envisagées par la collectivité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs dispositifs</li> <li>• Financer une partie des études pré-opérationnelles et des missions de suivi/animation et des travaux</li> <li>• Encourager le conventionnement par la délivrance de primes ou d'avantages fiscaux</li> </ul>
<b>ARS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre la politique de santé en région</li> <li>• Définir et financer les actions de prévention et de promotion de la santé</li> <li>• Veiller à la sécurité sanitaire</li> <li>• Réguler l'offre de santé (attribution des budgets, coordination sur les activités, évaluation de la répartition de l'offre et des moyens)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire remonter des problématiques d'indignité et d'insalubrité pouvant prévenir la vacance d'un logement</li> </ul>
<b>Associations représentant les propriétaires et les locataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Représenter et défendre les intérêts des propriétaires et des locataires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relayer auprès des particuliers les dispositifs mobilisables sur le territoire</li> <li>• Faire remonter des informations sur la situation financières des ménages et leurs capacités à assurer des travaux</li> </ul>

Acteurs mobilisables	Leurs fonctions	Quels sont leurs champs d'action dans le cadre de la lutte contre la vacance ?
<b>Bailleurs sociaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produire (construction et acquisition) des logements sociaux</li> <li>• Louer les logements à des ménages très modestes à modestes</li> <li>• Gérer les logements loués</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquérir des logements vacants pour les remettre sur le marché avec ou sans travaux (acquisition-amélioration / Vente d'immeuble à rénover dans les communes ciblées par Action Cœur de Ville).Établir une stratégie d'intervention sur son patrimoine pour lutter contre la vacance au sein du parc social et pour revaloriser le cadre de vie des habitants en QPV et aux abords.</li> </ul>
<b>Banques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délivrer des prêts et assurances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délivrer des prêts répondant aux besoins des ménages, et notamment le PTZ dans l'ancien (banques habilitées uniquement)</li> </ul>
<b>CAF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les ménages et verser les prestations familiales</li> <li>• Mener une action sociale familiale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire remonter des difficultés sociales existantes sur le territoire pouvant conduire à mettre en place des dispositifs adaptés (ex : intermédiation locative)</li> </ul>
<b>CAUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseiller la collectivité en matière d'enjeux architecturaux, urbains et environnementaux dans le cadre de ses projets et documents stratégiques</li> <li>• Communiquer sur les actions réalisées par les collectivités auprès du grand public et conseiller les particuliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des préconisations sur les interventions sur le bâti ancien auprès des propriétaires</li> <li>• Informer le public sur les dispositifs et outils mobilisables</li> </ul>
<b>La collectivité désireuse de mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaborer et mettre en œuvre la stratégie de lutte contre la vacance</li> <li>• Piloter les dispositifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lancer et animer la démarche</li> <li>• Coordonner les actions</li> <li>• Financer les actions</li> <li>• Suivre l'impact de la stratégie et la réajuster si nécessaire</li> <li>• Communiquer sur les actions en cours et les dispositifs disponibles auprès de la population et des acteurs de l'habitat</li> </ul>
<b>La Direction Départementale des Territoires (DDT)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller au développement et à l'équilibre des territoires à travers les politiques agricole, d'urbanisme, de logement, de construction, d'environnement et de transport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appuyer la démarche de lutte contre la vacance et accompagner les collectivités notamment au travers des documents stratégiques tels que le PDH et les PLH et au travers des subventions ANAH et des projets ANRU dont la DDT représente la délégation territoriale de ces deux agences nationales</li> <li>• Conseiller les collectivités</li> </ul>

Acteurs mobilisables	Leurs fonctions	Quels sont leurs champs d'action dans le cadre de la lutte contre la vacance ?
<b>Le Département</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer des fonctions de programmation, de planification et d'encadrement de l'action des collectivités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appuyer la démarche de lutte contre la vacance, notamment dans les documents à l'échelle départementale (PDH), programmes opérationnels de type PIG en complément des aides Anah et en direction des propriétaires bailleurs privés</li> </ul>
<b>EPF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conseiller et accompagner les collectivités en matière de stratégie foncière</li> <li>Aider les collectivités en intervenant et en sécurisant des interventions foncières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser des études (plan d'actions foncières, étude pré-opérationnelles...)</li> <li>Assurer le portage foncier de certaines opérations immobilières permettant de mener à bien la stratégie d'intervention de la collectivité (achat de logements ou de bâtiments vacants pour la rénovation et remise sur le marché, voire leur démolition)</li> </ul>
<b>Habitants/ Usagers</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Retours sur la pertinence des dispositifs mis en place et sur les éventuels besoins</li> </ul>
<b>Notaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Représenter l'État et authentifier les actes et contrats auxquels les parties doivent ou souhaitent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique</li> <li>Accompagner leurs clients dans leurs projets d'accession</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relayer auprès des particuliers les dispositifs d'aides mobilisables sur le territoire</li> </ul>
<b>Opérateurs de dispositifs d'amélioration de l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration de l'habitat</li> <li>Assurer le suivi et l'animation du dispositif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Repérer les situations de vacance et accompagner les propriétaires bailleurs dans la remise en location de leur bien (conseils, montage des dossiers...)</li> <li>Établir des permanences régulières sur l'ensemble du secteur d'application du dispositif et apporter des conseils sur les possibilités de remise sur le marché de logement vacants</li> </ul>
<b>Organismes agréés pour l'intermédiation locative ou la gestion locative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effectuer un lien entre le propriétaire bailleur et le ménage locataire présentant des difficultés économiques et sociales</li> <li>Rassurer les propriétaires et sécuriser le loyer</li> <li>Accompagner le ménage locataire présentant des difficultés économiques et sociales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sécuriser les dossiers de candidature à la location de certains ménages (garanties locatives et accompagnement social du locataire)</li> </ul>

Acteurs mobilisables	Leurs fonctions	Quels sont leurs champs d'action dans le cadre de la lutte contre la vacance ?
<b>Plateforme de rénovation énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer les ménages sur les dispositifs de rénovation énergétique des logements</li> <li>• Accompagner et conseiller les ménages désireux d'entreprendre des travaux de rénovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner et conseiller les propriétaires bailleurs désireux d'entreprendre des travaux de rénovation sur leur logement vacant (conseils techniques, accompagnement juridique, montage de dossiers de demandes d'aides financières)</li> </ul>
<b>Promoteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produire et commercialiser des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se concerter avant le lancement de programmes importants avec la collectivité afin d'évaluer la pertinence du projet au regard des besoins et d'anticiper les possibles effets sur le marché immobilier</li> </ul>
<b>La Région</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des fonctions de programmation, de planification et d'encadrement de l'action des collectivités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appuyer la démarche de lutte contre la vacance, notamment dans les documents stratégiques tels que le SRADDET</li> <li>• Mettre en place des subventions</li> </ul>

### **I.3** Mettre en place un suivi des actions entreprises

Comme pour toute mise en œuvre de politiques publiques sur un territoire, il est nécessaire de pouvoir évaluer la pertinence de la stratégie par un suivi des différentes actions entreprises qui permettront, si nécessaire, d'adapter la stratégie pour obtenir un plus grand impact. Vous trouverez au sein des fiches outils des premiers indicateurs de suivi.





# 2

**Les fiches outils :  
« Quels outils existants  
disponibles ? »**

## EXPLOITER LES DONNÉES : TIRER PARTI DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DONNÉES



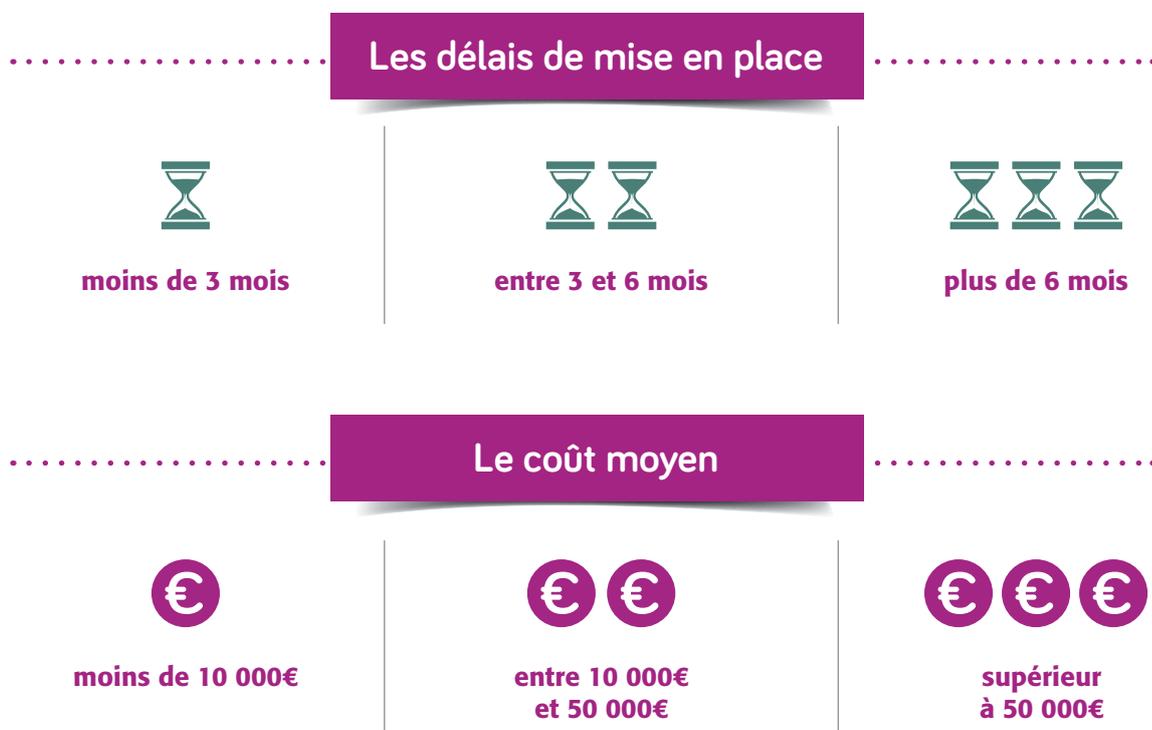
Vous trouverez ici 3 catégories de fiches outils selon la mobilisation possible par la collectivité, repérables à leurs couleurs, avec :

- Des fiches outils « dispositifs » (ex : OPAH, THLV, ...)
- Des fiches outils « partenariat » : reposant principalement sur l'intervention d'un acteur (ex : Bail à réhabilitation, intermédiation locative, ...)
- Des fiches outils « communication » : les outils sont disponibles sous certaines conditions ; la collectivité doit les relayer et informer les ménages de leur disponibilité (ex : sur le PTZ dans l'ancien, sur les garanties locatives, ...)

Ces fiches contiennent :

- Un descriptif de l'outil incluant une évaluation du délai de mise en place et du coût moyen à prévoir, des acteurs à contacter pour sa mise en œuvre, des moyens humains et financiers à prévoir par la collectivité ;
- Un repérage des enjeux et objectifs de l'outil, du public visé ;
- Les modalités d'instauration ;
- Des précisions sur le suivi/animation et sur les indicateurs éventuels de suivi ;
- Les éléments à prendre en compte avant sa mise en œuvre : éventuels freins et effets leviers sur une problématique ;
- Les combinaisons pertinentes et efficaces avec d'autres outils.

Sont également précisés :



Afin d'affiner cette fourchette financière, des fourchettes basses sont indiquées dans la mesure du possible au sein des fiches outils.



## Fiche Outil A – Dispositif

### A. La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
<b>Code Général des Impôts, CGI. – Art. 1407 bis</b>	Sur délibération de la collectivité	A renouveler tous les ans	
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> <i>(outil coercitif)</i>	<p>Cette taxe peut être mise en place sur la commune ou l'intercommunalité après délibération de la collectivité. Elle permet de taxer les propriétaires de logements vacants, sous certaines conditions, afin de les inciter à remettre sur le marché ces biens. Son impact dépend du type de vacance et de la volonté des propriétaires de biens vacants, mais permet de les mobiliser et de sensibiliser à la problématique. Au-delà d'un impact direct attendu, selon sa procédure de mise en place, elle peut être un moyen de prendre contact avec les propriétaires de biens vacants et de les sensibiliser aux différents dispositifs s'offrant à eux pour réhabiliter / remettre leur logement sur le marché. La commune, à travers la perception de la taxe, peut disposer de quelques recettes supplémentaires pouvant être réinvesties dans la lutte contre la vacance sous forme de subventions ou d'actions de communication.</p>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p>Elle permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Collecter des recettes pour la collectivité et compenser la perte de la Taxe d'Habitation sur ces logements. Ces recettes peuvent être par la suite réinvesties dans un dispositif d'amélioration de l'habitat ;</li> <li>• Réaliser une mise en contact directe entre la collectivité et les propriétaires de logements vacants ;</li> <li>• Actualiser le diagnostic des situations de vacance en établissant une mise à jour des logements réellement vacants sur le territoire.</li> </ul>		
<b>A considérer avant sa mise en place</b>	<p>Points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements peuvent être exemptés pour les raisons suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement proposé sur le marché (mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur),</li> <li>• Logement occupé plus de 90 jours de suite au cours d'une année,</li> <li>• Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable : le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement,</li> <li>• Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.</li> </ul> </li> <li>• Du fait de ces exemptions possibles, cet outil est moins efficace sur une vacance liée à la dégradation importante du bâti. Sa mise en place peut alors être symbolique et représentative de la volonté de la commune de s'attaquer à cette problématique. Il s'agit alors d'évaluer les moyens à mettre en place au regard de l'impact attendu du dispositif.</li> <li>• Cet outil est pertinent face à une vacance de rétention et peut enclencher la remise sur le marché des biens ne nécessitant pas de gros travaux.</li> <li>• Il semble nécessaire de combiner cet outil coercitif à un dispositif incitatif et de sensibiliser la population en amont.</li> </ul>		

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil A – Dispositif

### A. La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La THLV <b>peut être mise en place par une commune non soumise à la Taxe sur les Logements Vacants (TLV, cf. encadré ci-dessous) et par une intercommunalité</b> (si la THLV a été mise en place à l'échelle communale avant d'être instaurée à l'échelle intercommunale, alors la commune conserve les montants versés par les propriétaires de biens vacants).</li> <li>Elle s'applique <b>au logement à usage d'habitation vacant depuis plus de 2 ans</b> (au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).</li> <li>Son montant est fondé sur la valeur locative du bien (identique à celle utilisée pour la taxe d'habitation). <b>Le taux est le même que celui de la taxe d'habitation</b> de la commune, pouvant être majoré par celui de l'EPCI.</li> </ul>
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Humains : prévoir du temps pour la mise en place de la THLV (contacter et rencontrer les propriétaires, vérifier et régulariser les situations fiscales erronées, concéder annuellement les exemptions) :</li> <li>Financiers : possibilité de réaliser une étude préalable à la mise en place de la THLV en régie ou par un bureau d'études.</li> </ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solliciter les services de la DGFIP pouvant apporter des conseils à la collectivité</li> </ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaires de biens vacants depuis plus de 2 ans</li> </ul>
<b>Suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité de communiquer en amont sur la mise en place de la THLV en sensibilisant les propriétaires et en les incitant à prendre contact avec la collectivité pour obtenir des informations ou un accompagnement à la remise sur le marché du bien vacant.</li> <li>Dans le cadre de moyens humains, financiers et de temps limités, il est possible de prendre contact avec les propriétaires de biens inoccupés situés dans un secteur précis (exemple : en centre-ville) pour faciliter les démarches.</li> </ul>
<b>Indicateurs et suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de propriétaires imposés, nombre de propriétaires contactés, nombre de propriétaires ayant répondu, nombre de propriétaires rencontrés (si tel est le cas)</li> <li>Nombre de logements vacants imposés ayant été remis sur le marché (données à réactualiser annuellement), nombre d'exemptions délivrées annuellement.</li> <li>Ces indicateurs doivent être relevés en complément de la réactualisation des données statistiques de la vacance sur le territoire.</li> </ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La THLV étant un outil coercitif, il est conseillé de la combiner à un outil incitatif tel qu'une OPAH, un PIG, des aides financières et/ou le bail à réhabilitation.</li> <li>Il est important de mettre en place une communication accrue auprès des propriétaires sur les dispositifs incitatifs et aides disponibles pour la réhabilitation de biens vacants.</li> </ul>
<b>Distinction entre la TLV et la THLV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Taxe sur les Logements Vacants (TLV) est, contrairement à la THLV, obligatoire sur les territoires et communes situés en zone tendue. Elle s'applique aux propriétaires et usufruitiers de logements inoccupés depuis au moins 1 an. Certains peuvent également être exemptés sous conditions.</li> <li>Son montant est fondé sur la valeur locative du bien. Le taux appliqué est de 12,5% la première année, et de 25% les années suivantes.</li> </ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019



## Fiche Outil B – Dispositif

### B. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
<b>Code de la Construction et de l'Habitation, art. L303-1</b>	 Cadre contractuel entre la collectivité, l'ANAH et l'Etat	Convention d'une durée de trois ans, renouvelable pour 2 ans maximum	 Une part importante des aides est apportée par l'Anah, néanmoins ce type de dispositif nécessite un engagement financier de la collectivité et un minimum de moyens humains pour le suivi.
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> <i>(outil incitatif)</i>	Outil incitatif, matérialisé par une convention signée entre l'État, l'Anah et la collectivité contractante, il permet d'inciter des propriétaires privés à rénover leurs biens à l'aide de subventions pour différents types de travaux. Son impact dépend de la communication autour du dispositif et de l'importance du reste à charge pour les propriétaires. Pouvant aller de quelques unités à plusieurs dizaines de logements selon les objectifs définis sur la période.		
<b>Enjeux et objectifs</b>	L'OPAH peut, d'une part, permettre la remise sur le marché de logements vacants nécessitant d'importants travaux, et d'autre part prévenir en amont la vacance de certains logements. Il existe divers types d'OPAH, permettant aux territoires d'avoir un dispositif le plus en adéquation avec leur profil et leurs enjeux : <ul style="list-style-type: none"><li>• Une OPAH de droit commun touchant les cibles classiques de l'Anah (conventionnement, lutte contre l'habitat indigne, adaptation à la perte d'autonomie, rénovation énergétique) en vue de réhabiliter des logements ;</li><li>• L'OPAH-Renouvellement urbain (OPAH-RU) : concernant les centres urbains, elle permet la mise en place de dispositifs coercitifs (démolitions, traitement contre l'insalubrité) en parallèle du volet incitatif ;</li><li>• L'OPAH-Revitalisation Rurale (OPAH-RR) : pour des communes rurales animées par des bourgs centres ou des petites villes de moins de 10 000 habitants et dont le potentiel fiscal est inférieur à la moyenne nationale des communes de même typologie ;</li><li>• L'OPAH Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) visant à redresser la situation des copropriétés par l'accompagnement du syndicat des propriétaires et faciliter la mise en place d'un programme de travaux (à noter qu'un volet « Copropriétés en difficulté » peut-être inséré au sein d'une OPAH ou d'une OPAH-RU).</li></ul>		
<b>A considérer avant sa mise en place</b>	La rédaction du CCTP est une étape importante de la mise en place du dispositif, il permet de mettre en avant les enjeux et éventuellement cibler des 1 <sup>ers</sup> secteurs nécessitant un approfondissement de diagnostic. L'OPAH est un dispositif dont les retombées concrètes prennent du temps. Il est donc important de procéder à une bonne communication sur le dispositif en amont et durant sa période d'application afin de faciliter son succès. L'OPAH peut être mise en place sur des secteurs restreints afin de concentrer les possibilités d'aides financières sur des zones prioritaires.		

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil B – Dispositif

### B. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

<p><b>Modalités d'instauration</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au préalable, la réalisation d'une étude pré-opérationnelle (régie directe ou par un prestataire) qui évalue la pertinence de la mise en place d'une OPAH, définit des secteurs ou îlots prioritaires d'intervention ainsi que les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre : subventionnée par l'Anah à hauteur de 50% pour un coût de 100 000 € HT maximum.</li> <li>• Mise en place de l'OPAH : la mission de « suivi/animation » :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• subventionnée par l'Anah à 35% (50% dans le cas d'une OPAH-RU) pour un coût de 250 000€ HT maximum ;</li> <li>• et 300 € accordés par logement subventionné.</li> </ul> </li> <li>• A la fin de l'OPAH, une étude d'évaluation doit être mise en place.</li> </ul>
<p><b>Moyens à prévoir par la collectivité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moyens financiers dédiés à :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• la communication autour du dispositif,</li> <li>• la mise en place de l'OPAH (étude pré-opérationnelle et suivi-animation),</li> <li>• l'abondement des subventions de l'Anah sur les cibles choisies.</li> </ul> </li> <li>• Humains pour le suivi de l'OPAH en interne au sein de la collectivité.</li> </ul>
<p><b>Acteurs à contacter</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En premier lieu : la délégation locale de l'Anah</li> <li>• Lors de la convention : L'Anah, l'État, la Région, le Conseil départemental</li> <li>• Un prestataire externe pour le suivi-animation, si externalisation</li> </ul>
<p><b>Public visé</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaires privés : bailleurs ou occupants.</li> <li>• A noter que pour les propriétaires bailleurs bénéficiant des subventions dans le cadre de l'OPAH, les logements locatifs sont obligatoirement soumis à conventionnement pour une durée de 9 ans minimum (cf. Fiche-outil K sur le conventionnement Anah).</li> </ul>
<p><b>Suivi/animation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le suivi et l'animation de l'OPAH est généralement délégué à un prestataire externe en charge de recevoir les propriétaires intéressés, d'évaluer leur éligibilité, de monter les dossiers, de suivre le bon déroulé des travaux et de réaliser le bilan de l'opération.</li> <li>• L'opérateur assure des permanences qui peuvent être délocalisées sur plusieurs secteurs du territoire ainsi qu'un volet communication et sensibilisation de la population.</li> </ul>
<p><b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de contacts, de visites à domicile réalisées, de propriétaires accueillis</li> <li>• Nombre de dossiers déposés par thématique, nombre de dossiers retenus, nombre de ménages propriétaires aidés et type (propriétaires modestes/très modestes propriétaires occupants/bailleurs), nombre de logements concernés</li> <li>• Montants des travaux : total, par thématique et moyenne par logement</li> <li>• Montant moyen du reste à charge pour un logement par thématique</li> <li>• Ratio pour 1€ de subvention, montant des travaux générés</li> </ul>
<p><b>Combinaisons avec d'autres outils</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce dispositif peut être combiné à des aides financières de la collectivité pour limiter les restes à charge excessifs des ménages propriétaires les plus modestes et avoir un effet levier plus important.</li> <li>• Une plateforme de rénovation énergétique peut également être mise en place : ne concernant pas directement la vacance, elle permet cependant, d'avoir une action de requalification préventive.</li> <li>• Combinaison avec le programme national « Habiter Mieux »</li> </ul>



## Fiche Outil C – Dispositif

### C. Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
<p>Art. R 327-1 du CCH ; Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 ; Circulaire du 7 juillet 1994 du ministère du logement et du ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville.</p>	 Cadre contractuel entre la collectivité, l'ANAH et l'Etat	<p>Convention d'une durée de 1 à 3 ans, renouvelable (ne dépassant pas une durée de 5 ans).</p>	 Une part importante des aides est apportée par l'Anah, néanmoins ce type de dispositif nécessite un engagement financier de la collectivité et un minimum de moyens humains pour le suivi
<p><b>Descriptif et impact de l'outil</b> (outil incitatif)</p>	<p>Ce dispositif, déclinable à différentes échelles (département, EPCI ou commune) permet d'inciter les propriétaires privés à procéder à des travaux d'amélioration, selon différentes thématiques (habitat indigne, adaptation à la perte d'autonomie...), à l'aide de subventions.</p> <p>Son impact dépend de la communication autour du dispositif, et de l'importance du reste à charge pour les propriétaires. Pouvant aller de quelques unités à plusieurs dizaines de logements selon les objectifs définis.</p>		
<p><b>Enjeux et objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'objectif est de répondre à des problématiques particulières s'exprimant dans l'habitat existant, de nature sociale ou technique, sur un territoire donné. Il se distingue de l'OPAH car il n'a pas vocation à traiter des problématiques liées à des dysfonctionnements sociaux et urbains notables.</li> <li>Plusieurs thématiques peuvent être abordées dans le cadre du PIG : le logement de publics spécifiques, le traitement du logement indigne ou insalubre, l'amélioration du logement et la lutte contre la précarité énergétique, le traitement de la vacance, de l'adaptation et de l'accessibilité des logements ou la création d'une offre locative sociale.</li> </ul>		
<p><b>A considérer avant sa mise en place</b></p>	<p><b>Bonnes pratiques :</b> Il est important de procéder à une bonne communication en amont et tout au long du dispositif afin de faciliter son succès.</p> <p><b>Intérêt :</b> Procédure permettant de s'adapter à des contextes territoriaux diversifiés.</p>		
<p><b>Modalités d'instauration</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au préalable, une étude pré-opérationnelle doit être réalisée. Il est possible de bénéficier de subventions de l'Anah pour sa réalisation (subvention Anah à 50% pour un coût de 100 000€ HT maximum).</li> <li>Un PIG peut être mis en place à l'initiative d'une collectivité mais également du Préfet. Pour les collectivités, un protocole d'accord est conclu avec le Préfet précisant l'engagement de chacune des parties.</li> <li>La mission de suivi/animation est généralement déléguée à un prestataire externe chargé du bon déroulement de l'opération. L'Anah peut la subventionner à hauteur de 35% pour un coût de 250 000 € HT maximum.</li> <li>Une évaluation finale du dispositif est à prévoir. Elle peut être financée par l'Anah à 50% pour un coût de 100 000€ HT maximum.</li> </ul>		





## Fiche Outil C – Dispositif

### C. Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Financiers dédiés à :<ul style="list-style-type: none"><li>la communication autour du dispositif,</li><li>la mise en place du PIG (étude pré-opérationnelle et suivi-animation),</li><li>l'abondement des subventions de l'Anah sur les cibles choisies.</li></ul></li><li>Humains pour le suivi du PIG en interne au sein de la collectivité.</li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>En premier lieu : la délégation locale de l'ANAH</li><li>Lors de la convention : l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département</li><li>Un prestataire externe pour le suivi-animation si externalisation.</li></ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Propriétaires privés : occupants ou bailleurs</li></ul>
<b>Suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le suivi et l'animation sont très généralement délégués à un prestataire externe en charge de recevoir les propriétaires intéressés, d'évaluer leur éligibilité, de monter les dossiers, de suivre le bon déroulé des travaux et de réaliser le bilan de l'opération.</li></ul>
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Nombre de contacts, de visites à domicile réalisées, de propriétaires accueillis ;</li><li>Nombre de dossiers déposés par thématique, nombre de dossiers retenus ; nombre de ménages propriétaires aidés et type (propriétaires modestes/très modestes ; propriétaires occupants/bailleurs), nombre de logements concernés ;</li><li>Montants des travaux : total, par thématique et moyenne par logement ;</li><li>Montant moyen du reste à charge pour un logement par thématique ;</li><li>Ratio pour 1€ de subventions, montant en travaux générés</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ce dispositif peut être abondé par la collectivité pour limiter les restes à charge trop importants des ménages propriétaires les plus modestes dans le cas de réalisation de travaux d'amélioration;</li><li>Il peut se combiner avec les aides du programme « Habiter Mieux » et être renforcé par l'existence d'une plateforme de rénovation énergétique.</li></ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil D – Dispositif

### D. Les Opérations de Restauration Immobilière d'initiative publique (ORI)

Référence législative	Délais de mise en place et durée de l'action	Coût moyen
<p>Code de l'Urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Partie législative</b> : art. L. 313-4, L. 313-4-1, L. 313-4-2, L. 313-4-3, L. 313-4-4</li><li>• <b>Partie réglementaire</b> : art. R. 313-23, R. 313-24, R. 313-25, R. 313-26, R. 313-27, R. 313-28, R. 313-29</li><li>• <b>Partie « autorisations »</b>: extraits du décret du 11 mai 2007 : art. R. 421-14, R. 431-11, R. 431-14, *R. 421-28</li></ul>	<p></p> <p>La durée est variable selon l'acquisition ou non du foncier. La procédure est plus longue dans le cas où le foncier n'est pas acquis dans le cadre d'une procédure amiable avec une opération réalisée en partenariat avec les propriétaires</p>	<p></p> <p>Elevé dans le cadre d'acquisition des biens immobiliers par la collectivité.</p>
<p><b>Descriptif et impact de l'outil</b> <i>(outil coercitif)</i></p>	<p>Les ORI sont des outils d'aménagement permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles par une intervention lourde en termes de travaux.</p> <p>L'impact est important mais cet outil est utilisé sur des secteurs restreints ne permettant pas la massification de la remise sur le marché de logements. Néanmoins, il permet de traiter de réels points durs à travers la réalisation de travaux lourds sur le logement dégradé ou insalubre.</p>	
<p><b>Enjeux et objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elle permet de traiter les points durs de logements vacants et très dégradés.</li><li>• Comme chaque opération importante de réhabilitation, l'ORI peut amener une dynamique de travaux qui pourra avoir un effet d'entraînement sur un secteur proche de l'opération.</li></ul>	
<p><b>A considérer avant sa mise en place</b></p>	<p>Lorsqu'elles sont d'initiative publique, les travaux doivent être déclarés d'utilité publique. La collectivité compétente en la matière peut choisir le périmètre et l'échelle où le dispositif s'applique (à l'îlot/à la parcelle). Elle doit établir une liste des travaux demandés. Parce qu'il s'agit d'une opération lourde, demandant une réelle mobilisation de la collectivité, le périmètre de l'opération doit être établi judicieusement.</p> <p>La possible mobilisation de l'ORI à l'îlot ou à la parcelle permet à la collectivité de choisir le périmètre le plus adapté et de restreindre l'ORI aux points durs les plus importants.</p> <p>Si l'ORI porte sur tout un secteur de la commune, elle doit être prévue dans le PADD du PLU, s'accompagnant ainsi d'une démarche de concertation. De même, pour les communes ne disposant pas de PLU et pour les ORI concernant des bâtiments dont la surface plancher est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, une concertation préalable est nécessaire.</p> <p>Parce que cet outil peut altérer la vie au cœur d'un îlot de logements (déplacement de locataires souvent modestes, complexité du relogement), cet outil doit être utilisé avec précaution et les éventuelles conséquences de l'intervention doivent avoir été évaluées au préalable afin de les limiter au mieux. Dans certains cas, il faut donc bien anticiper le relogement des ménages touchés par l'opération.</p> <p>Dans le cas où peu de logements sont concernés, la pertinence de la mobilisation de l'outil est à évaluer, au regard de la mobilisation d'autres outils possibles tels que les procédures relevant des pouvoirs de police : arrêté d'insalubrité, de péril, ou une procédure de bien en état d'abandon manifeste selon l'état et la situation du logement.</p>	



## Fiche Outil D – Dispositif

### D. Les Opérations de Restauration Immobilière d'initiative publique (ORI)

<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La mise en place d'une ORI d'initiative publique peut nécessiter une concertation dans certaines conditions. Puis, une déclaration d'utilité publique (DUP) doit être prononcée par le Préfet (enquête préalable et arrêté de DUP par le Préfet). Cette phase préalable peut s'étendre sur une durée de 8 mois environ.</li><li>• A la suite, une phase de notification individuelle ou d'enquête parcellaire est lancée : les travaux à réaliser par immeuble sont évalués et détaillés. Après identification des propriétaires, des notifications individuelles sont distribuées.</li><li>• La collectivité s'assure ensuite du suivi et du contrôle de la conformité des travaux en cas de réponse positive des propriétaires à la réalisation de travaux. En cas de refus, de non-réponse, ou de preuve de mauvaise volonté d'un propriétaire s'étant engagé à réaliser des travaux, l'expropriation devient possible, voire obligatoire dans certains cas.</li><li>• A noter également que la collectivité peut se voir obligée d'acquérir des logements en cas de mobilisation par le propriétaire de son droit de délaissement.</li></ul>
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Moyens financiers dédiés à :<ul style="list-style-type: none"><li>• la réalisation de l'étude pré-opérationnelle,</li><li>• le rachat de logements en cas de mobilisation du droit de délaissement et pour les éventuelles procédures administratives d'expropriation.</li></ul></li><li>• Moyens humains pour mener la procédure de concertation, pour suivre et contrôler les travaux réalisés par les propriétaires, pour lancer les éventuelles procédures d'expropriation.</li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le Préfet pour l'instauration de la DUP.</li><li>• La collectivité peut mobiliser l'aide d'un aménageur pour mener à bien ces opérations par la mise en place d'une concession d'aménagement.</li><li>• Partenariat possible avec des bailleurs ou promoteurs pour la reprise de logements réhabilités et devenus propriété de la collectivité après expropriation.</li></ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propriétaires privés, occupants ou bailleurs, personnes physiques ou morales</li></ul>
<b>Suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le suivi et l'animation peuvent être réalisés par la collectivité qui évalue la réalisation des travaux et la conformité avec les travaux demandés ; ou par le concessionnaire.</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il est fortement conseillé de combiner cet outil à un projet apportant une vision d'ensemble du quartier. Combiné à une OPAH, il constitue le pendant coercitif de ce dispositif et permet de traiter des points durs restants ne pouvant être traités par un dispositif plus classique.</li></ul>
<b>Pour aller plus loin</b>	<p>Le guide de l'Anah sur les Opérations de Restauration Immobilière (septembre 2010) : <a href="http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/ORI_guide_methodologique.pdf">http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/ORI_guide_methodologique.pdf</a></p>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019



## Fiche Outil E – Dispositif

E. Les Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et les Opérations de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et de restauration immobilière (THIRORI)

Référence législative	Délais de mise en place et durée de l'action	Coût moyen
	 <p>La durée est variable selon l'acquisition ou non du foncier. La procédure est plus longue dans le cas où le foncier n'est pas acquis dans le cadre d'une procédure amiable avec une opération réalisée en partenariat avec les propriétaires</p>	 <p>Elevé dans le cadre d'acquisition des biens immobiliers par la collectivité.</p>
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> <i>(outil coercitif)</i>	<p>Les opérations de RHI ou de THIRORI permettent l'intervention sur le bâti en vue de faire cesser un état d'insalubrité sur un immeuble ou un ensemble d'immeubles à travers l'acquisition du (ou des) bien(s) puis leur rénovation ou démolition.</p> <p>L'impact est important mais ces outils sont utilisés sur des secteurs restreints ne permettant pas la massification de la remise sur le marché de logements. Néanmoins, ils permettent de traiter de réels points durs à travers la réalisation de travaux lourds sur le logement dégradé ou insalubre.</p>	
<b>Distinction RHI/THIRORI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces opérations concernent un immeuble ou ensemble d'édifices visés par des procédures particulières : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la RHI : procédure d'insalubrité irrémédiable ou péril avec interdiction définitive d'habiter.</li> <li>Pour la THIRORI : procédure d'insalubrité rémissible, péril ordinaire ou DUP en ORI.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Après lancement de l'intervention et déclarations des procédures à l'encontre du ou des immeubles concernés, la collectivité doit se porter acquéreuse des logements ou lancer une procédure d'expropriation pour réhabilitation ou démolition.</li> <li>Lors de la phase pré-opérationnelle, la collectivité doit réaliser/faire réaliser une étude de faisabilité pour la RHI ou de calibrage pour la RHI-THIRORI afin de faire évaluer la pertinence du projet, sa conformité avec la réglementation et en déterminer le périmètre. Dans ce cadre, la collectivité peut bénéficier d'aides de l'Anah à hauteur de 50 % du montant HT de l'étude de faisabilité, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT, voire un financement à 70% pour l'étude de calibrage RHI-THIRORI.</li> <li>Lors de la phase opérationnelle, la collectivité ou le bénéficiaire de la concession d'aménagement doit réaliser les acquisitions puis la réhabilitation ou la démolition. Elle doit prendre en charge le relogement et l'accompagnement social des ménages déplacés. L'Anah peut apporter des aides financières équivalentes au déficit de l'opération (différences entre les dépenses et les recettes estimées). Les taux de financement de ce déficit s'élèvent à : <ul style="list-style-type: none"> <li>70% maximum dans le cadre d'une opération de RHI ; jusqu'à 100% dans le cas de traitement de bidonvilles.</li> <li>40% dans le cadre d'une opération de THIRORI.</li> </ul> </li> <li>Ces taux peuvent cependant être modulés en fonction des capacités de financement de la collectivité et de la vocation sociale de l'opération. L'Anah peut également prendre en charge une partie des dépenses liées au relogement et à l'accompagnement des ménages.</li> </ul>	

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil E – Dispositif

E. Les Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et les Opérations de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et de restauration immobilière (THIRORI)

### **A considérer avant sa mise en place**

- Les aides apportées par l'Anah en phase opérationnelle de RHI ou de THIRORI sont estimées à partir d'un état prévisionnel du déficit de l'opération évalué par l'Anah. La collectivité doit donc être prête à supporter un coût élevé pour cette intervention.
- En raison de la lourdeur de la démarche, il est important de calibrer l'opération dans le temps et de pouvoir mobiliser des moyens humains et financiers conséquents. Par ailleurs, la mobilisation des élus est également cruciale pour faciliter la diffusion d'information et la concertation sur le projet.
- Suite à l'attribution d'une subvention, les travaux doivent être commencés dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de la notification de la décision d'octroi.

*Dernière actualisation de la fiche : Août 2019*



## Fiche Outil F – Dispositif

### F. Action de revitalisation du centre-ville/centre-bourg ancien

Délais de mise en place et durée de l'action	Coût moyen
 <p>Les résultats de ces actions s'apprécieront dans la durée.</p>	 <p>Le coût varie en fonction des actions entreprises par la collectivité.</p>
<p><b>Descriptif de l'outil</b> (outils principalement incitatifs mais pouvant mobiliser quelques actions coercitives)</p>	<p>Démarche transversale de la collectivité visant à redynamiser une centralité, les actions mises en place doivent mobiliser des outils et dispositifs relevant de diverses thématiques en plus d'une intervention sur le volet habitat, ou de réaliser des travaux d'aménagement.</p> <p>Son impact est indirect mais la transversalité des thématiques et actions est importante. Elle permet de redonner de l'attractivité à un centre ancien peu valorisé par l'amélioration globale du cadre de vie.</p>
<p><b>Enjeux et objectifs</b></p>	<p>L'objectif est de redynamiser le centre-ville/bourg ancien par la mise en place d'actions portant sur des thématiques autres que l'habitat, telles que le commerce, la mobilité, les espaces publics, les équipements et les services. Il s'agit d'enclencher un cercle vertueux permettant à terme d'attirer des investisseurs privés, de nouveaux ménages habitants mais également consommateurs des commerces / services / équipements.</p>
<p><b>Exemples d'outils mobilisables et de projets par thématique</b></p>	<p><b>Commerce :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnement de la collectivité à l'installation de nouveaux commerçants, mise en place de baux précaires permettant de rassurer les propriétaires quant à la location et permettant aux locataires de tester son activité.</li> <li>• Taxe sur les locaux commerciaux vacants : outil coercitif</li> <li>• Intégration au sein du PLU ou PLUi d'une stratégie permettant la complémentarité entre l'offre commerciale de centre-ville et celle de la périphérie afin de limiter les effets de concurrence.</li> </ul> <p><b>Mobilités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une offre nouvelle de transport en commun, réorganisation de l'offre actuelle permettant une desserte optimisée du centre.</li> <li>• Transport spécifique pour publics spécifiques confrontés à la perte d'autonomie</li> <li>• Création de places de stationnement, de parking sous-terrain / relais ou à proximité du centre-ville.</li> <li>• Intégration de mobilités douces.</li> </ul> <p><b>Espaces publics :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaménagement des places du centre-ville.</li> <li>• Travail sur la cohérence des différents espaces publics</li> <li>• Création d'une identité spécifique au centre à travers l'embellissement floral, le mobilier urbain...</li> </ul> <p><b>Equipements et services publics :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivant les besoins du territoire, renforcement ou création de services en ou à proximité du centre-ville.</li> <li>• Réflexion sur la complémentarité de l'offre en services / équipements entre le centre et les autres secteurs de la commune.</li> </ul>



## Fiche Outil F – Dispositif

### F. Action de revitalisation du centre-ville/centre-bourg ancien

<b>Modalités d'instauration, acteurs, moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dépendent des actions retenues</li><li>• A noter néanmoins la nécessité de disposer d'une ingénierie suffisante pour la plupart des actions proposées ci-dessus et d'installer des partenariats permettant la mobilisation de dispositifs (subventions, appels à projets régionaux, nationaux...).</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<p>Ces actions peuvent avoir un impact indirect important sur la vacance lorsqu'elles sont combinées avec des dispositifs ayant trait à la thématique habitat, telles qu'une OPAH et une opération de ravalement de façades, dans un contexte de centre ancien se dévitalisant et de marchés immobiliers privés globalement détendus.</p>
<b>Focus Action Cœur de Ville</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ce dispositif national lancé fin 2017 bénéficie à 222 villes moyennes retenues. Ce dispositif national facilite le travail des collectivités locales par la mise à disposition de financements, d'ingénierie dans le but d'inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville. Le fonds de financements est important avec plus de 5 milliards d'euros mobilisés sur 5 ans.</li><li>• Pour assurer cette revitalisation, les collectivités signent une convention reposant sur 5 axes structurants :<ul style="list-style-type: none"><li>• De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville</li><li>• Favoriser un développement économique et commercial équilibré</li><li>• Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions</li><li>• Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine</li><li>• Fournir l'accès aux équipements et services publics</li></ul></li><li>• Dans le Vaucluse, 3 villes ont été retenues au titre de ce dispositif : Avignon, Carpentras et Cavaillon.</li></ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019



## Fiche Outil G – Dispositif

### G. Les aides financières de la collectivité

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Les délibérations prises par la collectivité.	 Sur délibération de la collectivité	Durée fixée par délibération de la collectivité, et renouvelable par vote délibératif de la collectivité	 à  <p>Le montant du budget assigné aux aides financières dépend de la collectivité et du nombre de dispositifs financés.</p>
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> (outil incitatif)	<p>La collectivité peut délivrer plusieurs aides, qui lui sont propres ou venant en complémentarité d'autres dispositifs, à destination des propriétaires de logements vacants ou de potentiels acquéreurs.</p> <p>L'impact est modéré à important selon le montant des subventions octroyées permettant un effet levier plus ou moins fort. L'impact est renforcé si ces subventions s'inscrivent en combinaison avec des dispositifs incitatifs permettant le cumul de subventions.</p>		
<b>Exemples d'aides financières et objectifs</b>	<p>L'objectif dépend du type d'aides financières mises en place par la collectivité.</p> <p>Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de lutter contre la vacance des logements en centre ancien au-dessus des commerces liée à une absence d'accès indépendant au logement (obligeant à passer par le commerce), la collectivité peut mettre en place une prime pour la création d'un accès indépendant.</li> <li>Pour lutter contre la vacance structurelle et favoriser la remise sur le marché de logements vacants, la collectivité peut mettre en place une prime à la sortie de la vacance pouvant se décliner en une prime à l'achat d'un logement vacant depuis plus de 2 ans, abondée en secteurs centraux et en une prime de mise en location de logements vacants depuis plus de deux ans : par exemple 10 000€ par logement, subvention qui peut être plafonnée à un nombre de logements chaque année.</li> </ul> <p>La collectivité peut choisir le périmètre où le dispositif s'applique (ensemble du territoire ou secteurs ciblés), les logements concernés (critères d'ancienneté, taille, formes urbaines...), les ménages éligibles (plafonds de ressources, critères d'âge, conditions de primo-accession...), le budget total et le montant du crédit accordé par logement ou la part du montant total des travaux pris en charge par la collectivité ainsi qu'un nombre maximal de dossiers subventionnables.</p>		
<b>A considérer avant sa mise en place</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est important de mener une réflexion précise sur les différentes cibles des subventions et les critères d'éligibilité en fonction des objectifs que l'on souhaite atteindre. Il est possible d'établir un périmètre renforcé où la part du montant des travaux subventionnés peut être majorée.</li> <li>Il est important de procéder à une bonne communication sur le dispositif en amont afin de faciliter son succès.</li> </ul>		





## Fiche Outil G – Dispositif

### G. Les aides financières de la collectivité

<b>Modalités d'instauration</b>	Sur délibération de la collectivité.
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Financiers dédiés à :<ul style="list-style-type: none"><li>• la communication autour du dispositif / les critères d'éligibilité,</li><li>• les subventions accordées.</li></ul></li><li>• Humains pour traiter les demandes.</li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	Un certain nombre d'acteurs peuvent être associés aux réflexions de définition des cibles et des critères d'éligibilité : la DDT, le CAUE, l'ADIL, les opérateurs (bailleurs sociaux, investisseurs privés, SEM, opérateurs de dispositif d'amélioration de l'habitat), ...
<b>Public visé</b>	Propriétaires privés, occupants ou bailleurs, personnes physiques ou morales
<b>Suivi/animation</b>	Le suivi et l'animation peuvent être réalisés par la collectivité qui se charge d'évaluer l'éligibilité de la demande.
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de demandes déposées, de demandes retenues</li><li>• Nombre de logements vacants concernés et remis sur le marché</li><li>• Profil des ménages bénéficiaires</li><li>• Montant total final des crédits octroyés par la collectivité et par cible ; atteinte des objectifs</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ces aides financières, et notamment la prime de sortie de la vacance, peuvent être combinées à d'autres dispositifs incitatifs tels qu'une OPAH ou un PIG. Dans ce cadre, elles renforcent l'effet levier et permettent de diminuer le reste à charge des ménages. La prime encouragera l'achat ou la remise sur le marché, tandis que l'OPAH permettra de traiter en profondeur les problématiques techniques rencontrées par le logement.</li><li>• Ces aides peuvent également être mises en place dans le cadre de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) de plus de deux ans. Cette dernière pourra alimenter le budget dédié aux aides.</li></ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019



## Fiche Outil H – Dispositif

### H. Les opérations de ravalement de façades

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Code de la Construction et de l'Habitation, art. L.132.1 à L132.5	 <p>Sur délibération de la collectivité ou procédure d'autorisation préfectorale.</p>	Durée fixée par délibération de la collectivité, et renouvelable par vote délibératif de la collectivité	 <p>Le montant du budget assigné aux subventions dépend de la collectivité.</p>
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> (outil incitatif ou coercitif si obligation de ravalement)	<p>La collectivité peut inciter ou contraindre des propriétaires de bâti (commerce et logement) à la réalisation de travaux de ravalement de façades. Ces campagnes sont très généralement accompagnées d'une subvention de la collectivité.</p> <p>L'impact direct sur la vacance est modéré. La mise en valeur du patrimoine et la restauration des façades vieillissantes / dégradées permet d'impulser une nouvelle dynamique de réhabilitation et un nouveau regard sur le quartier, et peut contribuer à le rendre plus attractif. En quelques années, l'impact visuel peut être fort.</p>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lorsque l'outil est utilisé de manière incitative, l'objectif est d'encourager la réhabilitation des façades de bâtiments privés et de valoriser le patrimoine pour installer un cercle vertueux de réhabilitation du secteur. La collectivité peut choisir le périmètre où le dispositif s'applique (commune entière ou secteur(s)), les logements concernés, les ménages éligibles, le crédit accordé au dispositif, la part du montant total des travaux pris en charge et les parties subventionnables par la collectivité : par exemple, certaines collectivités subventionnent entre 10 et 20% des travaux, cette aide peut être plafonnée chaque année.</li> <li>Cet outil peut être utilisé de façon coercitive sur un périmètre uniquement par les communes. La commune peut également rendre obligatoire le ravalement des immeubles tous les 10 ans par une procédure d'autorisation préfectorale sur l'ensemble de son périmètre ou des secteurs ciblés (une notification individuelle aux propriétaires est alors nécessaire).</li> </ul>		
<b>A considérer avant sa mise en place</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est important de procéder à une bonne communication sur le dispositif en amont afin de faciliter son succès mais également au cours de la campagne de ravalement notamment en mettant en avant des exemples de réalisation (au sein des bulletins d'informations des collectivités)</li> <li>La collectivité peut donner l'exemple en procédant au ravalement d'un bâtiment public et s'appuyer sur cette action pour lancer la campagne de ravalement.</li> <li>Elle peut également octroyer une subvention pour inciter plus fortement les propriétaires à engager les travaux. La part du montant des travaux subventionnés peut être majorée au sein d'un périmètre d'action renforcé.</li> <li>Il est possible d'inscrire les critères de ravalement au sein du PLU.</li> </ul>		
<b>Modalités d'instauration</b>	Sur délibération de la collectivité ou procédure d'autorisation préfectorale selon le mode retenu.		



## Fiche Outil H – Dispositif

### H. Les opérations de ravalement de façades

<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Financiers dédiés à :<ul style="list-style-type: none"><li>• la communication autour du dispositif / les critères d'éligibilité,</li><li>• les subventions accordées.</li></ul></li><li>• Humains pour traiter les demandes.</li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	Le CAUE peut être un partenaire à mobiliser en amont du projet pour être conseillé sur les critères et pour communiquer auprès des propriétaires le sollicitant (sur ce point l'ADIL peut également être un bon relais d'information).
<b>Public visé</b>	Propriétaires privés, occupants ou bailleurs, personnes physiques ou morales
<b>Suivi/animation</b>	Le suivi et l'animation peuvent être réalisés : <ul style="list-style-type: none"><li>• Dans un premier temps par la collectivité qui se charge d'évaluer l'éligibilité de la demande ;</li><li>• Puis soit par la collectivité ou par un prestataire externe chargé d'évaluer la réalisation des travaux et la conformité avec les engagements pris afin de pouvoir octroyer la subvention.</li></ul>
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de demandes déposées, de dossiers retenus.</li><li>• Nombre de logements ou immeubles concernés.</li><li>• Montant total des subventions octroyées par la collectivité.</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cet outil peut être combiné à un dispositif d'OPAH ou de PIG. Ces dispositifs permettront de traiter en profondeur les problématiques rencontrées en lien avec les éventuelles difficultés sociales des propriétaires.</li></ul>
<b>Pour aller plus loin</b>	Plaquette du CAUE Moselle « Réussir une campagne de ravalement » <a href="https://www.caue57.com/upload/publication/2423Reussirunecampa.pdf">https://www.caue57.com/upload/publication/2423Reussirunecampa.pdf</a>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019



## Fiche Outil I

### I. Intervenir sur les copropriétés en difficulté et dégradées

- Le Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
  - L'OPAH-Copropriété et l'OPAH avec un volet Copropriétés en difficulté
    - Le Plan de Sauvegarde (PDS)

#### Une intervention selon le niveau de dégradation et de difficulté de la copropriété

Plusieurs outils peuvent être mis en place pour intervenir spécifiquement sur les copropriétés dégradées ou en difficulté. Ces outils peuvent aller de la prévention (POPAC, en prévention ou en consolidation après une intervention) à l'accompagnement (OPAH-Copropriété, OPAH avec un volet Copropriétés) mais également à l'intervention directe (Plan de sauvegarde, ORCOD).

Au préalable, la réalisation d'un diagnostic de la situation de la ou des copropriété(s) concernées(s) est nécessaire afin de calibrer le dispositif à mobiliser. Pour cela, il est possible de recourir à l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah qui délivre une première information sur l'état de la copropriété (classement par niveau de fragilité estimé à partir de critères juridiques, techniques, concernant le fonctionnement de la copropriété, l'environnement urbain et situation de l'occupation) ou le registre des copropriétés de l'Anah. Le turn-over (en location) et la vacance indiquent généralement la présence de dysfonctionnements au sein de la copropriété. En complément, un volet plus qualitatif doit également être mené afin d'évaluer la santé financière de la copropriété et connaître son fonctionnement.

### Prévention : Le Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Loi du 10 juillet 1965, art. 29-1 sur la définition d'une copropriété fragile.	 Sur délibération de la collectivité	Durée de 3 ans, renouvelable.	
<b>Descriptif de l'outil</b>	<p>Cet outil préventif d'accompagnement des copropriétés vise à identifier des copropriétés en situation de fragilité puis de les accompagner dans la mise en place d'un plan d'actions permettant de résorber les dysfonctionnements identifiés.</p> <p>L'impact sur la vacance est faible. Toutefois, l'accompagnement des copropriétaires permet d'éviter une poursuite de la dégradation des biens et la vacance en résultant.</p>		

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€

## Prévention : Le Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

<p><b>Enjeux et objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'accompagner les copropriétés présentant un ou plusieurs signes de fragilité sans pour autant relever de dysfonctionnements lourds. Ce dispositif a une vocation préventive : il doit permettre d'éviter l'aggravation des difficultés constatées. Il va concerner très souvent :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• des copropriétés des années 1960-1970 connaissant un départ des occupants historiques et un moindre investissement des nouveaux copropriétaires,</li> <li>• des petites copropriétés de centre ancien n'ayant pas forcément de syndic professionnel ni de règlement,</li> <li>• des copropriétés déjà bénéficiaires d'un dispositif public avec un enjeu de pérennisation des investissements.</li> </ul> </li> <li>• Il s'agira d'accompagner la copropriété sur la résorption du dysfonctionnement identifié au préalable par un diagnostic :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mise en place d'une équipe de professionnels informant et renseignant les copropriétaires sur le fonctionnement de leurs immeubles ;</li> <li>• aide au redressement financier, de la gestion de la copropriété ;</li> <li>• apport d'expertises complémentaires ;</li> <li>• travail important de pédagogie et sensibilisation des copropriétaires.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Modalités d'instauration</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérage des copropriétés pouvant nécessiter un POPAC ;</li> <li>• Visite de la copropriété et notamment des parties communes et délivrance d'informations auprès du syndic ;</li> <li>• Elaboration d'une étude pré-opérationnelle : diagnostic multithématique, puis présentation à la maîtrise d'ouvrage et avis ;</li> <li>• Mise en place des actions nécessaires</li> </ul>
<p><b>Moyens à prévoir par la collectivité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moyens financiers accordés au POPAC par la collectivité. À noter que l'Anah subventionne :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jusqu'à 50% de l'étude préalable pour un plafond de 100 000€ HT ;</li> <li>• jusqu'à 50% du coût du POPAC, avec un plafond de 100 000€ HT.</li> </ul> </li> <li>• Moyens financiers dédiés à la communication autour des aides disponibles.</li> </ul>
<p><b>Acteurs à contacter</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anah, opérateurs de dispositifs de suivi des copropriétés en difficulté.</li> </ul>
<p><b>Public visé</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropriétaires d'un immeuble, occupants ou bailleurs, personnes physiques ou morales, syndics de copropriété.</li> </ul>
<p><b>Suivi/animation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est généralement réalisé par un prestataire externe.</li> </ul>
<p><b>Pour aller plus loin</b></p>	<p>Forum des politiques de l'habitat privé, « Copropriétés : agir en prévention » (mars 2015) :</p>

## Accompagnement : L'OPAH-CD et L'OPAH classique avec volet Copropriété en difficulté

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Code de la Construction et de l'Habitation, art. L303-1	 Cadre contractuel entre la collectivité, l'ANAH et l'Etat	Convention d'une durée de trois ans, renouvelable pour 2 ans maximum	 Une part importante des aides est apportée par l'Anah, néanmoins ce type de dispositif nécessite un engagement financier de la collectivité et un minimum de moyens humains pour le suivi.
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces outils sont pertinents dans le cadre d'une intervention sur le bâti et de nécessité de travaux.</li> <li>• L'OPAH-Copropriété est un outil incitatif qui a pour unique objectif le redressement des copropriétés dégradées. Il peut porter sur un seul ou plusieurs immeubles et permet d'accompagner les syndicats de copropriétaires dans le redressement de la gestion des copropriétés. Cette OPAH a pour spécificité de faciliter la mise en place d'un programme de travaux d'amélioration des bâtiments, sur les parties communes et privatives.</li> <li>• L'OPAH classique avec un volet « copropriété en difficulté » : l'intervention sur les copropriétés est réalisée au sein d'un cadre plus large d'intervention. Il est à noter que les copropriétés concernées par une intervention doivent être définies au préalable, lors de la mise en place de l'OPAH.</li> </ul>		
<b>Modalités d'instauration</b>	Cf. Fiche-outil – B « L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat »		



## Intervention : Le Plan de Sauvegarde (PDS)

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Code de la construction et de l'habitation : articles L615-1 à L615-6	 Cadre contractuel entre la collectivité, l'ANAH et l'Etat	5 ans	
<b>Descriptif de l'outil</b>	Le Plan De Sauvegarde (PDS) est pertinent pour intervenir sur des copropriétés en grande difficulté de gestion et présentant des signes de dégradation. Son utilisation est assez exceptionnelle. Cet outil concerne principalement la réorganisation de la copropriété et l'amélioration de sa gestion.		
<b>Modalités d'instauration et déroulé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sa mise en place est décidée par le Préfet du département ou à la demande du Maire, d'association ou de l'EPCI. Des arrêtés préfectoraux sont promulgués pour créer la commission d'élaboration et pour approuver le plan de sauvegarde.</li> <li>• La copropriété doit être informée de la mise en place du PDS. Le syndicat de copropriété soumet le projet au vote de l'assemblée générale. S'il n'est pas adopté, un juge peut être saisi pour nommer un administrateur provisoire. S'il l'est, un coordinateur désigné par les pouvoirs publics est chargé de mener à bien l'exécution du plan de sauvegarde de la copropriété.</li> <li>• Les actions du coordinateur peuvent être financées en partie par l'Anah à hauteur de 50 % des dépenses par an dans la limite de 25 000 € d'aides. Pour cela, une convention à l'appui de ce plan doit être signée. Elle doit préciser les engagements financiers de chaque partenaire et l'accompagnement prévu.</li> </ul>		
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si elle le souhaite, la collectivité peut apporter un concours financier aux ménages copropriétaires selon certains critères.</li> <li>• Moyens humains : un suivi du dispositif par un point régulier avec l'opérateur.</li> </ul>		
<b>Acteurs à contacter</b>	Préfet, services de l'État et l'Anah.		

*Dernière actualisation de la fiche : Août 2019*



## Fiche Outil J – Législatif

J.Procédures de « bien en état d'abandon manifeste » et de « bien sans maître »

### Procédure de « bien en état d'abandon manifeste »

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Code Général des Collectivités Territoriales, art. L.2243-1 à L.2243-4 ; Loi n°2011-725 du 23 juin 2011 ; CGCT : L.2243-1 à L.2243-4 et Loi ALUR du 24.3.14, art. 71	 Sur décision du Maire	Procédures spécifiques, la durée de la mise en place de la mesure ne peut être déterminée à l'avance.	 Faible à élevé selon la nécessité d'expropriation et de rénovation du logement par la collectivité.
<b>Descriptif et impact de l'outil</b>	<p>Cette procédure permet, sur délibération du Maire, d'obliger le propriétaire d'un bien en état d'abandon à réaliser des travaux, sous peine d'expropriation.</p> <p>L'impact sur la vacance est immédiat. Cet outil permet la réalisation de travaux importants sur un logement dégradé, conduisant à leur remise en état et à une remise sur le marché facilitée</p>		
<b>Modalités d'instauration</b>	<p>La collectivité repère au préalable les parcelles pouvant faire l'objet de la procédure. Cette procédure peut concerner les immeubles, les parties d'immeubles, les voies privées assorties d'une servitude de passage public, les installations et les terrains qui ne sont manifestement plus entretenus. Suite au travail de recherche des propriétaires des biens, un procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste est dressé et une liste de travaux à réaliser pour le bâtiment est prescrite. Conformément aux procédures faisant intervenir les pouvoirs de police du Maire, la décision doit être notifiée au propriétaire ou au titulaire de droit réel, et publiée. Le propriétaire a alors 6 mois pour mettre fin à l'état d'abandon ou pour s'engager à le faire dans le délai fixé.</p> <p>Si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai fixé, le maire constate un procès-verbal définitif de l'état d'abandon. Il saisit alors le Conseil municipal qui peut déclarer le bien en état d'abandon manifeste et poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique au bénéfice de la commune.</p>		
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Humains à mobiliser : service technique de la commune à mobiliser et commission communale des impôts directs.</li> <li>• Financiers : dépenses réduites liées à la recherche de successeurs potentiels et à l'ensemble des mesures de publicité sur la procédure auxquelles peuvent s'ajouter les frais d'expropriation et de réalisation des travaux par la collectivité.</li> </ul>		
<b>Acteurs à contacter</b>	Service technique habitat/urbanisme de la commune		
<b>Public visé</b>	Propriétaires privés, personnes physiques ou morales, de biens immobiliers non entretenus.		



## Procédure de « bien sans maître »

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
<p>Code Civil, art.713 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : L.1123-1 et suivants et L.2222-20 Circulaire du 8.3.06 Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 Loi 2014-1170 du 13 octobre 2014</p>	 Sur délibération de la commission communale des impôts directs.	<p>La procédure de « biens vacants sans maître » est généralement longue à mettre en place en raison de la recherche des bénéficiaires du droit de succession.</p>	 à  Faible à élevé selon l'ampleur des travaux de rénovation à engager par la collectivité.
<b>Descriptif et impact de l'outil</b>	<p>Cet outil permet à la commune de devenir propriétaire d'un bien dont le propriétaire est inconnu, disparu ou décédé. Après l'acquisition du bien, la collectivité pourra alors engager la réalisation de travaux d'amélioration et de rénovation du logement, facilitant sa remise sur le marché. L'impact sur la vacance est direct.</p>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette procédure permet à la commune de devenir propriétaire d'un logement dont le propriétaire est :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• inconnu, et pour les immeubles desquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par des tiers ;</li> <li>• ou bien connu mais disparu ou décédé depuis plus de 30 ans sans qu'un héritier se soit présenté.</li> </ul> </li> <li>• Elle ne doit pas être confondue avec les biens issus de succession en déshérence (décès du propriétaire depuis moins de 30 ans) qui restent la propriété de l'Etat.</li> <li>• L'usage de cette procédure demande une analyse préalable de la situation du bâtiment et de la recherche de l'existence de potentiels héritiers, ce qui peut se faire sur une certaine durée.</li> </ul>		
<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au préalable, les services de la commune doivent s'assurer que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.</li> <li>• Le Maire, après avoir eu un avis de la commission communale des impôts directs, doit constater par arrêté que le bien est présumé vacant et sans maître.</li> <li>• L'arrêté publié est notifié au Préfet et affiché pendant 6 mois en mairie. Suite à ce délai, la commune peut, par délibération du Conseil municipal dans un délai de 6 mois, incorporer le bien dans le domaine communal. Ce n'est qu'en cas de renoncement de ses droits par la commune que l'Etat devient propriétaire.</li> </ul>		
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Humains : services techniques de la commune à mobiliser et commission communale des impôts directs.</li> <li>• Financiers : dépenses réduites, pouvant être liées à la recherche de successeurs potentiels et à l'ensemble des mesures de publicité sur la procédure auxquels peuvent s'ajouter le coût des travaux de rénovation par la collectivité.</li> </ul>		
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service technique habitat/urbanisme de la commune</li> <li>• Commission communale des impôts directs</li> <li>• Services de l'Etat (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières, registres d'état civil), notaires, voisinage, Service France Domaines</li> </ul>		
<b>Pour aller plus loin</b>	<p>Site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) « Note sur la notion de biens sans maître et de biens abandonnés » (mise à jour d'octobre 2015).</p>		



## Fiche Outil K - Dispositif

### K. Action de revitalisation des QPV dans le cadre de l'ANRU et des quartiers de grands ensembles

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014	 Long, conditionné par la réalisation d'un programme de renouvellement urbain.	10 ans pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (2014-2024)	
<b>Descriptif de l'outil</b> ( <i>outil partenarial</i> )	<p>Cet outil intervient directement sur la vacance par des actions de réhabilitation des logements ou de démolition-reconstruction mais les actions peuvent être plus indirectes en agissant sur l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier.</p> <p>L'impact sur la vacance peut être important mais doit être attendu sur du moyen ou long terme.</p>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants et la perception du quartier en intervenant sur le bâti déqualifié et en restructurant le quartier par des opérations de démolition, de réhabilitation, de résidentialisation, en travaillant sur les espaces publics et en intégrant les enjeux liés aux transports et à l'accès aux services et aux équipements publics.</li> <li>Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) est un dispositif national qui bénéficie à 200 quartiers dit « d'intérêts national » retenus par l'Etat. Ce dispositif permet de débloquer des financements importants et de réunir autour de la table un grand nombre d'acteurs (bailleurs sociaux, Ville, intercommunalité, Etat, Action Logement entre autres) pour définir une stratégie commune d'intervention sur le quartier afin qu'il entre dans le droit commun.</li> <li>Parallèlement, il est possible de mener des actions de revitalisation de certains secteurs de grands ensembles d'habitat social pouvant souffrir d'une mauvaise image, en partenariat avec des bailleurs sociaux et des agents immobiliers ou notaires. Il peut s'agir de convenir avec les bailleurs sociaux de la réhabilitation de certains bâtiments, de l'intervention sur les espaces appartenant aux bailleurs sociaux tandis que la commune intervient sur les espaces publics, de mobiliser les agents immobiliers pour communiquer sur les offres disponibles, de mobiliser des associations pour mener des interventions sur l'espace public et pour développer des activités entre voisins, mais aussi attirer de potentiels investisseurs urbains.</li> </ul>		
<b>A considérer avant sa mise en place</b>	<p>A considérer avant sa mise en place Il est important de veiller à intégrer le plus grand nombre de participants à la démarche et il est fortement recommandé d'associer les agents immobiliers pour une meilleure communication sur les offres et éventuelles primes disponibles en QPV, mais aussi pour obtenir des informations de terrain sur la perception du changement d'image du quartier auprès de la clientèle potentielle.</p>		
<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NPNRU : sites retenus par l'Etat soit au titre de l'intérêt national soit régional.</li> <li>Action de revitalisation de quartier de grands ensembles : partenariat à engager avec les bailleurs sociaux, vision commune à développer lors de la mise en place de documents stratégiques (Contrat de Ville, Plan Stratégique de Patrimoine, Convention d'Utilité Sociale).</li> </ul>		



## Fiche Outil K - Dispositif

### K. Action de revitalisation des QPV dans le cadre de l'ANRU et des quartiers de grands ensembles

<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Financiers : Malgré les aides octroyées dans le cadre du NPNRU, la participation de la collectivité est élevée.</li><li>• Humains : les moyens à consacrer sont également importants pour la réalisation des actions, leur suivi. Elles demandent à disposer d'une ingénierie dédiée.</li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour le NPNRU : services de l'Etat, la délégation locale de l'ANRU ;</li><li>• Les bailleurs présents sur ces secteurs, Action Logement, les associations de quartier</li></ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propriétaires de logements vacants</li></ul>
<b>Suivi/animation</b>	Pour le NPNRU, une gouvernance précise est établie associant l'ensemble des financeurs et partenaires.
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour le NPNRU, les indicateurs de suivi sont spécifiés dans la convention.</li><li>• A minima, peuvent être observés sur la thématique de la vacance :<ul style="list-style-type: none"><li>• Evolution du taux de vacance sur le secteur ;</li><li>• Nombre de logements démolis, reconstruits, réhabilités ;</li><li>• Nombre de ménages propriétaires ayant bénéficié d'une subvention directe de la collectivité.</li></ul></li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cet outil peut être combiné à des aides financières de la collectivité pour l'accèsion à la propriété en QPV, ou pour la remise sur le marché de logements vacants de plus de 2 ans (accession ou location).</li><li>• Il peut également être combiné à des dispositifs d'amélioration de l'habitat. Dans le Vaucluse, un grand nombre de QPV s'étendent sur le centre-ville ancien dégradé, pouvant justifier la mise en place d'un tel dispositif.</li></ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil L

L. Mettre en place une politique de l'offre adéquate : mobiliser les documents stratégiques de planification et les partenariats

Délais de mise en place	Durée de l'action et Coût moyen
	 <p>De modéré à élevé en fonction des actions qui sont mises en place pour décliner la stratégie habitat.</p>
<p><b>Impact de l'outil</b> (outil réglementaire et partenarial)</p>	<p>La réalisation de documents stratégiques de planification, tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH), permet à la collectivité d'élaborer une politique cohérente de l'offre, adaptée aux besoins de sa population.</p> <p>L'impact est important mais indirect. Il bénéficie sur le moyen et long terme.</p>
<p><b>Enjeux et objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un PLH se met en place à l'échelle intercommunale. Il se compose d'un diagnostic, d'un scénario de développement du parc de logements, d'orientations stratégiques et d'un programme d'actions. Il s'agit de s'interroger sur les problématiques rencontrées par le territoire pour poser une stratégie d'intervention en matière d'habitat sur 6 ans.</li> <li>• La réalisation du diagnostic permet d'évaluer l'état du parc de logements, la problématique de vacance, l'adéquation entre l'offre et la demande. Ces informations permettront d'établir une première ligne de conduite à adopter concernant la lutte contre la vacance. Par ailleurs, la réalisation de ce document permet de rassembler les élus de l'intercommunalité et de les sensibiliser sur cette thématique. Ensuite, les perspectives de développement retenues inscrivent des choix de développement de l'offre neuve et en reconquête de vacance.</li> <li>• L'élaboration d'un PLH demande également la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat qui permettra le suivi de la vacance et l'évaluation de l'impact des politiques publiques menées.</li> <li>• Par ailleurs, le suivi des programmes immobiliers envisagés sur la collectivité au moyen de réunions régulières avec les opérateurs permet d'évaluer la pertinence de l'offre projetée face à la demande et les possibles impacts sur le marché immobilier. Cette démarche est tout particulièrement recommandée en zone détendue.</li> </ul>
<p><b>A considérer avant sa mise en place</b></p>	<p>Le choix d'un scénario volontariste prenant en compte la réalité du territoire et les moyens humains et financiers de la collectivité permettra la mise en place d'actions adaptées.</p>
<p><b>Modalités d'instauration</b></p>	<p>L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour : les Métropoles, les Communautés urbaines, les Communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Toutefois, il est possible pour les intercommunalités de moins de 30 000 habitants ne répondant pas aux critères ci-dessus de réaliser un PLH.</p>

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil L

L. Mettre en place une politique de l'offre adéquate : mobiliser les documents stratégiques de planification et les partenariats

<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Financiers dédiés à l'élaboration du PLH en cas d'accompagnement par un bureau d'études ou une agence d'urbanisme ; des moyens financiers à prévoir pour la mise en œuvre des actions ciblées dans le PLH.</li><li>• Humains pour assurer la maîtrise d'ouvrage et faire vivre le PLH après son adoption par la mise en place des actions choisies.</li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intercommunalité.</li><li>• Services de l'Etat, le Conseil départemental et l'ensemble des acteurs institutionnels et professionnels de la sphère habitat.</li><li>• Promoteurs, bailleurs sociaux pour les rencontres sur la programmation de logements en cas de développement de projets conséquents.</li></ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'ensemble des acteurs de l'habitat.</li><li>• Indirectement les habitants du territoire.</li></ul>
<b>Suivi/animation</b>	Une gouvernance précise est à établir associant l'ensemble des financeurs et partenaires.
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	Le PLH permet d'établir une stratégie d'intervention sur l'habitat. Il permet d'identifier les actions qui seront mises en place et de donner une cohérence à la stratégie de lutte contre la vacance.

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019





## Fiche Outil M – Partenariat

### M. Les opérations d'acquisition-amélioration

Références législatives	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Code de la Construction et de l'Habitation, art. R.331-1 à R.331-28	Varie selon la facilité à mobiliser les opérateurs	La durée peut fortement varier selon l'état du bâti et l'étendue des travaux à réaliser.	à <p>Si la collectivité décide de mettre en place des subventions dans le but d'encourager la réalisation de ces opérations.</p>
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> (outil partenarial)	<p>Les opérations d'acquisition-amélioration permettent la réhabilitation d'un parc de logements anciens déqualifié. Les logements acquis peuvent être des logements ou des locaux faisant l'objet d'un changement d'usage (bureaux, commerces...). Elles peuvent permettre la création de logements sociaux diffus sur le territoire.</p> <p>L'impact sur la vacance est immédiat. Les logements sont certifiés d'être remis en état et ont une très forte probabilité d'être loués. Cependant, la multiplication de ces opérations (concernant souvent un faible nombre de logements) est difficile compte-tenu du coût important qu'elles représentent pour les opérateurs.</p>		
<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La collectivité peut procéder à une démarche de recherche de potentiels investisseurs (bailleurs sociaux, SEM, SPL, ...) et à un premier repérage des logements susceptibles de pouvoir faire l'objet d'une opération de ce type.</li> <li>• L'investisseur doit réaliser une étude de faisabilité financière et technique de l'opération.</li> <li>• Les bailleurs sociaux recourent aux financements traditionnels liés à la création de logements locatifs sociaux (prêt PLAI/PLUS/PLS/PLI) délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations. Dans le cas de production de logements communaux conventionnés, les communes peuvent faire appel au Fonds Régional d'Aménagement du Territoire (FART). Les collectivités (communes et intercommunalité), le Département, la Région peuvent également abonder ces aides.</li> </ul>		
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiers : subventions aux opérations d'acquisition-amélioration à destination de la création de logements locatifs sociaux.</li> <li>• Humains : pour le repérage de bâtis susceptibles d'être éligibles à ce type d'opération ainsi que pour l'éventuel démarchage d'opérateurs.</li> </ul>		
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bailleurs sociaux, investisseurs spécialisés, aménageurs locaux.</li> <li>• Architecte des Bâtiments de France si le logement est en secteur patrimonial (SPR), à consulter en amont pour faciliter le déroulement de l'opération.</li> <li>• Partenariats éventuels : intercommunalité, Caisses des Dépôts et Consignations, services de l'Etat, EPF, Action Logement.</li> </ul>		
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investisseurs publics et sociaux (bailleurs sociaux et aménageurs).</li> </ul>		

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil M – Partenariat

### M. Les opérations d'acquisition-amélioration

<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'opérations réalisées ;</li><li>• Typologie des nouveaux logements et types de financements (PLAI/PLUS/PLS) ;</li><li>• Des éléments plus qualitatifs comme les freins rencontrés par l'opérateur, subventions accordées par les collectivités, effets levier, etc.</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ces opérations peuvent se combiner aux dispositifs d'OPAH et de FIG.</li><li>• La collectivité peut faciliter la mise en œuvre de cette opération en apportant des aides financières. En cas de contraintes spécifiques liées au caractère historique du bâtiment, les aides financières de la collectivité peuvent permettre de compenser en partie le surcoût.</li></ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019



## Fiche Outil N – Partenariat

### N. Bail à réhabilitation et Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI)

Références législatives	Délais de mise en place	Durée de l’action	Coût moyen
Code de la Construction et de l’Habitation, art. R.365-2	 <p>Varie selon la facilité à trouver un investisseur intéressé ou un organisme agréé de Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI)</p>	Durée variable selon l’état du logement et l’étendue des travaux à réaliser.	 à   <p>dans le cas où la MOI est assurée par un bailleur social ou l’aménageur local, le coût pour la collectivité peut être faible à modéré (si octroi de subventions dans le but d’encourager le dispositif).</p>
<b>Descriptif et impact de l’outil</b> (outil partenarial)	<p>Ce dispositif permet aux propriétaires de logements ou d’immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion directe (elle est déléguée à un organisme agréé MOI). L’organisme MOI s’engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d’amélioration sur le logement du propriétaire et à le conserver en bon état en vue d’une mise en location à usage d’habitation d’une durée minimale (12 ans minimum pour le bail à réhabilitation) permettant au preneur l’amortissement de la réhabilitation. Le preneur doit louer le logement à des ménages en difficulté ; il se charge de la gestion locative, et des frais (charges de copropriété, entretien). A la fin du bail, le propriétaire récupère le logement en bon état d’entretien sans indemnités. Il peut choisir une restitution libre d’occupation du logement ou de maintenir la location des ménages locataires.</p> <p>L’impact sur la vacance est important. Les logements sont certifiés d’être remis en état et ont très forte probabilité d’être loués. Cependant, la multiplication de ces opérations (concernant souvent un faible nombre de logements) dépend de la capacité à faire et surtout financière des opérateurs.</p>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les principaux objectifs de ce dispositif sont d’assurer une production de logements locatifs sociaux dans le diffus, de bénéficier d’une gestion locative adaptée, et de permettre l’accompagnement social des ménages.</li> <li>• Ce dispositif permet également de répondre aux obligations de rattrapage SRU en assurant une mixité sociale, d’impulser une dynamique de réhabilitation sur un secteur.</li> </ul>		
<b>Modalités d’instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le contrat doit être signé entre un propriétaire et un organisme bénéficiaire d’un agrément ministériel pour l’exercice d’activités de Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion.</li> </ul>		

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



## Fiche Outil N – Partenariat

### N. Bail à réhabilitation et Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI)

<b>A considérer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Durant la durée du bail :<ul style="list-style-type: none"><li>• L’opérateur paye la taxe foncière et les travaux réalisés sont exonérés d’impôts sur le revenu ;</li><li>• Le propriétaire ne déclare pas de revenu locatif et le bien n’est pas considéré comme faisant partie de son patrimoine imposable à l’Impôt sur la Fortune Immobilière.</li></ul></li><li>• Les organismes agréés MOI peuvent bénéficier des aides Anah dans le cadre du bail à réhabilitation si les travaux réalisés permettent l’atteinte de l’étiquette énergétique D (minimum) et si le logement est utilisé à des fins d’hébergement ou en tant que logement conventionné très social.</li><li>• Le propriétaire déléguant la gestion locative peut percevoir un loyer de la part de l’organisme preneur sous réserve d’accord entre les deux parties.</li></ul>
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Financiers dédiés à :<ul style="list-style-type: none"><li>• la communication autour du dispositif ;</li><li>• les subventions octroyées à ce type d’opérations.</li></ul></li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Organismes agréés.</li><li>• Acteurs à contacter en vue de financements ou de partenariats possibles : intercommunalité, Anah, État, Département, Région, ABF, etc.</li></ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propriétaires privés ne pouvant pas assurer la réhabilitation de leur bien ou souhaitant déléguer la gestion locative. Il s’agit pour eux d’un investissement à long terme (exemple : familles souhaitant léguer le bien en bon état à leurs enfants).</li><li>• Organismes bénéficiant d’un agrément ministériel pour l’exercice d’activités de Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion.</li></ul>
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de baux signés ;</li><li>• Typologie des nouveaux logements ;</li><li>• Financement des logements (social/très social ; PLAI/PLUS/PLS) ;</li><li>• Profil des ménages bénéficiant de ces opérations ;</li><li>• Des éléments plus qualitatifs comme les freins rencontrés par l’opérateur, subventions accordées par les collectivités, effets levier, etc.</li></ul>
<b>Combinaisons avec d’autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La collectivité (commune et intercommunalité) peut faciliter le recours à cet outil en apportant des subventions.</li></ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019



## Fiche Outil O – Partenariat

### O. Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Références législatives	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
<p>Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, art. 12, 214 et 216</p>	<p style="text-align: center;">  à  </p> <p>Nécessite la présence d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) sur le territoire. Au moment de la rédaction de ce guide, une étude d'opportunité de création d'un OFS sur le Vaucluse est en cours afin de définir la pertinence, le champ d'actions et le calibrage des opérations</p>	<p>Durée variable selon l'état du logement et l'étendue des travaux à réaliser.</p>	<p style="text-align: center;">  à  </p> <p>Faible si la collectivité ne porte que des actions de communication, à élevé si la collectivité contribue financièrement au capital de l'OFS ou par le biais de cession de terrains à prix minoré.</p>
<b>Descriptif et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le BRS favorise l'accès à la propriété à des ménages modestes, par la dissociation du bâti (acquis par le ménage) et du foncier (porté et géré par l'OFS, le ménage s'acquittant uniquement d'une redevance d'occupation du terrain). L'accession est donc soumise au respect de plafonds de ressources.</li> <li>Suite à la mise en place du BRS, l'acquéreur du logement signe un bail emphytéotique d'une durée de 18 à 99 ans avec l'OFS pouvant être prolongée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession). Lors d'une revente du bâti à un second acquéreur, le prix de revente est encadré afin de conserver la vocation de maîtrise des prix du BRS en évitant la spéculation.</li> </ul>		
<b>Impact de l'outil (outil partenarial)</b>	<p>L'impact sur la vacance est important étant donné que les logements sont mis à la location et deviennent accessibles aux ménages modestes à intermédiaires. Cependant, les opérations réalisées en BRS concernent un nombre de logements restreint. De plus, aujourd'hui, ces opérations se développent très majoritairement dans le neuf.</p>		
<b>À considérer avant sa mise en place</b>	<p>Cet outil est principalement mobilisé en zone tendue et en zone touristique où l'accession à la propriété est rendue difficile du fait de la pression foncière. Il est encore rare de le rencontrer en zone détendue. Des premières réflexions sont portées sur l'action possible d'un OFS en zone détendue pour la requalification des centres anciens et pour permettre un nouveau mode d'action dans les copropriétés fragiles.</p>		
<b>Modalités d'instauration</b>	<p>La collectivité peut être l'initiatrice de cette démarche en démarchant un OFS sur un terrain / bâti qu'elle estime pertinent pour ce type d'opération.</p>		
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financiers dédiés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>la communication autour du dispositif ;</li> <li>l'apport financier éventuel au capital ;</li> <li>la cession de terrain à prix minoré.</li> </ul> </li> <li>Humains : la collectivité peut, si elle le souhaite, repérer des bâtis ou terrains susceptibles d'intéresser l'OFS.</li> </ul>		



## Fiche Outil O – Partenariat

### O. Le Bail Réel Solidaire (BRS)

<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un Organisme Foncier Solidaire.</li><li>• En lien avec l'OFS, la collectivité peut mobiliser certains de ces partenaires habituels pour contribuer au financement de l'opération.</li></ul>
<b>Public visé</b>	Ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	Selon le type d'opération et en vue de l'utilisation du BRS pour de la résorption de la vacance, des actions de requalification d'un secteur peuvent être menées en parallèle afin de participer à une dynamique d'attractivité du secteur.
<b>Pour aller plus loin</b>	Site de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, brochure pédagogique sur le Bail Réel Solidaire (septembre 2018)

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019

Les délais de mise en place



moins de  
3 mois



entre 3  
et 6 mois



plus de  
6 mois

Le coût moyen



moins de  
10 000€



entre 10 000€  
et 50 000€



supérieur  
à 50 000€



**Fiche Outil P – Partenariat**  
P. L'intermédiation locative

Références législatives	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Code de la Construction et de l'Habitation, art. L.365-4	 <p>Dépend de la présence d'un organisme habilité à réaliser de l'intermédiation locative sur le territoire.</p>	Durée du conventionnement (9 ans minimum)	 à   Faible à modéré si la collectivité souhaite mettre en place des subventions pour aider au développement de l'offre.
<b>Descriptif de l'outil</b> (outil partenarial)	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'intermédiation locative correspond à deux formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales :               <ul style="list-style-type: none"> <li>le mandat de gestion : il nécessite le recours aux Agences Immobilières à Vocation Sociale ou Agences Immobilières Sociales comme tiers social. Le propriétaire fait appel à l'une d'elles afin d'assurer une gestion locative adaptée, avec un suivi individualisé du ménage et dans une logique de prévention. L'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans conclu avec le propriétaire.</li> <li>la location/sous-location : elle s'effectue grâce à la présence d'un tiers social locataire d'un logement et dispose d'un bail le liant au propriétaire. C'est lui qui assure le paiement du loyer au propriétaire. L'occupant du logement est lié au tiers social par une convention d'occupation soumise aux seules dispositions du Code Civil et dont la durée est limitée par la durée du contrat principal. Le tiers social assure parallèlement une mission de gestion locative sociale vis-à-vis de l'occupant.</li> </ul> </li> <li>L'impact est faible à modéré : le dispositif peut toucher des biens vacants mais pas uniquement.</li> </ul>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'intermédiation locative permet de mobiliser le parc privé à des fins sociales en recourant à un tiers social (organisme agréé) faisant le lien entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant et sécurisant la relation locative. En contrepartie, le propriétaire bénéficiera de garanties financières et d'avantages fiscaux en louant son logement à un loyer plafonné et à des ménages respectant des plafonds de ressources.</li> <li>Le recours à ce partenariat permet de faciliter le logement de ménages rencontrant des difficultés à obtenir un logement autonome et permet de rassurer les propriétaires quant aux difficultés liées à la gestion locative (impayés, dégradation).</li> </ul>		
<b>Modalités d'instauration</b>	Les organismes sont agréés par le Préfet au titre de la mission d'intermédiation locative ou de gestion locative. L'agrément est accordé pour une durée de 5 ans renouvelable.		
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financiers dédiés à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>la communication autour du dispositif ;</li> <li>les subventions octroyées à ce type d'opérations.</li> </ul> </li> </ul>		



## Fiche Outil P – Partenariat P. L'intermédiation locative

<b>Acteurs à contacter</b>	La Direction Départementale de la cohésion sociale (DDCS), une AIVS ou un tiers social.
<b>Public visé</b>	Propriétaires privés bailleurs (personnes physiques ou morales) et ménages modestes ou en difficulté souhaitant devenir locataires.
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Typologie des logements concernés par une IML ;</li><li>• Profil des ménages bénéficiant de ces opérations ;</li><li>• Des éléments plus qualitatifs comme les freins rencontrés par l'opérateur, subventions accordées par les collectivités, effets levier, etc.</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le recours à l'intermédiation locative peut se faire dans le cadre d'un conventionnement Anah. En contrepartie de la signature de cette convention, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal dit « Cosse » de 85% des revenus fonciers perçus.</li><li>• Pour les propriétaires ayant opté pour le conventionnement Anah, le logement peut être loué dans le cadre du dispositif Solibail garanti par l'État permettant également de l'intermédiation locative et des avantages complémentaires pour le propriétaire.</li></ul>
<b>Pour aller plus loin</b>	Site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) « Analyse juridique sur l'intermédiation locative dans le parc privé »

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019

Les délais de mise en place



moins de  
3 mois



entre 3  
et 6 mois



plus de  
6 mois

Le coût moyen



moins de  
10 000€



entre 10 000€  
et 50 000€



supérieur  
à 50 000€





## Fiche Outil Q – Communication

Q. Communiquer sur le conventionnement Anah  
(dans le cadre d'un dispositif type PIG ou OPAH ou en diffus, avec ou sans travaux)

Références législatives	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Code de la Construction et de l'Habitation, art. L321-4 et L321-8	 à  Cadre contractuel entre la collectivité, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et l'Etat.	Conventionnement d'une durée de 6 ans minimum (conventionnement sans travaux) à 9 ans (conventionnement avec travaux), renouvelable.	 La plupart des aides étant apportées par l'Anah, s'il s'agit du diffus la collectivité n'engage pas de moyens financiers. Dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat, la collectivité peut abonder les aides de l'Anah pour amplifier l'effet levier.
<b>Descriptif de l'outil</b> (outil incitatif)	<p>Permettant à un propriétaire de bénéficier de déductions fiscales sur la perception des loyers et d'aides à la rénovation en cas de conventionnement avec travaux, ce dispositif consiste en la location d'un logement à un loyer plafonné à un ménage respectant certains plafonds de ressources sur une durée déterminée. Le conventionnement peut être réalisé dans le cadre d'une OPAH ou bien en diffus. Dans ce cas, les propriétaires conventionnent directement avec l'Anah ou par l'intermédiaire de l'opérateur désigné.</p> <p>Deux types de conventionnement sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avec travaux : les logements bénéficient d'une aide financière de l'Anah pour les travaux en contrepartie de la location du logement pour 9 ans avec un loyer plafonné à des ménages respectant certains plafonds de ressources ;</li> <li>Sans travaux : dans ce cas, le conventionnement se fait sur 6 ans.</li> </ul> <p>Le conventionnement peut être réalisé selon trois niveaux de loyers : intermédiaire, social, très social. En contrepartie, le propriétaire bailleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obtiendra des avantages fiscaux variant selon le niveau de loyer choisi ;</li> <li>pourra bénéficier d'aides financières de l'Anah dans le cadre de réalisation de travaux d'amélioration ;</li> <li>pourra recevoir une prime de réduction de loyer sous conditions.</li> </ul> <p>La promotion de cet outil par la collectivité permet la réalisation de travaux dans un logement locatif en mauvais état voire dégradé (dans le cadre d'un conventionnement avec travaux) et la maîtrise du loyer contribue à sa remise sur le marché.</p>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p>L'objectif est de développer une offre de logements à loyer et à charges maîtrisés dans le parc privé afin de compléter l'offre de logements du parc locatif social. Ce dispositif est intéressant pour les communes en situation de rattrapage SRU puisqu'il permet de créer du logement locatif social de manière diffuse (seuls les logements conventionnés en social et très social sont décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU).</p>		

Les délais de mise en place



Le coût moyen





## Fiche Outil Q – Communication

### Q. Communiquer sur le conventionnement Anah

(dans le cadre d'un dispositif type PIG ou OPAH ou en diffus, avec ou sans travaux)

<b>A considérer avant sa mise en place</b>	Il est important de procéder à une communication en amont afin de faciliter son succès, en particulier si le conventionnement s'inscrit dans un dispositif d'amélioration de l'habitat. Lors de conventionnement en diffus, la communication doit être claire (bulletin municipal ou intercommunal, plaquette d'informations disponible en Mairie) sur l'opérateur à contacter.
<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour un conventionnement réalisé dans le cadre d'une OPAH, cf. Fiche outil OPAH.</li><li>• Pour un conventionnement en diffus, une convention « diffus » doit être mise en place.</li></ul>
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Moyens financiers dédiés à la communication autour du dispositif.</li><li>• Dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat : se référer aux Fiches outils relatives à l'OPAH (B) et au PIG (C).</li></ul>
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour un conventionnement dans le cadre d'une OPAH : cf. Fiche outil OPAH.</li><li>• Pour un conventionnement en diffus : l'Anah et l'État pour les conditions de montage de dossier.</li></ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propriétaires bailleurs (personnes physiques ou morales).</li></ul>
<b>Suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG, le suivi et l'animation sont délégués à un prestataire externe en charge de recevoir les propriétaires intéressés, d'évaluer leur éligibilité, de monter les dossiers, de suivre le bon déroulé des travaux et de réaliser le bilan de l'opération.</li></ul>
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de contacts, de visites à domicile réalisées, de propriétaires accueillis ;</li><li>• Nombre et type de conventionnement (intermédiaire, social, très social) ;</li><li>• Montants des éventuels travaux : total, et moyenne par logement.</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ce dispositif peut être combiné à des aides financières de la collectivité pour :</li><li>• limiter le reste à charge trop important le propriétaire en cas de réalisation de travaux d'amélioration ;</li><li>• inciter à la réalisation de conventionnement social ou très social ;</li><li>• favoriser le développement de certaines typologies de logement, notamment les petites typologies pour compenser une rentabilité locative plus faible par rapport au marché libre.</li><li>• A noter que ces primes seront déductibles des éventuelles pénalités SRU s'appliquant à la commune.</li></ul>
<b>Pour aller plus loin</b>	Le guide du conventionnement avec ou sans travaux réalisé par l'Anah et l'ANIL (octobre 2017) : <a href="https://fr.calameo.com/books/003588254a1def9213f9e">https://fr.calameo.com/books/003588254a1def9213f9e</a>



## Fiche Outil R – Communication

### R. Communiquer sur les garanties locatives

Délais de mise en place	Coût moyen
	 Faible ; action de communication uniquement
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> (outil de communication)	<p>Il est possible de recourir à des garanties financières pour faciliter l'accès au logement locatif aux ménages aux faibles ressources et sans garant. Il existe plusieurs types de garanties locatives.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La Garantie de Loyers Impayés (GLI) : assurance privée souscrite par le propriétaire bailleur, elle lui permet d'être protégé contre les impayés et dégradations. Elle peut également prendre en charge une action en justice ;</li><li>• La garantie Visale (Visa pour l'emploi et le logement) : entièrement gratuite, c'est au locataire d'en faire la demande. Elle permet à un salarié de plus de 30 ans (en contrat précaire, entrant dans l'emploi, en mobilité professionnelle) ou jeune de moins de 30 ans (salarié ou non, étudiant, demandeur d'emploi) sans garant de renforcer son dossier de candidature. Elle prend en charge les impayés de loyer et les dégradations sous certains critères. Il s'agit de communiquer sur les systèmes de garantie des impayés de loyer et des dégradations des biens auprès des propriétaires de biens vacants.</li></ul> <p>L'impact sur la vacance est faible à modéré et ne touche que la vacance de rétention.</p>
<b>Enjeux et objectifs</b>	<p>L'objectif est de rassurer les propriétaires bailleurs qui, suite à des situations d'impayés ou à d'autres mauvaises expériences locatives, préfèrent conserver leurs biens vacants plutôt que de les louer.</p>
<b>Focus sur les Garanties locatives d'Action Logement</b>	<p>La <b>garantie locative VISALE</b> proposée par Action Logement permet aux propriétaires privés qui choisissent comme locataire un salarié précaire ou un jeune de 30 ans au plus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• d'être remboursé des impayés de loyers (loyers couverts pendant toute la durée du bail jusqu'à 36 mois d'impayés de loyers et charges locatives).</li><li>• et offre une prise en charge des éventuelles dégradations locatives (dans la limite de 2 mois de loyers et charges pour les logements du parc privé).</li></ul> <p>A noter que si le locataire est étudiant, la garantie VISALE est également accessible pour une location dans le parc social.</p> <p>Les locataires doivent répondre à des critères d'éligibilité précis portant sur l'absence de garant, sur le montant du loyer (en Ile-de-France pour des loyers ne dépassant pas 1 500€ charges comprises, 1 300€ sur le reste du territoire). De plus, un taux d'effort maximum (part des revenus consacrés au loyer) de 50% est fixé pour tous les locataires (un seuil minimal de taux d'effort de 30% est fixé pour les salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé).</p> <p>Pour les étudiants, ces plafonds de loyer sont de 800€ en Ile-de-France et 600€ sur le reste du territoire, sans justification de ressources.</p> <p>Le bail doit être signé après l'obtention du contrat de cautionnement Visale (et avant la fin de validité du visa du locataire).</p>



## Fiche Outil R – Communication

### R. Communiquer sur les garanties locatives

<b>Focus sur les Garanties Locatives d'Action Logement</b>	<p><b>La garantie Loca-Pass</b> : reprend le même principe que la garantie Visale mais s'adresse aux locataires du parc social. Cet engagement gratuit est valable pour une durée maximale de 3 ans. La demande doit être présentée au plus tard dans les deux mois suivants l'entrée dans le logement.</p> <p>Pour pouvoir en bénéficier, le locataire doit avoir moins de 30 ans et être en recherche d'emploi ou être salarié (ou préretraité) du secteur privé – hors agricole, et le bailleur doit être une personne morale (organisme HLM, association, etc.) et faire l'objet d'une convention ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou d'une convention signée avec l'Anah. En cas d'impayés, Action Logement paie les sommes dues au bailleur (jusqu'à 9 mois de loyer et charges locatives), puis se fait rembourser par le locataire (sans frais, ni intérêt, dans un délai de 3 ans maximum).</p>
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	Financiers dédiés à la communication autour des dispositifs.
<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La démarche doit être réalisée par les propriétaires bailleurs ou par le ménage souhaitant devenir locataire.</li><li>• La collectivité peut contacter Action Logement afin d'organiser les actions de communication les plus pertinentes à mobiliser.</li></ul>
<b>Public visé</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Locataires d'un logement et propriétaires bailleurs privés ou bailleurs sociaux.</li></ul>
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cette caution locative peut être demandée dans le cadre d'une intermédiation locative.</li><li>• Elle peut être combinée également au conventionnement Anah.</li></ul>
<b>Pour aller plus loin</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Site d'Action Logement, plaquette d'information sur la garantie Loca-Pass :</li><li>• Site d'Action Logement, plaquette d'information sur la garantie Visale :</li><li>• <a href="https://www.actionlogement.fr/la-garantie-visale">https://www.actionlogement.fr/la-garantie-visale</a></li></ul>

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019





## Fiche Outil S – Communication

### S. Communiquer sur le dispositif Malraux

Délais de mise en place		Coût moyen
Code Général des Impôts, Art. 199 ter viciés.		 Faible ; Action de communication uniquement
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> (outil de communication)	<p>Il s'agit d'un dispositif de défiscalisation national portant sur l'acquisition d'un bien ancien à réhabiliter, destiné à la location et situé dans des secteurs définis (notamment en secteur ancien sauvegardé).</p> <p>L'impact sur la vacance est faible à modéré : il dépend de la présence d'investisseurs privés intéressés par le dispositif et ne concerne que des territoires spécifiques.</p>	
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ce dispositif permet d'engager des travaux de restauration de bâtiments en périmètre de Site Patrimonial Remarquable (regroupant depuis l'été 2016 les anciens secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP), en quartier ancien dégradé, dans certains quartiers prioritaires à la politique de la ville (concentrant une part importante de bâti ancien dégradé), et propose en contrepartie une réduction d'impôts sur le revenu. Les travaux sont suivis par les Architectes des Bâtiments de France.</li><li>• Le dispositif Malraux 2019 propose une réduction fiscale calculée sur la base du coût global des travaux de restauration permettant une amélioration de l'habitat entrepris à hauteur de :<ul style="list-style-type: none"><li>• 30% pour les immeubles se trouvant en Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé, les quartiers anciens dégradés et certains quartiers conventionnés NPNRU ;</li><li>• 22% pour les immeubles se trouvant en Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique (anciennement ZPPAUP et AVAP).</li></ul></li><li>• Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt en loi Malraux 2019 est plafonné à 400 000 € pour une période de 3 années consécutives.</li><li>• Le logement rénové doit être mis en location pour une durée minimum de 9 ans à usage de résidence principale. Cette dernière doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement des travaux. La location doit être effective et continue pendant toute la durée de l'engagement.</li></ul>	
<b>À considérer avant sa mise en place</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ce logement rénové n'est pas soumis à une obligation de plafonds de ressources de locataire ou plafonds de loyer. Les travaux peuvent être coûteux et les loyers de sortie, non soumis à conventionnement, élevés. Si ce dispositif permet la création d'une offre neuve généralement de qualité, elle ne certifie pas l'accueil de population modeste si elle n'est pas associée au conventionnement Anah.</li><li>• Le recours à cet outil est moins important suite à une modification législative rendant les avantages moins conséquents qu'à son instauration en 1962. Dans le Vaucluse, cet outil peut être mobilisé sur de nombreuses communes du fait de nombreux périmètres de secteurs sauvegardés. Cependant, une diminution du nombre d'investisseurs spécialisés dans le Malraux a été constatée.</li></ul>	



## Fiche Outil S – Communication

### S. Communiquer sur le dispositif Malraux

<b>Modalités d'instauration</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le dispositif est mobilisable selon la présence de secteurs spécifiques (périmètre de secteur sauvegardé, site patrimonial remarquable...).</li><li>• L'investisseur privé effectue lui-même les démarches, il peut contacter l'Anah s'il souhaite conventionner les logements pour cumuler les subventions.</li></ul>
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Financiers dédiés à la communication autour du dispositif.</li><li>• Humains : la collectivité peut, si elle le souhaite, repérer des logements susceptibles d'intéresser ces investisseurs.</li></ul>
<b>Public visé</b>	Investisseurs ou propriétaires privés aux moyens financiers conséquents souhaitant bénéficier de déductions fiscales.
<b>Suivi/animation</b>	Il est intéressant pour la collectivité de s'entretenir régulièrement avec les opérateurs Malraux et l'Architecte des Bâtiments de France pour suivre les travaux et évaluer l'impact du dispositif.
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	Les investisseurs sont davantage susceptibles d'intervenir sur des communes où les opérations peuvent avoir une rentabilité assurée. Dans ce cadre, la mise en œuvre d'une politique volontariste de la collectivité, notamment de rénovation de l'habitat et de l'amélioration du cadre de vie pourront contribuer à attirer les investisseurs (OPAH, actions de revalorisation du centre-ville ancien ou du quartier dégradé, opération façades, etc.).

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019

Les délais de mise en place



moins de 3 mois



entre 3 et 6 mois



plus de 6 mois

Le coût moyen



moins de 10 000€



entre 10 000€ et 50 000€



supérieur à 50 000€



**Fiche Outil T – Communication**  
**T. Communiquer sur le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien**

Référence législative	Délais de mise en place	Durée de l'action	Coût moyen
Loi de Finances pour 2019, art. 185		Validité du dispositif jusqu'à modification législative	à Relativement faible si la collectivité ne porte que des actions de communication à modéré si la collectivité décide d'abonder le PTZ sous certains critères (remise sur le marché d'un logement vacant, acquisition d'un logement ancien en centre-ville ou cœur de bourg...).
<b>Descriptif et impact de l'outil</b> (outil de communication)	<p>Le PTZ est un dispositif national d'aide à l'accession disponible sur les communes situées en territoire détendu (zonage B2 ou C) et pour des ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Ce dispositif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.</p> <p>L'impact sur la vacance est faible à modéré. Il dépend de la qualité et de l'attractivité du parc actuellement vacant aux yeux des primo-accédants.</p>		
<b>Enjeux et objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PTZ dans l'ancien vise à encourager l'accession à la propriété privée et la rénovation de logements anciens : il permet aux ménages éligibles de financer l'achat de leur résidence principale (primo-accédant ou n'étant pas propriétaire de sa résidence principale les 2 années précédant le prêt). Depuis 2019, il ne s'applique que sur les communes situées en zone B2 ou C. Les ménages éligibles doivent avoir des ressources inférieures aux plafonds de ressources fixés par la loi (déterminés en fonction de la composition du ménage et du zonage de la commune).</li> <li>Le PTZ dans l'ancien encourage la réalisation de travaux de rénovation sur le logement existant à acquérir. Le montant du PTZ peut couvrir jusqu'à 40% du coût global de l'opération. Pour cela, les travaux doivent représenter au moins 25% du coût total de l'investissement et être réalisés dans les 3 ans suivant la signature de l'offre de prêt.</li> </ul> <p><i>Exemple : Un ménage de 3 personnes, respectant l'ensemble des critères d'éligibilité, souhaitant acheter en zone B2 un logement à 190 000€, pourra obtenir un PTZ de 74 800€ (40% des 187 000€, plafond subventionnable en zone B2 pour un ménage de 3 personnes).</i></p>		
<b>À noter</b>	<p>La durée du prêt se situe entre 20 et 25 ans. Le PTZ permet une période de différé permettant d'être dispensé de remboursement les 5, 10 ou 15 premières années du prêt.</p> <p>En complément du PTZ dans l'ancien, les ménages devront toujours procéder à un prêt bancaire classique, la totalité de l'achat du bien ne pouvant être réalisée uniquement par un PTZ.</p>		
<b>Moyens à prévoir par la collectivité</b>	<p>Financiers dédiés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la communication autour du dispositif ;</li> <li>l'abondement éventuel octroyé par la collectivité.</li> </ul>		



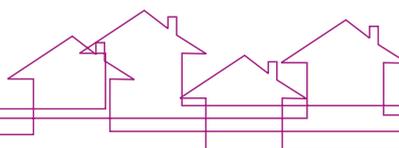
## Fiche Outil T – Communication

### T. Communiquer sur le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien

<b>Acteurs à contacter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le dispositif est mobilisable selon la présence de secteurs spécifiques (périmètre de secteur sauvegardé, site patrimonial remarquable...).</li><li>L'investisseur privé effectue lui-même les démarches, il peut contacter l'Anah s'il souhaite conventionner les logements pour cumuler les subventions.</li></ul>
<b>Public visé</b>	Ménages à revenus modestes ou moyens souhaitant acquérir un logement à usage de résidence principale.
<b>Quelques indicateurs de suivi/animation</b>	Dans un objectif de suivi de la politique locale de l'habitat menée par la collectivité, les services de l'Etat peuvent indiquer le nombre de ménages ayant bénéficié du PTZ et le profil des ménages (si le volume concerné n'impose pas un secret statistique).
<b>Combinaisons avec d'autres outils</b>	Afin d'inciter à l'investissement et à l'achat, la collectivité peut octroyer des aides financières telles que la prime à l'achat d'un logement vacant.
<b>Pour aller plus loin</b>	Le portail de l'Économie, des Finances, de l'Action et des Comptes publics, « Le Prêt à Taux Zéro, comment ça marche ? » (mise à jour en Mars 2018)

Dernière actualisation de la fiche : Août 2019

<b>Les délais de mise en place</b>	moins de 3 mois	entre 3 et 6 mois	plus de 6 mois	<b>Le coût moyen</b>	moins de 10 000€	entre 10 000€ et 50 000€	supérieur à 50 000€
------------------------------------	-----------------	-------------------	----------------	----------------------	------------------	--------------------------	---------------------



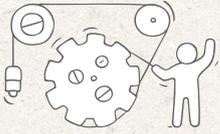






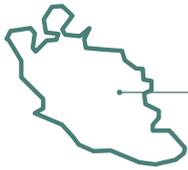
# 3

**Exemples de stratégies  
de lutte contre la  
vacance dans le parc  
privé mises en place  
dans le Vaucluse**



Quatre exemples d'intervention sont présentés ci-après pour les villes d'Avignon, de Cavaillon, de Valréas, de Carpentras et de la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin.

➔ **ÉTAT DE LA VACANCE DANS LE VAUCLUSE :  
RAPPEL DE QUELQUES CHIFFRES CLÉS**



**9,7%**  
de vacance  
en Vaucluse  
selon l'INSEE 2015

de vacance en  
Vaucluse selon les  
Fichiers Fonciers 2017

soit près de  
**35 000**  
**logements**  
(selon les Fichiers Fonciers)

**29%**

D'entre eux sont situés dans la  
Communauté d'Agglomération  
du Grand Avignon qui représente

**27% du parc total**  
de logements vauclusiens

**39%**

sont inoccupés  
depuis plus de  
2 ans soit 13  
600 logements  
concernés

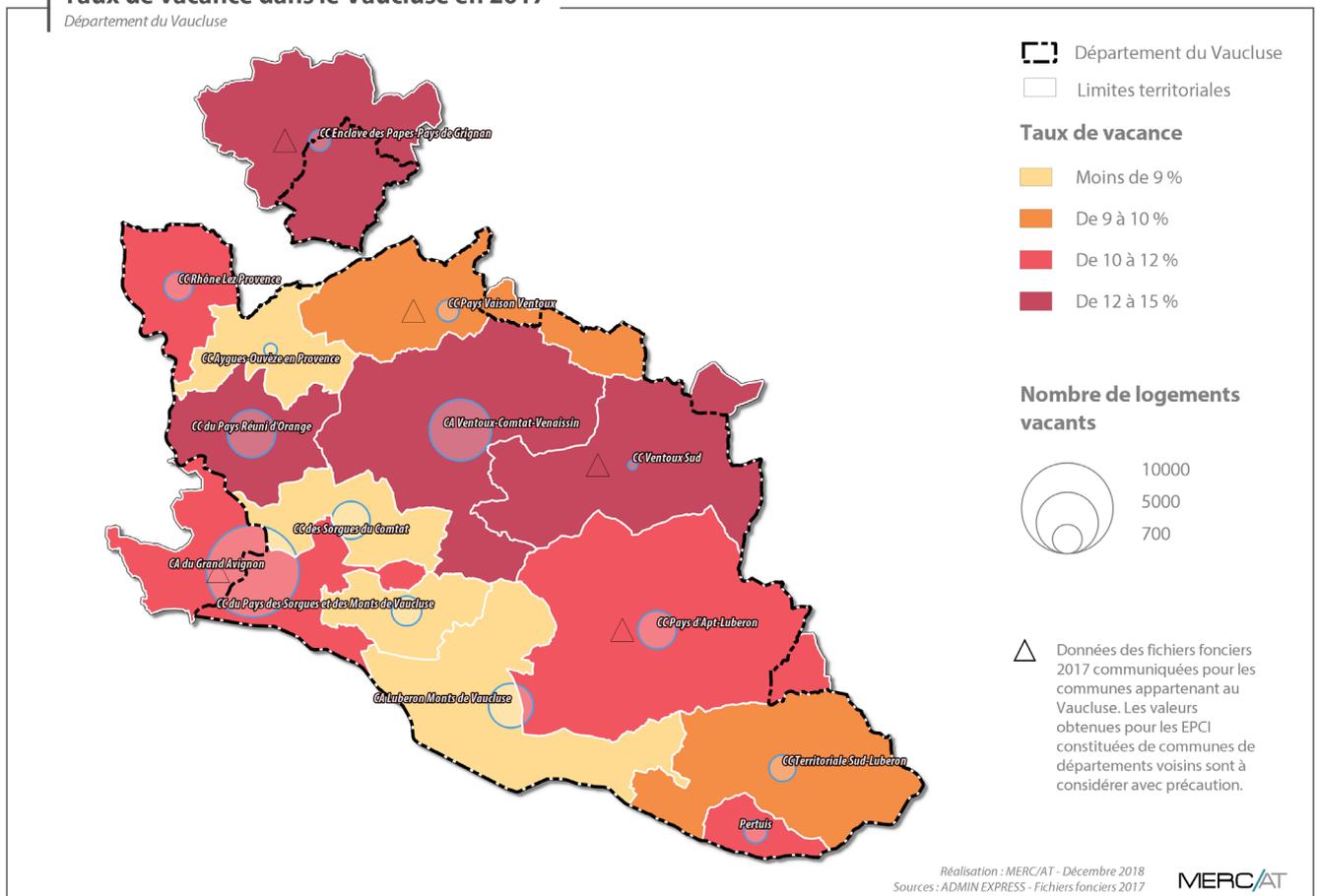


**20%**

sont en Quartiers prioritaires de la  
Politique de la Ville (QPV), soit environ  
6 900 logements concernés (les  
logements en QPV représentent 13%  
du parc total vauclusien de logements)

**Taux de vacance dans le Vaucluse en 2017**

Département du Vaucluse



Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018  
Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers fonciers 2017

MERC/AT

# III.1

## Ville d'Avignon



### Enjeux et problématiques relevés

- Résorption de la vacance dans l'ancien et dans le neuf
- Revitalisation du centre-ville ancien et de rénovation du bâti
- Vacance au-dessus des commerces
- Vacance dans le neuf liée à la qualité de l'offre et à l'inadéquation de l'offre à la demande dans un segment du marché relativement détendu
- Part importante de propriétaires aux revenus modestes
- Vacance en centre-ville liée au marché de la location Airbnb



Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<p><b>Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</b> Outil Incitatif</p>	<p>Afin de remédier à la dégradation du bâti en centre-ville, la Ville d'Avignon a choisi de mettre en place des OPAH. Depuis la fin des années 1990, six dispositifs successifs ont ainsi été mis en place sur la commune, avec une montée en puissance des interventions.</p> <p>Il s'agissait au départ d'OPAH réalisées par quartier sur de petits périmètres en secteur sauvegardé. La 4ème OPAH (2007-2011) s'est étendue sur l'ensemble du secteur sauvegardé. La dernière, l'OPAH-RU 2014-2019, a été étendue sur l'ensemble de la commune d'Avignon, renforcée en secteur sauvegardé et s'est dotée d'un volet copropriétés dégradées.</p> <p>Un PIG a également été mis en place entre 2012 et 2013. Le périmètre a été étendu à la 1ère couronne/faubourgs de la ville. Il a permis d'estimer le potentiel de logements éligibles au dispositif «Habiter Mieux» sur ces quartiers.</p> <p>La mise en place successive de plusieurs dispositifs a permis à la ville de traiter progressivement des logements vacants à remettre sur le marché mais aussi une importante partie des logements dégradés qui auraient pu devenir vacants. Aujourd'hui, il subsiste quelques poches d'habitat dégradé en diffus, d'autres outils sont mobilisés pour les traiter.</p>
<p><b>Opération de Restauration Immobilière (ORI)</b> Outil coercitif</p>	<p>Cet outil coercitif a permis à la collectivité de traiter les points durs de logements et immeubles anciens très dégradés, en complément de l'OPAH.</p> <p>La Ville a travaillé sur différentes échelles d'interventions, avec la mise en place d'ORI à l'échelle de l'îlot dans un premier temps, puis, après traitement des îlots les plus dégradés, en instaurant des ORI à la parcelle.</p>
<p><b>Opérations façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subventions</li> <li>• Périmètres d'intervention obligatoire</li> </ul> <p>Volet incitatif et volet coercitif</p>	<p>Des subventions de ravalement de façades sont portées par la collectivité. Cette dernière souhaite mobiliser de façon plus importante le volet coercitif en établissant des périmètres de ravalement obligatoire.</p>
<p><b>Concession d'aménagement du centre-ville à la SEM Citadis</b> Partenariat avec un aménageur local</p>	<p>Une concession sur le centre-ville a été cédée à l'aménageur Citadis qui mène les ORI, mais aussi les actions de requalification notamment des espaces publics.</p>
<p><b>Actions de revitalisation du centre-ville avec Action Cœur de Ville</b> <b>Action de rénovation des équipements publics</b></p>	<p>En parallèle des actions entreprises par la Ville avec son aménageur local Citadis, la ville d'Avignon a été retenue pour bénéficier du dispositif national Action Cœur de Ville.</p> <p>Elle bénéficiera de financements et interviendra sur différentes thématiques pour redynamiser le centre-ville (transport, espaces publics, commerce et services, ainsi que l'habitat) et favoriser son attractivité auprès des ménages. En parallèle, et dans le but de rendre le territoire attractif auprès de nouveaux ménages, la Ville a fortement investi dans la rénovation de ses équipements publics et notamment des écoles.</p>

Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<b>Défiscalisation Malraux, du fait d'un périmètre de Site Patrimonial Remarquable -</b> Dispositif national disponible	Cet avantage fiscal est mobilisable sur la commune du fait de la présence d'un Site Patrimonial Remarquable. Moins avantageux que par le passé, ce dispositif intéresse moins d'investisseurs mais sa mobilisation reste importante.
POPAC	Afin de lutter contre la vacance en copropriété et solutionner les situations d'habitat indigne, un POPAC a été mis en place par l'Agglomération. En complément, la Ville a mis en place un Plan de Sauvegarde sur une copropriété.
Communication, sensibilisation et conseil auprès des copropriétés pour la rénovation des logements	Elle envisage également une approche par appel à projets pour être plus efficace et aider les copropriétés les plus désireuses de réaliser des travaux. L'enjeu réside dans une meilleure action de communication et de sensibilisation à la prévention de la dégradation.
<b>Inscription des exigences de qualité des logements neufs dans le PLU</b>	Pour renouveler l'attractivité du parc de logements, il s'agissait pour la Ville de sortir de la seule production de logements standardisés proposés par les promoteurs et de développer des produits qui souffriront moins de la présence concurrentielle de logements individuels à proximité de la commune. La Ville encourage, via les règles de son PLU, la production de grands logements avec terrasses et balcons, et prête une attention particulière à l'exposition des bâtiments et à leur qualité architecturale.
<b>Contacts avec les promoteurs immobiliers</b>	Afin de limiter l'alimentation de la vacance dans le parc récent et de mieux calibrer l'offre à la demande, la Ville d'Avignon a décidé d'instaurer un travail partenarial permettant de veiller à la qualité des programmes. Le service Urbanisme et Habitat de la commune communique donc auprès des promoteurs sur la nécessité d'assurer une production neuve de qualité et des réunions sont organisées en amont de la conception des projets. Les opérateurs de promotion immobilière participent ainsi au renouvellement de l'attractivité de la commune



## En synthèse

Depuis la fin des années 1990, la Ville d'Avignon est fortement mobilisée sur les problématiques habitat afin de lutter contre la vacance et la déqualification progressive de son parc de logements. Les outils incitatifs, de type OPAH, ont été combinés à des outils coercitifs, tels que l'ORI, permettant de traiter les points durs de poche de vacance. La collectivité a joué à la fois sur la combinaison de différents dispositifs et sur les différentes échelles géographiques de mobilisation allant d'un secteur / quartier jusqu'à l'immeuble. Ces dispositifs, notamment les OPAH, s'inscrivent dans un temps long. Face à la multitude des actions entreprises par la Ville d'Avignon, cette dernière doit faire face à l'enjeu de coordination et d'articulation de ces différentes actions et dispositifs.

## III.2

# Ville de Cavillon



### Enjeux et problématiques relevés

- Périurbanisation et dynamiques de construction dans les communes avoisinantes à la défaveur de la Ville de Cavillon qui connaît une légère baisse démographique
- Nécessité d'attirer des investisseurs sur la commune
- Vacance dans le bâti privé ancien
- Vacance au-dessus des commerces
- Vacance dans le parc social essentiellement dans les habitats verticaux mais qui tend à se résorber avec l'action de l'ANRU et la politique de lutte contre la vacance mise en place par Mistral Habitat
- Maîtrise de la production et amélioration du bâti dégradé : il s'agit d'éviter un phénomène massif de déplacement des ménages du parc ancien vers le parc neuf, délaissant le parc ancien en déqualification vacant
- Revitalisation du centre-ville ancien et amélioration des performances énergétiques du bâti
- Propriétaires occupants aux revenus modestes pouvant difficilement assurer des travaux de rénovation



Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<p><b>Programme « Habiter Mieux »</b></p>	<p>Au vu des premiers éléments de diagnostic et du registre des copropriétés, aucune copropriété dans le périmètre du centre-ville ne semble répondre aux critères d'éligibilité de ce dispositif Anah.</p> <p>Concernant les aides pour un logement individuel, les aides disponibles seront proposées par l'opérateur retenu en 2020 pour animer le dispositif opérationnel à contractualiser avec l'Anah.</p>
<p><b>Programme FISAC en 2010 (Fonds d'Intervention pour les Services, Artisanat et le Commerce) ; et actions d'accompagnement et de revitalisation des commerces</b></p>	<p>La commune de Cavaillon a été retenue pour bénéficier du dispositif national Action Cœur de Ville. Elle bénéficiera de financements et d'avantages fiscaux spécifiques et interviendra sur différentes thématiques pour redynamiser et favoriser l'attractivité du centre-ville (transport, espaces publics, commerces et services, ainsi que l'habitat).</p> <p>En parallèle, la Ville de Cavaillon est informée des fermetures commerciales via un observatoire du commerce mis à jour en régie permettant une intervention rapide.</p>
<p><b>Actions de revitalisation du centre-ville avec Action Cœur de Ville</b></p>	<p>La mise en place du programme FISAC a permis d'aider à la rénovation de façades de devantures commerciales.</p> <p>Concernant le dispositif Action Cœur de Ville, ce dernier permettra l'action sur diverses thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un volet Habitat important à travers des études permettant une connaissance fine de l'état du logement à l'îlot et à la parcelle cadastrale. Un travail est à mener auprès des propriétaires du centre-ville. La Ville tient à ce que l'attractivité du centre-ville passe par des restructurations lourdes permettant l'amélioration de l'habitat.</li> <li>• Pour le commerce, la Ville travaille avec la CCI du Vaucluse et l'association Cavaillon Action Commerce pour dynamiser les commerces du centre-ville et les former pour une meilleure attractivité (modalités d'accueil, horaires, vitrines). Des événements sont à développer par la Ville en complément.</li> <li>• Sur le stationnement, il y a un souhait d'amélioration avec des travaux permettant par exemple la visibilité des places disponibles des parkings.</li> <li>• Sur le patrimoine, un Site Patrimonial Remarquable est envisagé.</li> <li>• Le dernier axe d'action traite de la manière de faire revenir des habitants et des services dans le centre-ville. La Ville travaille notamment sur les possibilités d'accompagnement du secteur médical.</li> </ul> <p>En complément, la Ville développera également des partenariats techniques avec les banques et les notaires.</p>



Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<b>Communication sur le PTZ dans l'ancien</b> - Dispositif national disponible	À ce jour, la commune n'a pas axé une communication particulière sur ce dispositif. Cela sera à développer au fur et à mesure de l'avancement du projet Action Cœur de Ville.
<b>Travail de marketing territorial auprès de potentiels investisseurs</b>	La commune présente un marché immobilier relativement dynamique. Il est opportun de profiter de la mise en œuvre du programme Action Cœur de Ville pour communiquer et aller à la rencontre des investisseurs et producteurs pouvant être intéressés.
<b>Envisagé : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)</b> - Outil Incitatif et coercitif	La Ville de Cavaillon réfléchit à mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat : OPAH voire OPAH-RU. L'état des lieux sur la question du logement en centre-ville permettra de déboucher sur une convention en vue d'un dispositif d'amélioration de l'habitat avec l'Anah (étude pré-opérationnelle en cours).
<b>Opération de Restauration Immobilière (ORI)</b> – Outil coercitif	Suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle dans le cadre Action Cœur de Ville, si la Ville détecte des îlots très fragilisés, elle pourra mobiliser des dispositifs coercitifs : ORI, THIRORI.
<b>Taxe d'Habitation sur les Logements vacants (THLV)</b> – Outil coercitif	L'instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements vacants est également envisagée.
<b>Les actions envisagées dans le PLH (en cours d'approbation)</b>	



## En synthèse

La Ville de Cavaillon bénéficie des dispositifs nationaux pour lutter contre la vacance sur les secteurs concernés (en QPV avec le NPNRU, en centre-ville avec Action Cœur de Ville). En s'appuyant sur ces effets leviers, elle affine et complète progressivement son action de lutte contre les logements vacants par la réflexion, notamment dans le cadre du PLH porté par l'agglomération Luberon Monts de Vaucluse et sur la mise en place de nouveaux outils (OPAH, ORI) qui viendrait renforcer son action en matière d'habitat. De plus, le portage politique fort constitue un effet levier essentiel dans la mise en place de la stratégie de lutte contre la vacance. Cette lutte passe également pour la Ville par la mise en place d'une politique de marketing territorial devant permettre de trouver des potentiels investisseurs et de lancer une dynamique positive d'investissements privés sur l'ensemble de la ville.

## III.3

# Ville de Valréas



### Enjeux et problématiques relevés

- Baisse démographique et vieillissement de la population : enjeu d'adaptation des logements aux besoins des ménages souhaitant revenir en centre-ville.
- Enjeu de revitalisation du centre-ville, de rénovation du bâti ancien et d'amélioration des performances énergétiques.
- Périmètre de monuments classés induisant des contraintes plus importantes en termes de rénovation.
- Vacance au-dessus des commerces.
- Quelques cas de vacance structurelle dans le diffus et problématique importante de vacance liée aux successions voire de biens sans maître.
- Phénomène de division des logements.
- Nécessité d'attirer des investisseurs, privés et sociaux, sur la commune.
- Risque environnemental d'inondation.



Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<p><b>PIG Départemental</b> Outil Incitatif – Conseil Départemental, maître d'ouvrage du dispositif</p>	<p>La Ville de Valréas est incluse dans le périmètre du PIG départemental du Vaucluse mis en place par le Département. Dans ce cadre, des permanences de l'opérateur chargé de la mission de suivi/animation ont lieu une fois par mois à Valréas pour accueillir les ménages souhaitant rénover leur logement.</p> <p>Le dispositif bénéficie en priorité à des habitants/propriétaires de biens en centre-ville, le quartier le plus concerné par la problématique de vacance. Bien que le dispositif s'adresse en majorité à des propriétaires occupants, leur rénovation permet de limiter les risques d'un basculement futur dans la vacance.</p>
<p><b>Opérations façades (subventions)</b> Outil incitatif</p>	<p>Des subventions aux ravalements de façades sont apportées par la collectivité. Mises en place il y a près de 30 ans, ces subventions ont connu un certain succès à leurs débuts, mais depuis quelques années, le nombre de dossiers enregistrés est en baisse alors que les besoins de rénovation de façade demeurent. Un certain nombre d'édifices ont déjà été traités, mais reste aujourd'hui le « noyau dur » avec des ménages qui manquent de ressources ou se désintéressent de leur bien.</p>
<p><b>Taxe d'Habitation sur les Logements vacants (THLV)</b> - Outil coercitif</p>	<p>Cet outil a permis de déceler les cas de vacance les plus délicats à traiter. À l'appui du fichier détaillé de la DGFIP, la Ville a constaté des cas de logements comptabilisés vacants mais habités au moins temporairement (des propriétaires de résidences secondaires ayant déclarés leurs biens vacants pour ne pas payer la taxe d'habitation dédiée ; des propriétaires de résidences principales cherchant à ne pas payer la taxe d'habitation). Les contacts sont pris au cas par cas lorsque l'intervention de la Mairie devient nécessaire (insalubrité, péril).</p>
<p><b>Arrêtés de péril</b> - Pouvoir de police du maire</p>	<p>La Ville peut procéder rapidement à la prise des arrêtés de péril quand la situation l'exige, car elle bénéficie de l'ingénierie nécessaire.</p>
<p><b>Actions de revitalisation du centre-ville et du QPV</b></p> <p><b>Action d'accompagnement de l'activité commerciale ; rachat de la collectivité pour rénovation et location</b></p>	<p>Sur le centre ancien, une politique volontariste pour rouvrir des commerces a été mise en place depuis 5 ans. Dans ce cadre, des rencontres ont été organisées entre les propriétaires de cellules commerciales et des porteurs de projets.</p> <p>La Ville a présélectionné des porteurs de projet, et encouragé à mettre en place des baux commerciaux dérogatoires. La démarche porte ses fruits avec le maintien et la réouverture d'une quarantaine de commerces. Cela a porté sur des rues commerçantes où les biens étaient facilement louables en l'état. La municipalité a également racheté des cellules commerciales stratégiques pour rénovation et location à des projets commerçants.</p>

Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<p><b>Communication sur les aides disponibles</b></p> <p><b>Réalisation d'enquêtes pour retrouver les propriétaires de certains biens.</b></p>	<p>La Ville communique dans le journal municipal sur les aides qu'elle accorde. Cela fonctionne auprès des habitants de la commune, mais a moins d'effet pour les propriétaires vivant hors du territoire.</p> <p>En parallèle, elle mène des recherches sur les éventuels propriétaires d'un bien vacant.</p>
<p><b>Envisagé : Mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable permettant de bénéficier de la défiscalisation Malraux</b></p>	<p>La mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est envisagée en centre ancien, permettant de bénéficier de la défiscalisation Malraux.</p>



## En synthèse

La Ville de Valréas bénéficie du PIG départemental afin de lutter contre les logements vacants. Parallèlement, elle a mis en place de nombreuses actions de son ressort pour intervenir sur la vacance des logements : arrêtés de péril, choix de mettre en place la THLV, lancement d'enquêtes de recherche de propriétaires, etc. Sa communication sur les aides accordées et les mesures entreprises contribue à assurer la réussite de la stratégie entreprise.

Elle doit également faire face à certaines difficultés : sa localisation spécifique à la frontière de la Drôme rend les partenariats avec les bailleurs sociaux du Vaucluse moins aisés, et la problématique d'inondation du territoire doit amener certaines précautions supplémentaires lors de la mise en place d'action de lutte contre la vacance. De plus, la division de biens de grandes unités en plusieurs lots de petites tailles, ne répondant plus à la demande, rend compliqué la réalisation de travaux.



# III.3

## CA Ventoux Comtat Venaissin et Ville de Carpentras



### Enjeux et problématiques relevés

- Revitalisation des centres anciens des communes concernées par une problématique de dégradation du bâti
- Problématique de rénovation énergétique du parc de logements
- Périmètre de monuments classés induisant des contraintes plus importantes en termes de rénovation
- Des difficultés d'accèsion à la propriété pour les jeunes ménages en raison d'une raréfaction de l'offre foncière et d'un foncier cher
- Obligations de rattrapage SRU
- Vacance en augmentation sur l'ensemble des communes
- Vacance au-dessus des commerces avec des logements sans accès indépendant
- Vacance importante liée aux successions voire de biens sans maître
- Vacance dans le parc social, liée à la déqualification du bâti et à la mauvaise image du quartier



Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<b>Les documents de programmation (PLH)</b>	L'identification de la problématique de l'augmentation de la vacance est ancienne et a été constatée lors de l'élaboration du 1 <sup>er</sup> PLH. Ce dernier a intégré une intention de réduction de la vacance. Lors du 2 <sup>ème</sup> PLH, une réflexion reste à mener sur une éventuelle mise en place de la Taxe d'Habitation des Logements Vacants (THLV) et des actions concrètes ont été proposées pour réduire la vacance. L'intercommunalité bénéficie donc d'une forte sensibilisation des élus à cette problématique.
<b>Observatoire de l'habitat</b>  <b>Vérification de la vacance des logements à Carpentras</b>	<p>Un observatoire de l'habitat est géré par le service de l'intercommunalité, exploitant des données INSEE, Filocom et MAJIC. L'intercommunalité dispose d'un SIG qui intègre les données MAJIC avec une cartographie de la vacance à la parcelle cadastrale.</p> <p>De plus, la Ville de Carpentras a réalisé un travail de vérification de la vacance des logements via les sources fiscales. Ayant constaté une perte de 300 000€ de taxe d'habitation du fait de la vacance des logements, la commune, muni des fichiers fiscaux, a contacté les propriétaires de logements vacants plusieurs fois afin de vérifier l'inoccupation du logement et s'entretenir avec eux sur la cause de la vacance. Elle procède à 3 prises de contacts. Ce travail a permis de fiabiliser le nombre de logements vacants donnés par les fichiers fiscaux : ce chiffre a diminué car un nombre important de déclarations étaient erronées. Ces informations sont retransmises à la DGFIP pour correction.</p> <p>Le travail régulier de vérification de la vacance permet par ailleurs d'alimenter l'observatoire de l'Habitat, de fiabiliser les fichiers fiscaux, et mettre en œuvre des actions adaptées à la nature de la vacance.</p>
<b>Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - Outil Incitatif</b>  <b>Programme d'Intérêt Général (PIG) - Outil Incitatif – Conseil Départemental, maître d'ouvrage du dispositif</b>	<p>Une première OPAH multi-sites a été mise en place entre 2013 et 2015. Elle a essentiellement touché les propriétaires occupants, concernés par un habitat dégradé. La collectivité a fortement communiqué auprès de la population sur l'OPAH multi-sites (site internet, réunions publiques, presse, courriers incitatifs ciblés) et a amorcé des partenariats avec des acteurs de l'habitat et de l'immobilier (banques, notaires, agences immobilières). Une nouvelle OPAH multi-sites sera donc mise en place en 2019, et sera recentrée sur les centres-anciens des communes hors Carpentras. Les propriétaires occupants seront ciblés.</p> <p>Parallèlement, une OPAH-RU a été instaurée sur le centre ancien de Carpentras. Elle court jusqu'en juillet 2019. Elle a attiré des investisseurs locaux, des propriétaires bailleurs qui souhaitent valoriser leur bien en location et des propriétaires pour lesquels un signalement de logement indigne avait été fait et qui ont été obligés de réaliser des travaux. Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, une nouvelle OPAH-RU sera mise en place.</p> <p>Des objectifs différents ont été instaurés pour Carpentras et le reste des communes, avec des ciblage variés du fait des caractéristiques des communes, notamment de la répartition Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs. Ainsi, l'OPAH-RU de Carpentras a comptabilisé un objectif bien plus important de dossiers propriétaires bailleurs du fait d'une présence majoritaire de ces derniers dans le centre-ville, tandis que les objectifs propriétaires occupants ont été plus conséquents pour l'OPAH multi-sites du fait d'une présence moindre de logements locatifs privés en centre-bourg.</p> <p>Le territoire de la COVE, hors Carpentras, bénéficie également du dispositif de PIG départemental.</p>



Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<p><b>PNRQAD à Carpentras – Dispositif national</b></p>	<p>La commune de Carpentras porte un PNRQAD avec une intervention de requalification de 6 îlots. L'OPAH-RU en cours sur le centre-ville de Carpentras constitue le volet habitat privé du PNRQAD. Ce dispositif a bénéficié d'une prolongation pour couvrir les besoins d'intervention sur le logement indigne. Sur la durée du PNRQAD et concernant le volet logement indigne, 109 logements ont été réhabilités avec une grande majorité de logements vacants.</p>
<p><b>Concession de certains lots du centre-ville à la SEM Citadis pour la réhabilitation de logements dégradés (1998-2018) - Partenariat avec un aménageur local</b></p>	<p>Dans le cadre du PNRQAD de Carpentras, l'intercommunalité a travaillé sur des îlots identifiés comme dégradés en partenariat avec un aménageur (SEM) de la fin des années 1990 à 2018. Depuis, la Ville a souhaité reprendre à sa charge la gestion des biens concernés.</p>
<p><b>Rachat de logements dégradés et rénovation portés par les communes</b></p>	<p>Outre Carpentras, quelques communes, notamment rurales, achètent des logements pour les réhabiliter et produire du logement communal, dans un contexte où il est difficile pour elles d'attirer des bailleurs sociaux.</p>



Outils mobilisés	Descriptif de l'action
<b>Actions de revitalisation du centre-ville</b>  <b>Action Cœur de Ville à Carpentras</b>  <b>Accompagnement des autres communes pour la mise en place d'actions de revitalisation des centres-bourgs</b>	<p>Le dispositif Action Cœur de Ville concerne la commune de Carpentras depuis novembre 2018.</p> <p>Parallèlement, un travail est actuellement mené par la COVE pour faciliter une étude stratégique des centres anciens : l'intercommunalité souhaite aider les communes hors Carpentras en manque d'ingénierie pour réaliser des commandes groupées et avoir accès à des études visant à repenser les centres anciens dans leur globalité. La COVE portera la réalisation du CCTP et du diagnostic statistique, le montage des marchés publics et l'optimisation des plans de financement pour les communes.</p>
<b>Communication sur les aides disponibles et dispositifs disponibles</b>  <b>Réalisation d'enquêtes pour retrouver les propriétaires de certains biens.</b>	<p>L'intercommunalité et la Ville ont mené des partenariats avec les notaires, banques et agences immobilières, en les informant de la mise en place de l'OPAH-RU et des aides à destination des investisseurs en découlant. La CoVe a senti une réelle augmentation de l'intérêt des investisseurs dès le développement de ces partenariats, et tout particulièrement avec les notaires.</p>
<b>Envisagé :</b> <b>Prime pour la primo-accession (subventions) - Outil incitatif</b>  <b>Taxe d'Habitation sur les Logements vacants (THLV) à Carpentras</b>	<p>Dans le cadre de la future OPAH multi-sites, une prime est envisagée pour la primo-accession dans les centres-anciens (sous forme de forfait de 2 000€ de la part de l'intercommunalité et 1 000€ de la Région) pour faire revenir les ménages.</p> <p>La mise en place de cet outil offrirait un pendant coercitif à l'OPAH, outil incitatif.</p>



## En synthèse

Le premier objectif de la COVE a été de repérer les secteurs concentrant les difficultés, d'identifier le type de vacance et de mettre en place le bon dispositif sur le périmètre adéquat. Dans le cas de l'intercommunalité, l'OPAH en centre ancien a été l'outil identifié comme le plus efficace au regard de la problématique de la vacance. La mobilisation de différents types d'OPAH sur le territoire (une OPAH spécifique sur Carpentras et une OPAH multi-sites hors Carpentras) permettra de fixer des objectifs adaptés aux spécificités de ces secteurs. Le positionnement de l'intercommunalité comme aide en ingénierie aux communes dans le cadre des études « centre-bourgs » facilitera l'émergence de projets en secteur rural.





## Annexes

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

Taux de vacance en 2014		9,5%
Logements vacants en 2014		27761
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale	19,7%
	annuelle	3,7%

## A mettre en regard avec...

Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,14%
Indice de construction (Sitodel)	10
= Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences	
Taux de mobilité des ménages occupants	15%

- Avec un taux de vacance de 9,5% en 2014, le Vaucluse est le département qui affiche **le taux le plus élevé de la région PACA**. Les 5 autres départements ont des taux variant entre 6,5% et 8,5%.
- Cette vacance connaît également une **croissance de la vacance plus rapide** que celle de la région (+3,7% contre +3,1% pour la seconde).
- Il est à noter que si près de la moitié des logements vacants ont été construits avant 1949 (44%), un quart sont des logements de moins de 30 ans.

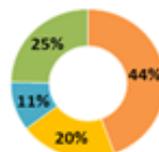
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FILOCOM 2016

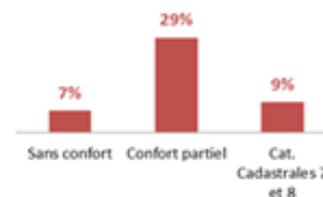
Durée de la vacance des logements	Plus de 1 an	55%
Vacance structurelle : plus de 3 ans		27%

## Date de construction

■ Avant 1949 ■ 1949-1975  
■ 1975-1990 ■ Depuis 1990



## Confort et état



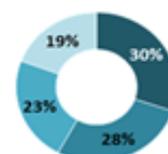
## Type

■ Individuel ■ Collectif



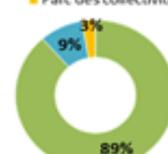
## Typologie

■ T1-T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +



## Répartition par parc

■ Privé ■ Social ■ Parc des collectivités



## DONNÉES ISSUES DES FICHIERS FONCIERS 2017

Les données ci-dessus ont été obtenues grâce aux fichiers fonciers 2017 du département du Vaucluse. Les données calculées pour les EPCI suivants, dont certaines communes sont situées dans des départements voisins, sont donc à considérer avec précaution :



- la CA du Grand Avignon (8 communes manquantes) ;



- la CC Enclaves des Papes-Pays de Grignan (15 communes manquantes) ;



- la CC Pays d'Apt-Luberon (1 commune manquante) ;



- la CC Pays Vaison-Ventoux (1 commune manquante) ;



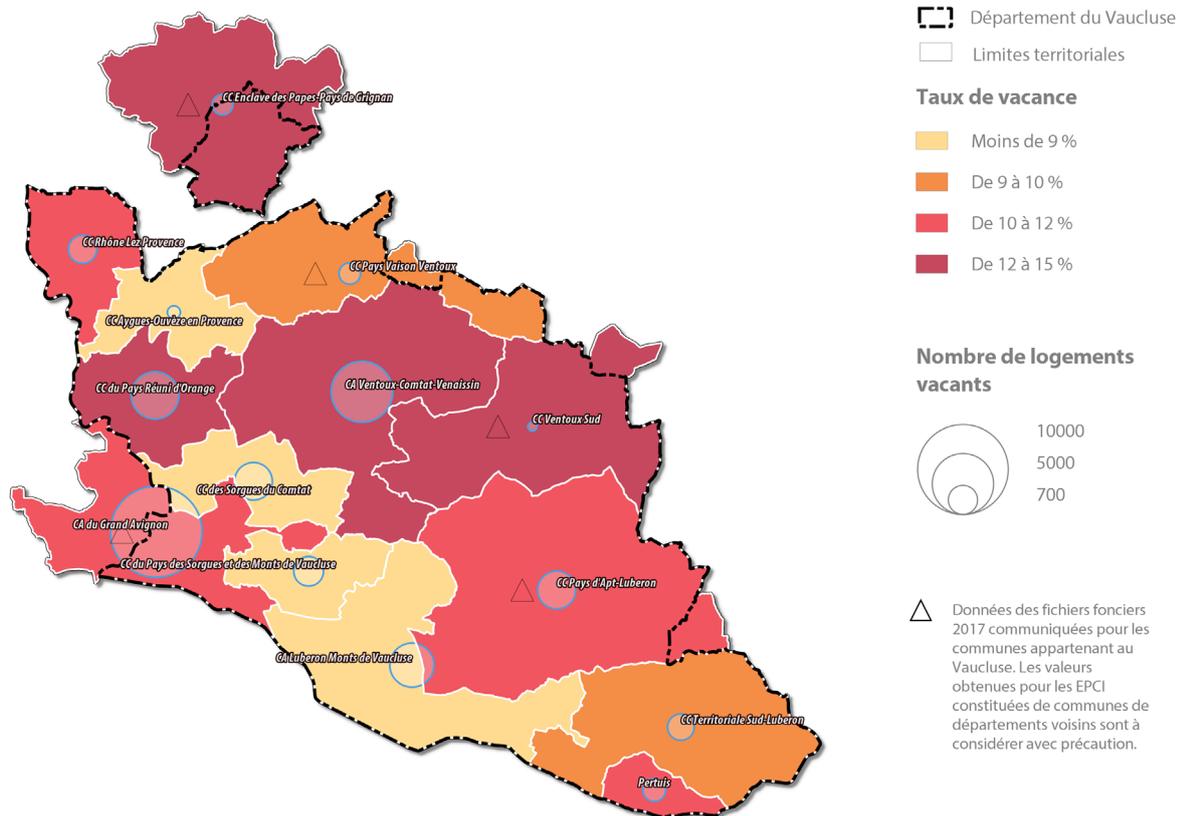
- la CC Ventoux Sud (1 commune manquante).

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>Vaucluse</b>	<b>34724</b>	<b>10.9%</b>	<b>39.3%</b>	<b>17.7%</b>	<b>3.5%</b>
CC du Pays Réuni d'Orange	3199	13.3%	45.5%	24.7%	3.0%
CC Enclave des Papes-Pays de Grignan	1047	13.3%	46.9%	24.4%	4.9%
CC Ventoux Sud	745	12.4%	58.9%	33.7%	9.3%
CA Ventoux-Comtat-Venaissin	4947	12.2%	49.1%	24.3%	3.1%
CA du Grand Avignon	10117	11.9%	30.7%	11.4%	2.3%
CC Rhône Lez Provence	1469	11.7%	42.3%	22.7%	4.9%
CC Pays d'Apt-Luberon	2228	10.5%	47.6%	18.6%	5.9%
CC Pays Vaison Ventoux	1080	9.7%	42.6%	23.9%	3.7%
CC Territoriale Sud-Luberon	1350	9.6%	39.3	16.4%	6.2%
CC des Sorgues du Comtat	2203	8.9%	39.3%	17.8%	3.6%
CA Luberon Monts de Vaucluse	2839	8.8%	33.6%	12.8%	4.0%
CC du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse	1561	8.3%	33.1%	12.4%	2.2%
CC Aygues-Ouvèze en Provence	788	8.3%	38.8%	16.9%	2.4%
Pertuis	1151	10.6%	35.4%	17.0%	2.8%

Source : Fichiers Fonciers 2017

## Taux de vacance dans le Vaucluse en 2017

Département du Vaucluse



Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018  
 Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers fonciers 2017

MERC/AT

# CC Rhône Lez Provence

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	CC Rhône Lez Provence
Taux de vacance en 2014	11,7%	9,5%
Logements vacants en 2014	1371	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014		
globale	32,6%	19,7%
annuelle	5,8%	3,7%

## A mettre en regard avec...

	Vaucluse	CC Rhône Lez Provence
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,1%	0,5%
dont lié au solde migratoire	-0,50%	0,14%
Indice de construction (Sicodal)	9	
* Nombre de logements communaux annuellement pour 1000 résidences principales		
Taux de mobilité des ménages occupants	15%	15%

- Une importante problématique de vacance : taux le plus élevé du département et en nette augmentation.
- Plus d'1/3 de logements vacants depuis plus de 3 ans.
- 11% des logements vacants appartiennent au parc social.
- Vacance expliquée par l'ancienneté, l'état et la typologie des logements : près de la moitié des LV construits avant 1949, 39% sans confort ou confort partiel et plus d'un tiers de petite typologie.
- A mettre en lien avec une moindre attractivité migratoire.

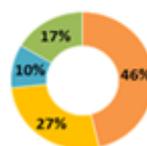
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLOCOM 2016

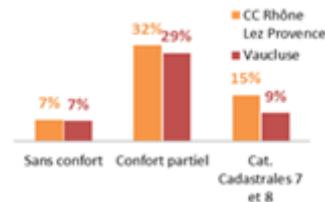
	Vaucluse	CC Rhône Lez Provence
Durée de la vacance des logements		
Plus de 1 an	62%	55%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	36%	27%

### Date de construction

Avant 1949 1949-1975  
1975-1990 Depuis 1990

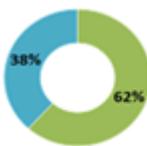


### Confort et état



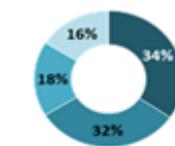
### Type

Individuel Collectif



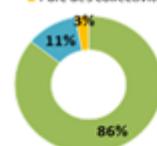
### Typologie

T1-T2 T3 T4 T5 et +



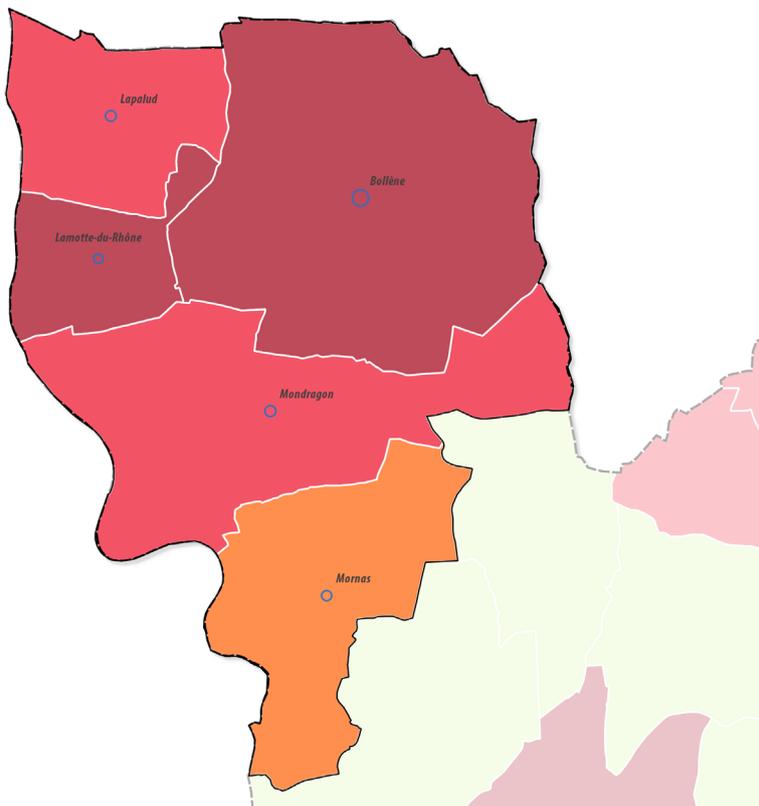
### Répartition par parc

Privé Social Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC Rhône Lez Provence

Département du Vaucluse



--- Limite départementale

□ Périmètres des EPCI

### Taux de vacance

- Inférieur à 5%
- Moins de 6%
- De 6 à 8%
- De 8 à 9%
- De 9 à 10%
- De 10 à 12%
- De 12 à 15%

### Nombre de logements vacants par commune



0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Avril 2019  
Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers Fonciers 2017

MERC/AT

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CC Rhône Lez Provence</b>	<b>1469</b>	<b>11.7%</b>	<b>42.3%</b>	<b>22.7%</b>	<b>4.9%</b>
Bollène	917	12.5%	45.6%	24.9%	5.4%
Lamotte-du-Rhône	27	13.2%	29.6%	14.8%	4.9%
Lapalud	183	10.1%	31.1%	14.8%	3.4%
Mondragon	229	11.6%	33.6%	16.6%	4.5%
Mornas	113	9.1%	54.9%	31.9%	5.3%

Source : Fichiers Fonciers 2017

#### Une vacance concentrée dans la commune de Bollène :

- le plus grand nombre de logements vacants et un fort taux de vacance en 2014.
- Des logements vacants situés principalement en QPV et dans le centre-bourg.
- Dans les autres communes, des taux de vacance qui restent importants. Il s'agit principalement d'une vacance de centre-bourg.



# CA du Grand Avignon

Les données ne concernent que les villes du Vaucluse

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	CA du Grand Avignon
Taux de vacance en 2014	10,7%	9,3%
Logements vacants en 2014	10579	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014		
globale	20,9%	19,7%
annuelle	4,4%	3,7%

## A mettre en regard avec...

	Vaucluse	CA du Grand Avignon
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,6%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,01%	0,14%
Indice de construction (Stadel)	11	10
* Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales sur 2009-		
Taux de mobilité des ménages occupants	14%	15%

- Une importante problématique de vacance : l'un des taux les plus élevés du département et une augmentation importante sur la période récente au regard du taux déjà élevé.
- Concentre plus d'un tiers des logements vacants du Vaucluse.
- Une vacance structurelle moins présente dans l'intercommunalité en comparaison avec le département
- 1/3 des logements vacants de moins de 20 ans.

## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLOCOM 2015

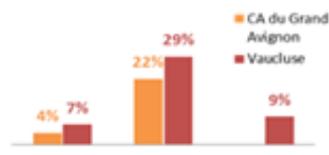
	Vaucluse	CA du Grand Avignon
Durée de la vacance des logements		
Plus de 1 an	52%	59%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	17%	27%

### Date de construction

- Avant 1949
- 1949-1975
- 1975-1990
- Depuis 1990



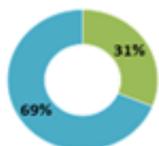
### Confort et état



\*Donnée secrétisée pour la COGA

### Type

- Individuel
- Collectif



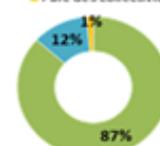
### Typologie

- T1-T2
- T3
- T4
- T5 et +



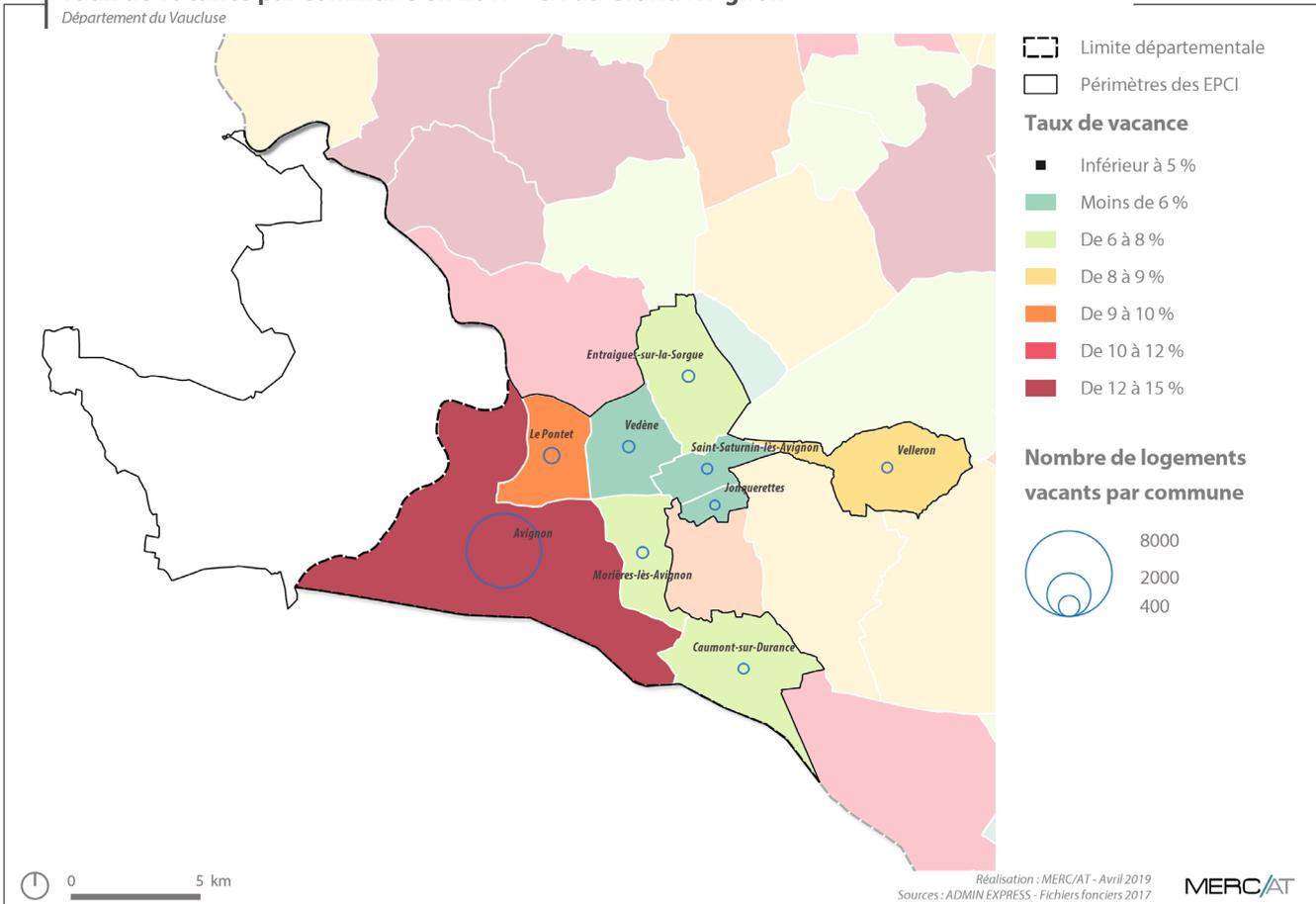
### Répartition par parc

- Privé
- Social
- Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CA du Grand Avignon

Département du Vaucluse



0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Avril 2019  
Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers fonciers 2017

MERC/AT

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>COGA</b>	<b>10117</b>	<b>11.9%</b>	<b>30.7%</b>	<b>11.4%</b>	<b>2.3%</b>
Avignon	8025	14.1%	30.4%	10.9%	2.7%
Caumont-sur-Durance	150	6.3%	29.3%	10.7%	2.3%
Entraigues-sur-la-Sorgues	310	7.6%	30.6%	17.4%	2.8%
Jonquerettes	33	5.1%	48.5%	9.1%	1.8%
Morières-lès-Avignon	239	6.1%	20.1%	8.8%	0.7%
Pontet	794	9.7%	32.4%	12.3%	0.5%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	140	5.9%	35.0%	12.9%	2.2%
Vedène	294	5.8%	30.6%	13.3%	1.7%
Velleron	132	8.6%	50.8%	22.7%	2.0%

Source : Fichiers Fonciers 2017



**Une vacance concentrée à Avignon qui présente un très fort taux de vacance en 2014, et dans une moindre mesure à Le Pontet.**

- A l'inverse, 4 communes du reste de l'EPCI affichent des taux de vacance faibles, inférieurs ou égal à 5% et révélateurs d'un marché tendu.
- 4 communes présentent des taux de vacance de 5% à 7%, dans la moyenne et permettant une certaine fluidité du marché.



# CA Luberon Monts de Vaucluse

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	CA Luberon Monts de Vaucluse
Taux de vacance en 2014	8,5%	9,5%
Logements vacants en 2014	2495	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014		
globale	21,6%	19,7%
annuelle	4,0%	3,7%

## A mettre en regard avec ...

	Vaucluse	CA Luberon Monts de Vaucluse
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,7%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,44%	0,14%
Indice de construction (SitadeI)	9	
= Nombre de logements commelés annuellement pour 1000 résidences principales		
Taux de mobilité des ménages occupants	15%	19%

- Une vacance à surveiller : taux inférieur à celui du Vaucluse mais une augmentation des logements vacants.
- 1/5<sup>e</sup> des logements inoccupés depuis plus de 3 ans.
- Plus d'un quart des logements vacants datant de moins de 20 ans : un possible biais statistique en lien avec l'attractivité touristique de l'intercommunalité (logements airbnb).
- Une problématique de vacance avérée en centre-bourg de Cavailon.

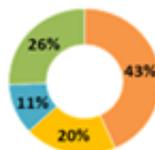
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLOCOM 2015

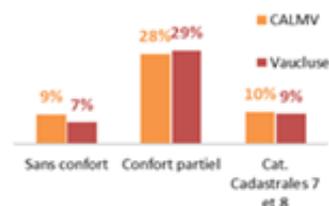
	Vaucluse	CA Luberon Monts de Vaucluse
Durée de la vacance des logements		
Plus de 1 an	52%	55%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	21%	27%

### Date de construction

- Avant 1949
- 1949-1975
- 1975-1990
- Depuis 1990

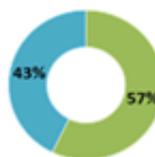


### Confort et état



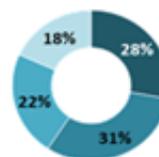
### Type

- Individuel
- Collectif



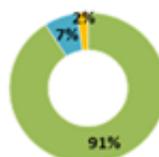
### Typologie

- T1-T2
- T3
- T4
- T5 et +



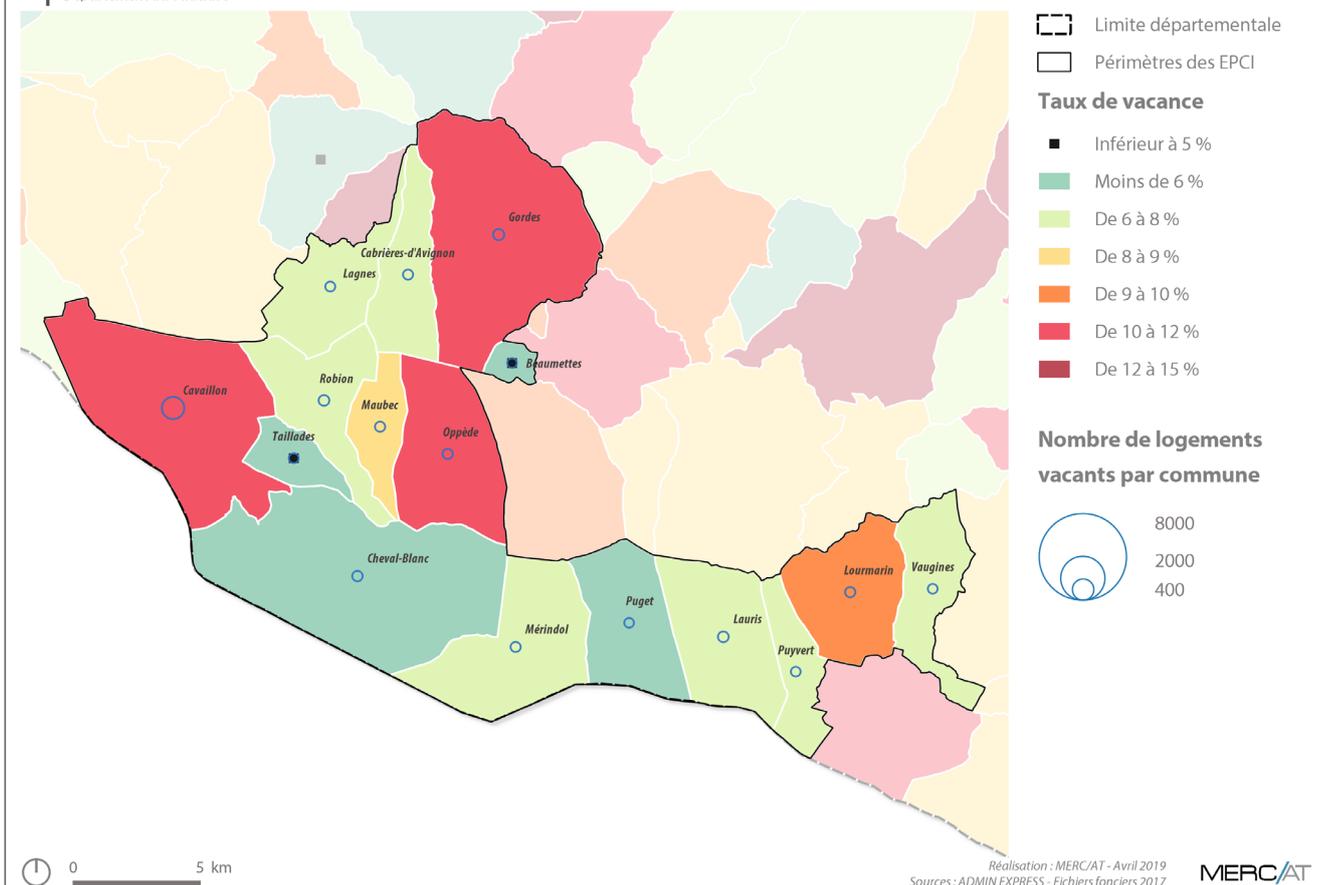
### Répartition par parc

- Privé
- Social
- Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CA Luberon Monts de Vaucluse

Département du Vaucluse



Réalisation : MERC/AT - Avril 2019  
Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers fonciers 2017

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CALMV</b>	<b>2339</b>	<b>3.3%</b>	<b>33.6%</b>	<b>12.3%</b>	<b>4.0%</b>
Beaumettes	7	2.8%	28.6%	0.0%	4.7%
Cabrières-d'Avignon	81	7.0%	32.1%	14.8%	2.4%
Cavaillon	1568	10.7%	31.0%	12.2%	4.2%
Cheval-Blanc	117	5.8%	23.9%	10.3%	7.8%
Gordes	196	10.1%	51.5%	16.8%	4.7%
Lagnes	59	6.2%	32.2%	11.9%	0.7%
Lauris	153	7.0%	45.1%	20.3%	6.0%
Lourmarin	96	9.1%	32.3%	10.4%	1.5%
Maubec	85	8.0%	48.2%	21.2%	0.8%
Mérindol	84	6.8%	36.9%	13.1%	3.5%
Oppède	101	10.5%	38.6%	13.9%	7.0%
Puget	26	5.8%	42.3%	11.5%	2.4%
Puyvert	33	7.0%	30.3%	0.0%	3.0%
Robion	154	6.8%	24.7%	5.8%	2.1%
Taillades	45	4.6%	26.7%	15.6%	1.6%
Vaugines	34	7.7%	29.4%	14.7%	7.4%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Une vacance concentrée à Cavaillon, notamment dans le centre-ville et en QPV.**
- Des communes qui présentent des taux de vacance importants à expliquer par le développement du Airbnb dû à leur attrait touristique (Gordes, Lourmarin, Oppède).



## CA Enclaves des Papes - Pays de Grignan

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	CA Enclaves des Papes - Pays de Grignan
Taux de vacance en 2014	10,5%	9,5%
Logements vacants en 2014	1360	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale 47,8%	19,7%
	annuelle 8,1%	3,7%

## A mettre en regard avec...

	Vaucluse	CA Enclaves des Papes - Pays de Grignan
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	-0,1%	0,5%
dont lié au solde migratoire	-0,05%	0,14%
Indice de construction (Stadel)	7	
= Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales		
Taux de mobilité des ménages occupants	16%	25%

- Une importante problématique de vacance : un taux élevé et une forte augmentation des logements vacants.
- Plus d'un tiers de logements inoccupés depuis plus de 3 ans.
- Une vacance expliquée majoritairement par l'ancienneté et l'état des logements : 56% construits avant 1949 et près de la moitié sans confort ou présentant un confort partiel.

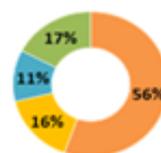
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLOCOM 2016

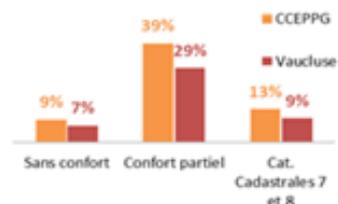
	Vaucluse	CA Enclaves des Papes - Pays de Grignan
Durée de la vacance des logements		
Plus de 1 an	59%	55%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	38%	27%

## Date de construction

■ Avant 1949 ■ 1949-1975  
■ 1975-1990 ■ Depuis 1990



## Confort et état



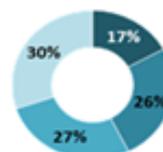
## Type

■ Individuel ■ Collectif



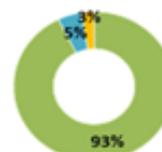
## Typologie

■ T1-T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +



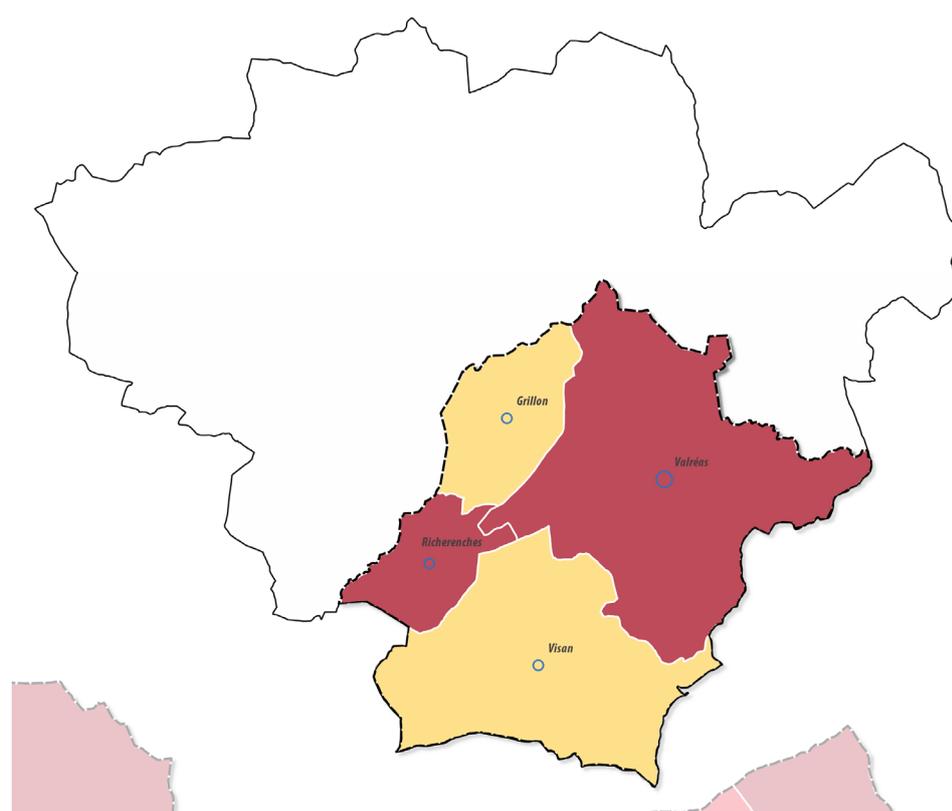
## Répartition par parc

■ Privé ■ Social ■ Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC Enclave des Papes-Pays de Grignan

Département du Vaucluse



▭ Limite départementale

▭ Périmètres des EPCI

## Taux de vacance

- Inférieur à 5%
- Moins de 6%
- De 6 à 8%
- De 8 à 9%
- De 9 à 10%
- De 10 à 12%
- De 12 à 15%

## Nombre de logements vacants par commune



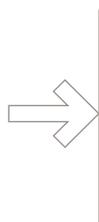
0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Avril 2019  
Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers Fonciers 2017

MERC/AT

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CCEPPG</b>	<b>1047</b>	<b>13,3%</b>	<b>46.9%</b>	<b>24.4%</b>	<b>4.9%</b>
Grillon	83	8.6%	37.3%	20.5%	2.8%
Richerenches	53	13.8%	35.8%	17.0%	3.4%
Valréas	809	15.0%	48.5%	25.8%	5.7%
Visan	102	8.9%	48.0%	19.6%	3.7%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Une problématique de vacance forte sur la commune de Valréas:** un taux élevé (15%) et plus d'un quart des logements vacants sont inoccupés depuis plus de 5 ans. Une vacance concentrée dans le centre-ville.
- Au regard de la part des locaux d'habitation de médiocre qualité, un fort enjeu de réhabilitation des logements sur la commune.



# CA Ventoux Comtat Venaissin

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

		Vaucluse
Taux de vacance en 2014	9,8%	8,5%
Logements vacants en 2014	3640	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale	16,6%
	annuelle	3,1%

## A mettre en regard avec...

		Vaucluse
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,2%	0,5%
dont lié au solde migratoire	-0,04%	0,14%
Indice de construction (Sindiel)	9	
* Nombre de logements construits annuellement pour 1000 résidences principales		
Taux de mobilité des ménages occupants	14%	15%

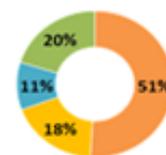
- Une vacance à surveiller : un taux de vacance élevé et en augmentation.
- Plus d'1/3 de logements inoccupés depuis plus de 3 ans.
- Une vacance expliquée en majeure partie par l'état et la typologie des logements.

## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

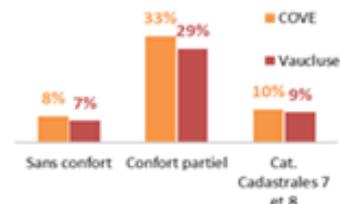
		Vaucluse
Durée de la vacance des logements	Plus de 1 an	60%
Vacance structurelle : plus de 3 ans		38%

Date de construction

- Avant 1949
- 1949-1975
- 1975-1990
- Depuis 1990



## Confort et état



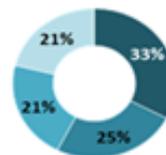
## Type

- Individuel
- Collectif



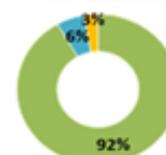
## Typologie

- T1-T2
- T3
- T4
- T5 et +



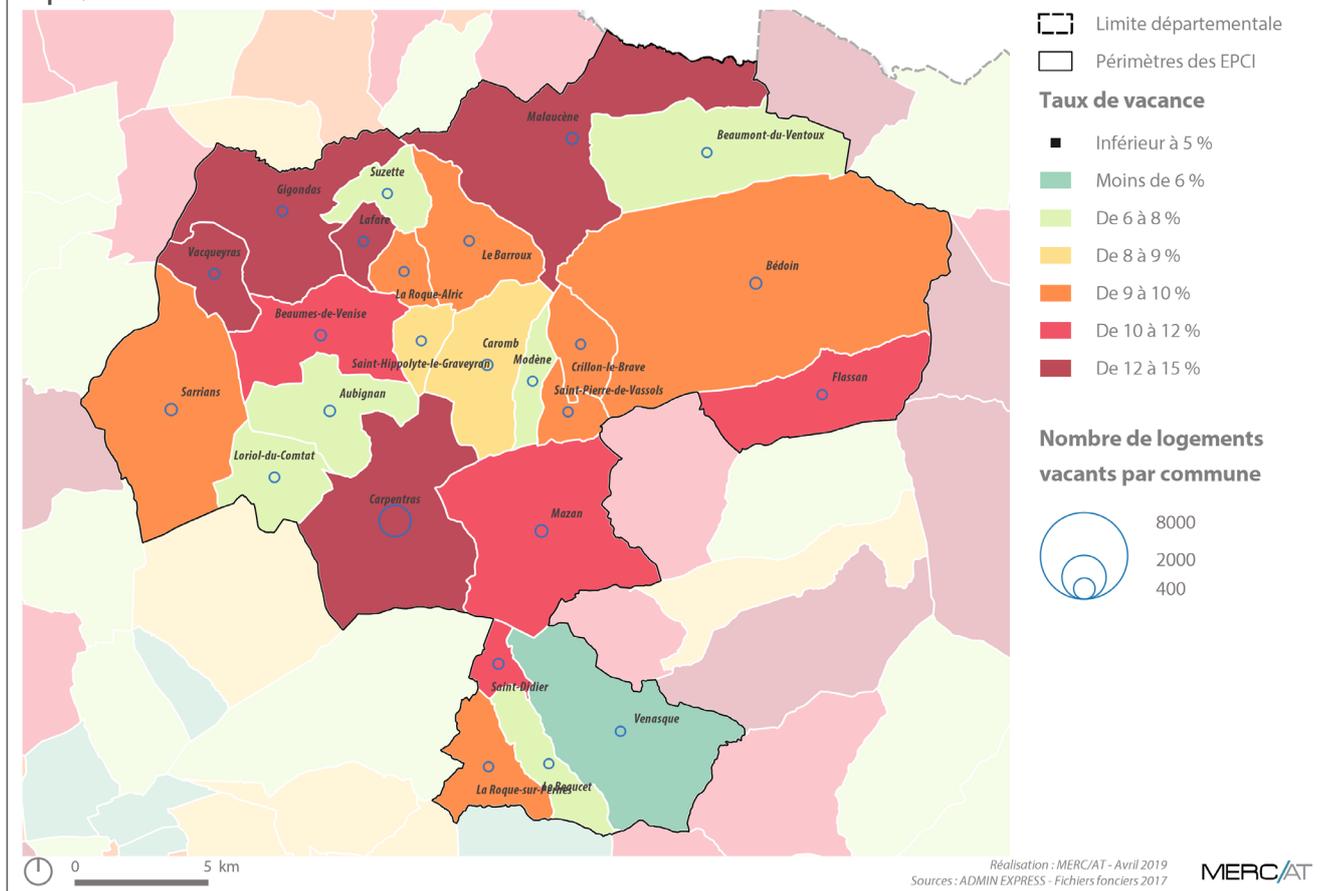
## Répartition par parc

- Privé
- Social
- Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CA Ventoux-Comtat-Venaissin

Département du Vaucluse



	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CA Ventoux-Comtat-Venaissin</b>	<b>4947</b>	<b>12.2%</b>	<b>49.1%</b>	<b>24.3%</b>	<b>3.1%</b>
Aubignan	179	6.3%	35.8%	14.5%	2.4%
Barroux	46	9.6%	28.3%	6.5%	5.2%
Beaucet	15	6.3%	33.3%	13.3%	3.3%
Beaumes-de-Venise	172	11.5%	47.7%	15.7%	4.0%
Beaumont-du-Ventoux	23	7.0%	43.5%	34.8%	6.7%
Bédoin	236	9.2%	49.2%	25.0%	2.3%
Caromb	169	8.6%	40.8%	19.5%	4.0%
Carpentras	2666	16.2%	52.6%	25.0%	2.3%
Crillon-le-Brave	35	9.3%	62.9%	48.6%	2.9%
Flassan	32	10.2%	65.6%	53.1%	5.1%
Gigondas	73	17.3%	57.5%	34.2%	13,1%
Lafare	14	15.7%	42.9%	7,1%	4,5%
Loriol-du-Comtat	77	6.5%	39.0%	19,5%	3,8%
Malaucène	252	12.2%	50.8%	28 ,6%	7,6%
Mazan	321	10.2%	43.9%	23,7%	1,4%
Modène	17	6.9%	52.9%	35,3%	3,2%
Roque-Alric	7	9.1%	42.9%	28,6%	11,7%
Roque-sur-Pernes	27	9.2%	44.4%	25,9%	4,4%
Saint-Didier	126	11.0%	50.8%	23,8%	2,0%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	10	8.3%	70.0%	60,0%	4 ,1%
Saint-Pierre-de-Vassols	31	9.7%	38.7%	19,4%	3,4%
Sarrians	273	9.4%	35.2%	19,4%	4,2%
Suzette	8	7.2%	37.5%	25 ,0%	2,7%
Vacqueyras	96	13.6%	53.1%	30,2%	3,8%
Venasque	42	5.5%	47.6%	28,6%	2,9%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Avec 2 666 logements vacants et un taux de vacance de 16,3%, la commune de Carpentras est confrontée à un enjeu majeur de résorption de la vacance.** Plus de 650 logements sont inoccupés depuis plus de 5 ans.
- A Carpentras, ces logements vacants se concentrent dans l'ensemble du centre-bourg et notamment en QPV.
- Une problématique générale de vacance dans l'EPCI : 18 communes présentent des taux de vacance supérieurs à 8%.



## CA Pays Réuni d'Orange

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse
Taux de vacance en 2014	9,4%
Logements vacants en 2014	2015
Evolution annuelle des logements vacants entre 2009 et 2014	20,7%
globale	-0,9%
annuelle	-0,2%
	3,7%

## A mettre en regard avec...

	Vaucluse
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,14%
	0,6%

## Indice de construction (Sitadel)

■ Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales

Taux de mobilité des ménages occupants	15%
	14%

- Un taux de vacance élevé mais égal au taux intercommunal.
- **Le seul territoire enregistrant une diminution des logements vacants.**
- 40% de logements inoccupés depuis plus de 3 ans.
- Une vacance expliquée en majeure partie par l'ancienneté et l'état des logements : la moitié d'entre eux ont été construits avant 1949.
- 1/10<sup>e</sup> des logements vacants appartient au parc social.

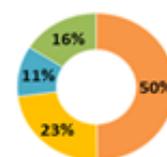
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Donnée FILOCOM 2016

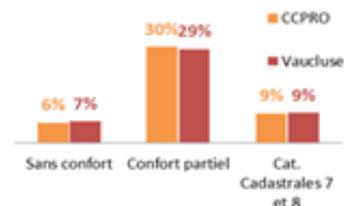
	Vaucluse
Durée de la vacance des logements	55%
Plus de 1 an	57%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	27%
	40%

## Date de construction

■ Avant 1949 ■ 1949-1975  
■ 1975-1990 ■ Depuis 1990



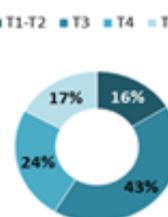
## Confort et état



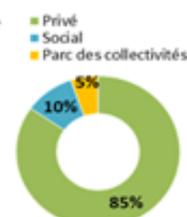
## Type



## Typologie

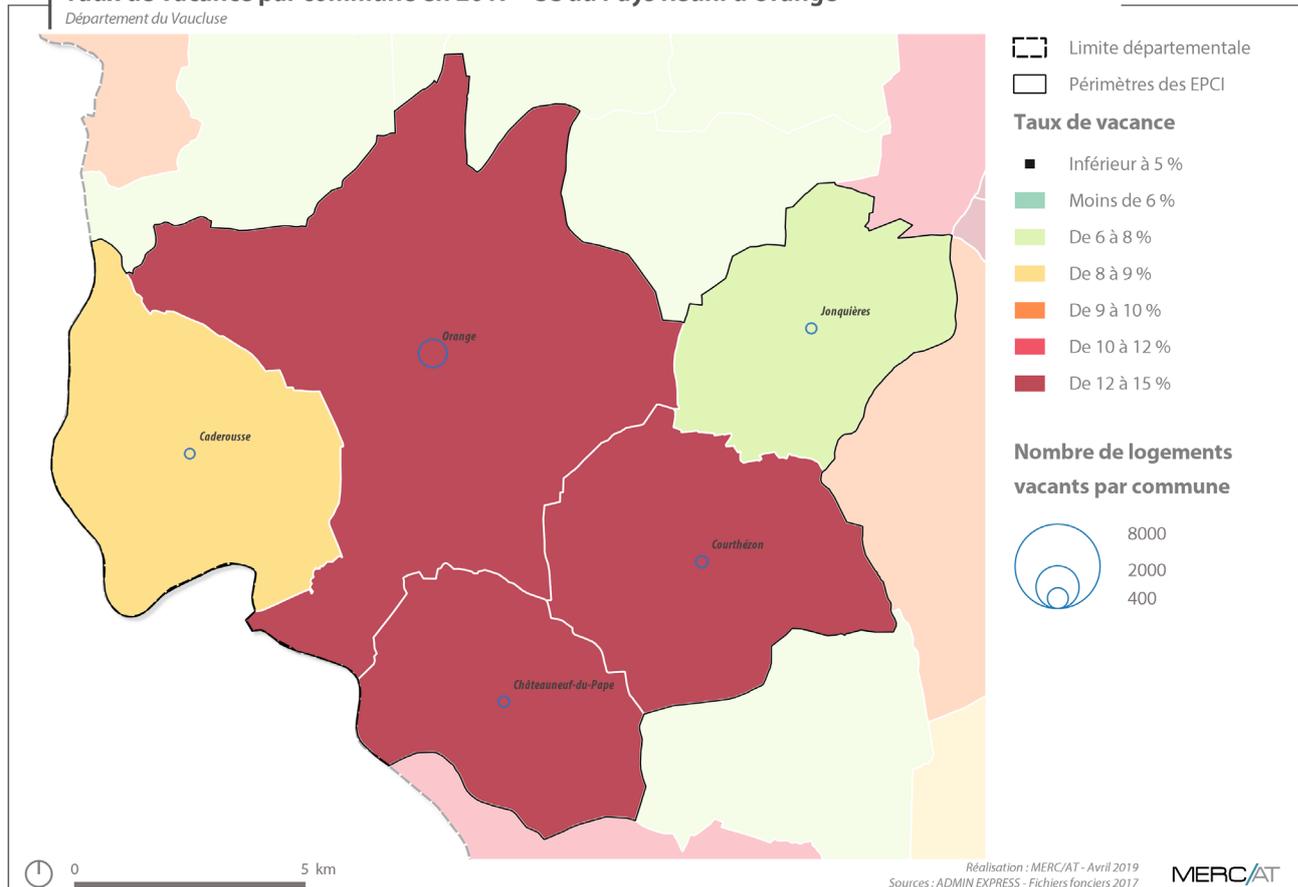


## Répartition par parc



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC du Pays Réuni d'Orange

Département du Vaucluse



	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CCPRO</b>	<b>3199</b>	<b>13,3%</b>	<b>45.5%</b>	<b>24.7%</b>	<b>3.0%</b>
Caderousse	116	8.7%	45.7%	28.4%	8.2%
Châteauneuf-du-Pape	201	16,1%	48,3%	33,3%	5.5%
Courthézon	330	12,1%	45,5%	22.7%	5,1%
Jonquieres	176	7,2%	36,4%	17,6%	3,8%
Orange	2376	14,6%	45,9%	24,6%	1,8%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Orange concentre la grande majorité des logements vacants de l'intercommunalité et affiche un taux de vacance très important.** Ces logements se concentrent principalement en **QPV et dans le centre-ville.**
- Près de 600 logements de la commune sont vacants depuis plus de 5 ans. Au regard du faible taux de locaux de mauvaise qualité, une explication est à rechercher en s'interrogeant sur les dynamiques de marché et les difficultés de commercialisation des nouveaux logements.
- Et des communes enregistrant une forte part de logements vacants depuis plus de 5 ans (Caderousse, Châteauneuf-du-Pape, Courthézon), en lien avec le mauvais état des logements.



# CA Ventoux Sud

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	
Taux de vacance en 2014	9,9%	
Logements vacants en 2014	571	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale	51,1%
	annuelle	8,6%

## A mettre en regard avec...

Vaucluse

Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,5%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,52%	0,14%
Indice de construction (Sitodel)	9	
* Nombre de logements construits annuellement pour 1000 résidences principales		
Taux de mobilité des ménages occupants	20%	15%

- Une vacance à surveiller : un taux supérieur à celui du département et en forte augmentation
- 10% des logements vacants appartiennent au parc social
- Une vacance expliquée principalement par l'ancienneté et l'état des logement : 56% des LV construits avant 1949, 55% sans confort ou confort partiel

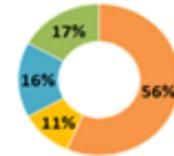
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLEODOM 2016

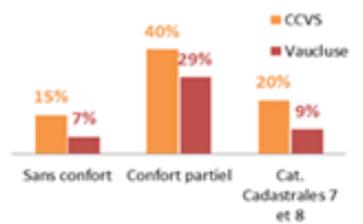
	Vaucluse
Durée de la vacance des logements	
Plus de 1 an	67%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	Donnée secrétisée
	27%

### Date de construction

- Avant 1949
- 1949-1975
- 1975-1990
- Depuis 1990

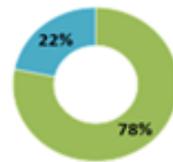


### Confort et état



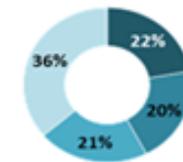
### Type

- Individuel
- Collectif



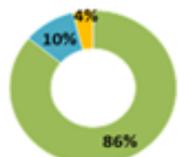
### Typologie

- T1-T2
- T3
- T4
- T5 et +



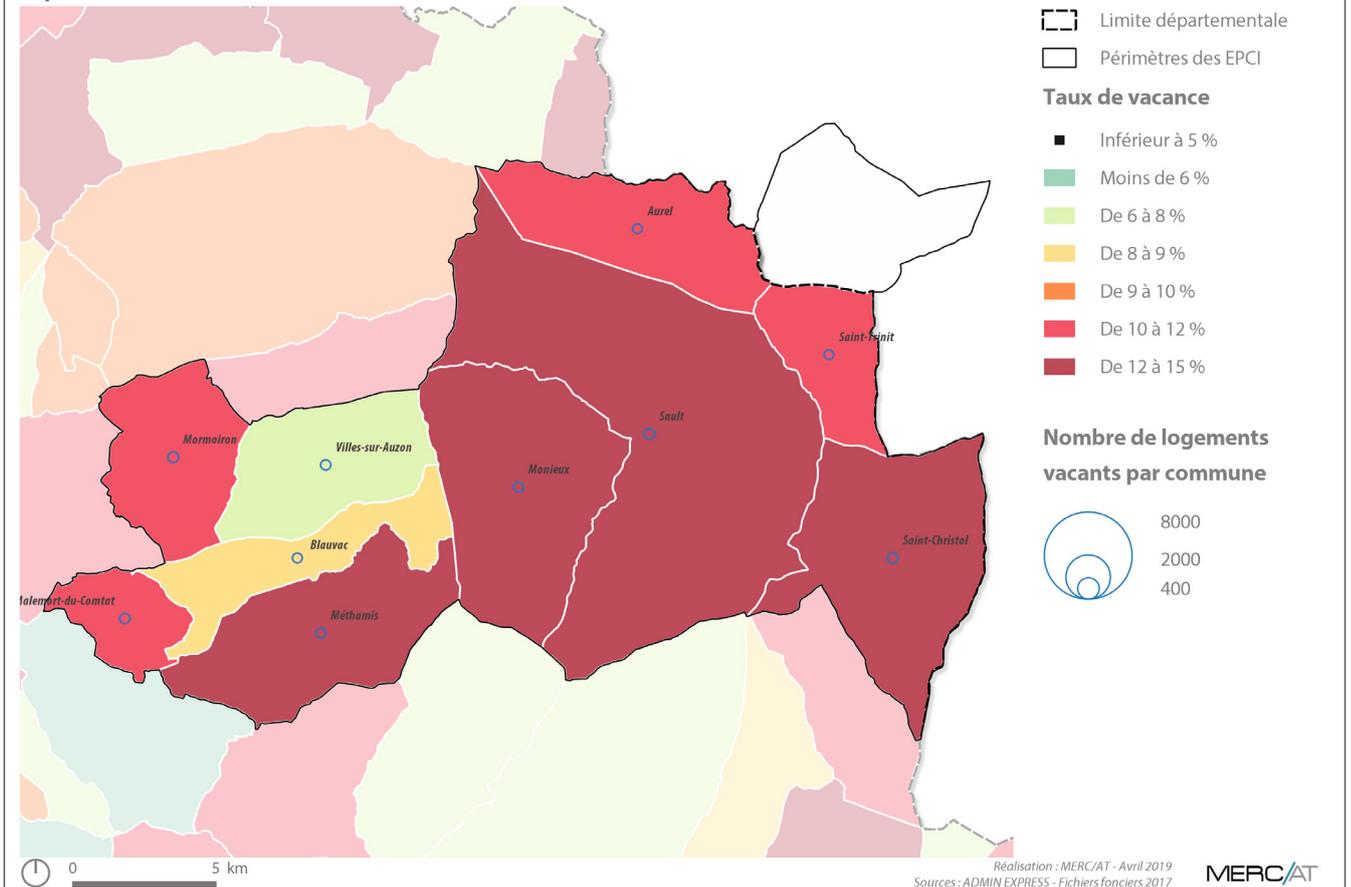
### Répartition par parc

- Privé
- Social
- Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC Ventoux Sud

Département du Vaucluse

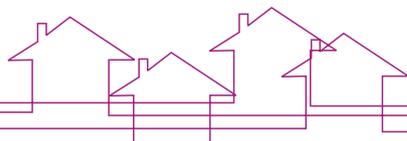


	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CC Ventoux Sud</b>	<b>745</b>	<b>12,4%</b>	<b>53,9%</b>	<b>33,7%</b>	<b>9,3%</b>
Aurel	23	10,6%	73,9%	39,1%	10,6%
Blauvac	28	8,3%	42,9%	14,3%	6,5%
Malemort-du-Comtat	98	10,6%	58,2%	25,5%	6,2%
Methamis	41	13,1%	46,3%	17,1%	11,2%
Monieux	42	14,7%	54,8%	23,8%	18,2%
Mormoiron	139	11,4%	54,7%	28,8%	3,2%
Saint-Christal	122	23,8%	74,6%	68,0%	13,9%
Saint-Trinit	13	10,2%	69,2%	30,8%	11,0%
Sault	170	14,3%	64,1%	31,8%	14,1%
Villes-sur-Auzon	69	8,0%	37,7%	21,7%	9,2%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Une vacance qui se concentre en volume sur les communes de Sault (14,3%) et de Mormoiron (11,4%) qui accueillent plus de 1300 habitants** : en centre-bourg pour la première et plus diffuse pour la seconde.
- Des chiffres à interroger pour Saint-Christal au regard du taux de vacance faible de la commune en 2014 (46 logements, soit 11,1% de logements vacants selon l'INSEE) au vu de l'augmentation de ce chiffre à 23,8 % en 2017.



# CA Pays de Vaison Ventoux

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	CA Pays de Vaison Ventoux
Taux de vacance en 2014	8,9%	9,5%
Logements vacants en 2014	1003	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale 20,2%	19,7%
	annuelle 3,7%	3,7%

## A mettre en regard avec...

	Vaucluse	CA Pays de Vaison Ventoux
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,0%	0,5%
<i>dont lié au solde migratoire</i>	0,19%	0,14%

Indice de construction (Sitadel) **9**  
 ■ Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales

Taux de mobilité des ménages occupants **20%** 15%

- Une vacance à surveiller : taux inférieur à celui intercommunal mais une augmentation des logements vacants
- Une vacance expliquée par l'ancienneté et l'état des logements: plus de la moitié des LV construits avant 1949, 42% sans confort ou confort partiel

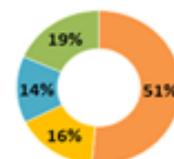
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLEOCOM 2015

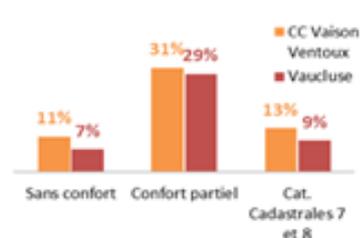
Durée de la vacance des logements  
 Plus de 1 an **60%** 55%  
 Vacance structurelle : plus de 3 ans Donnée secrétisée 27%

### Date de construction

■ Avant 1949 ■ 1949-1975  
 ■ 1975-1990 ■ Depuis 1990

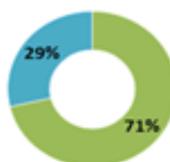


### Confort et état



### Type

■ Individuel ■ Collectif



### Typologie

■ T1-T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

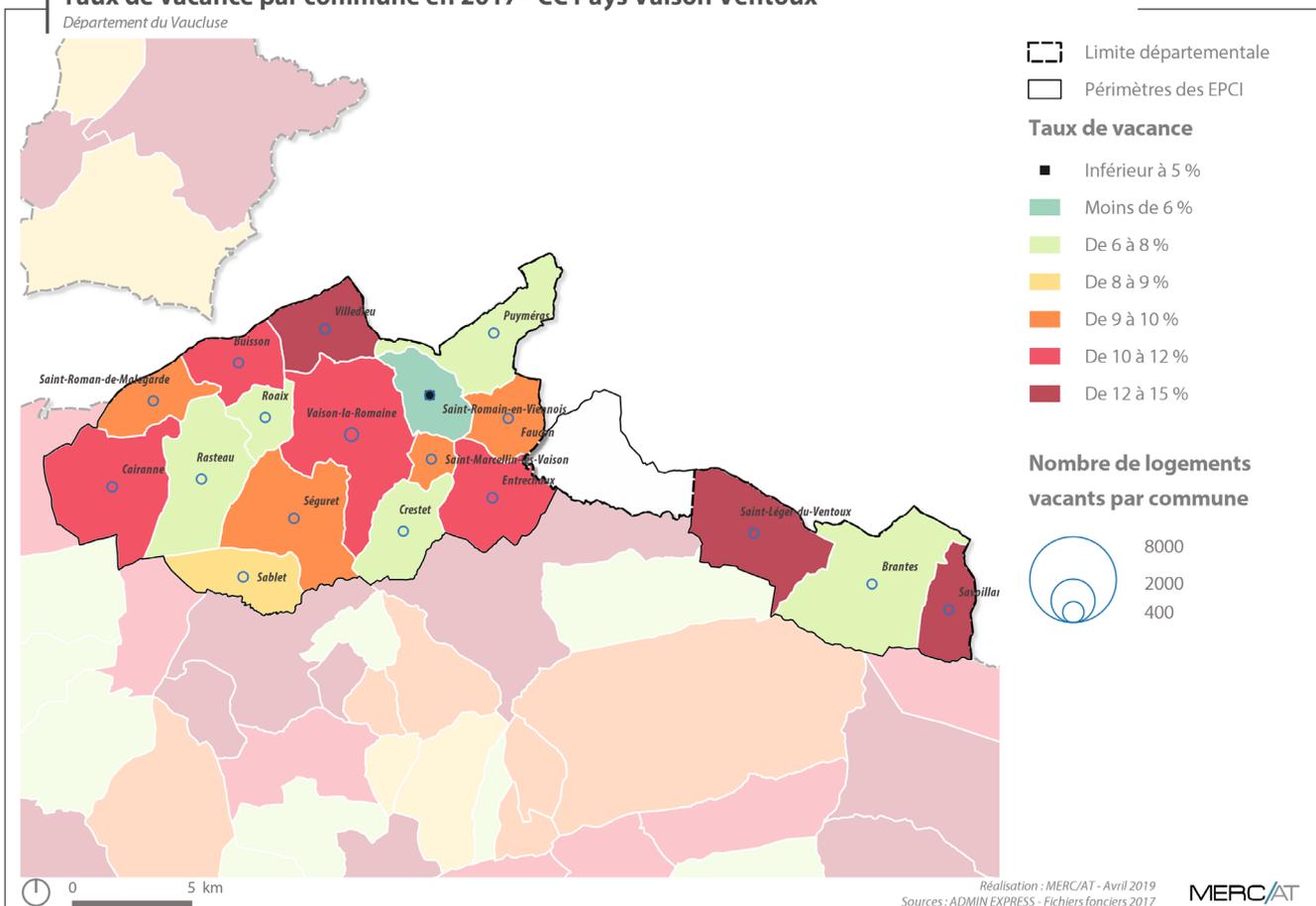


### Répartition par parc

Données non communiquées

## Taux de vacance par commune en 2017 - CC Pays Vaison Ventoux

Département du Vaucluse



	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CC Pays Vaison Ventoux</b>	<b>1080</b>	<b>9.7%</b>	<b>42.6%</b>	<b>23.9%</b>	<b>3.7%</b>
Brantes	7	6.7%	85.7%	85.7%	9.5%
Buisson	24	10.1%	70.8%	29.2%	5.9%
Cairanne	65	10.3%	60.0%	35.4%	5.7%
Crestet	24	7.6%	45.8%	25.0%	4.1%
Entrechaux	87	11.3%	43.7%	23.0%	5.2%
faucon	33	9.6%	54.5%	33.3%	3.8%
Puvméras	33	7.8%	33.3%	18.2%	4.7%
Rasteau	42	7.8%	26.2%	9.5%	3.9%
Roaix	29	7.3%	37.9%	27.6%	2.3%
Sablet	68	8.0%	36.8%	17.6%	5.8%
Saint-Léger-du-Ventoux	6	14.3%	66.7%	50.0%	19.0%
Saint-Marcellin-lès-Vaison	17	9.0%	52.9%	23.5%	2.1%
Saint-Romain-en-Viennois	23	4.4 %	21.7%	21.7%	4.8%
Saint-Roman-de-Malegarde	21	9.4%	33.3%	28.6%	4.0%
Savoillan	13	14.0%	69.2%	38.5%	4.3%
Séguret	54	9.7%	33.3%	14.8%	2.5%
Vaison-la-Romaine	481	10.5%	38.9%	21.4%	1.8%
Villedieu	53	13.6%	64.2%	39.6%	10.8%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Une vacance concentrée à Vaison-la-Romaine :**
- 481 logements vacants en 2017, soit un taux de vacance de 10,5%. Ces logements se situent principalement en centre-bourg, aux alentours des avenues Jules Ferry et Victor Hugo.
- Une disparité des taux de vacance des communes sur l'EPCI. Les taux de vacance élevés sont à nuancer au regard de la moindre proportion de logements vacants concernés.



## CA Pays des Sorgues Monts du Vaucluse

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

		Vaucluse
Taux de vacance en 2014	7,2%	9,5%
Logements vacants en 2014	1243	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale	44,2%
	annuelle	7,6%

## A mettre en regard avec...

		Vaucluse
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,6%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,53%	0,14%

Indice de construction (Sitadel) 9  
 = Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales

Taux de mobilité des ménages occupants	14%	15%
--	-----	-----

- Une problématique de vacance croissante : un taux inférieur à la moyenne nationale mais une forte augmentation des logements vacants
- Toutefois, « seulement » 18% des logements inoccupés depuis plus de 3 ans
- Près d'un tiers de logements vacants datant de moins de 20 ans : une vacance à mettre en lien avec la dynamique de construction

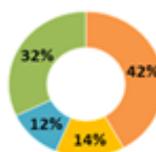
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FILOCOM 2016

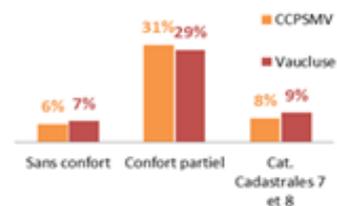
		Vaucluse
Durée de la vacance des logements	Plus de 1 an	59%
Vacance structurelle : plus de 3 ans		18%

## Date de construction

Avant 1949 1949-1975  
 1975-1990 Depuis 1990

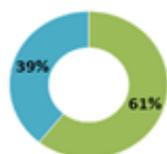


## Confort et état

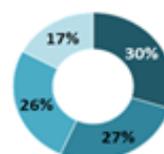


## Type

Individuel Collectif T1-T2 T3 T4 T5 et +

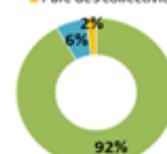


## Typologie



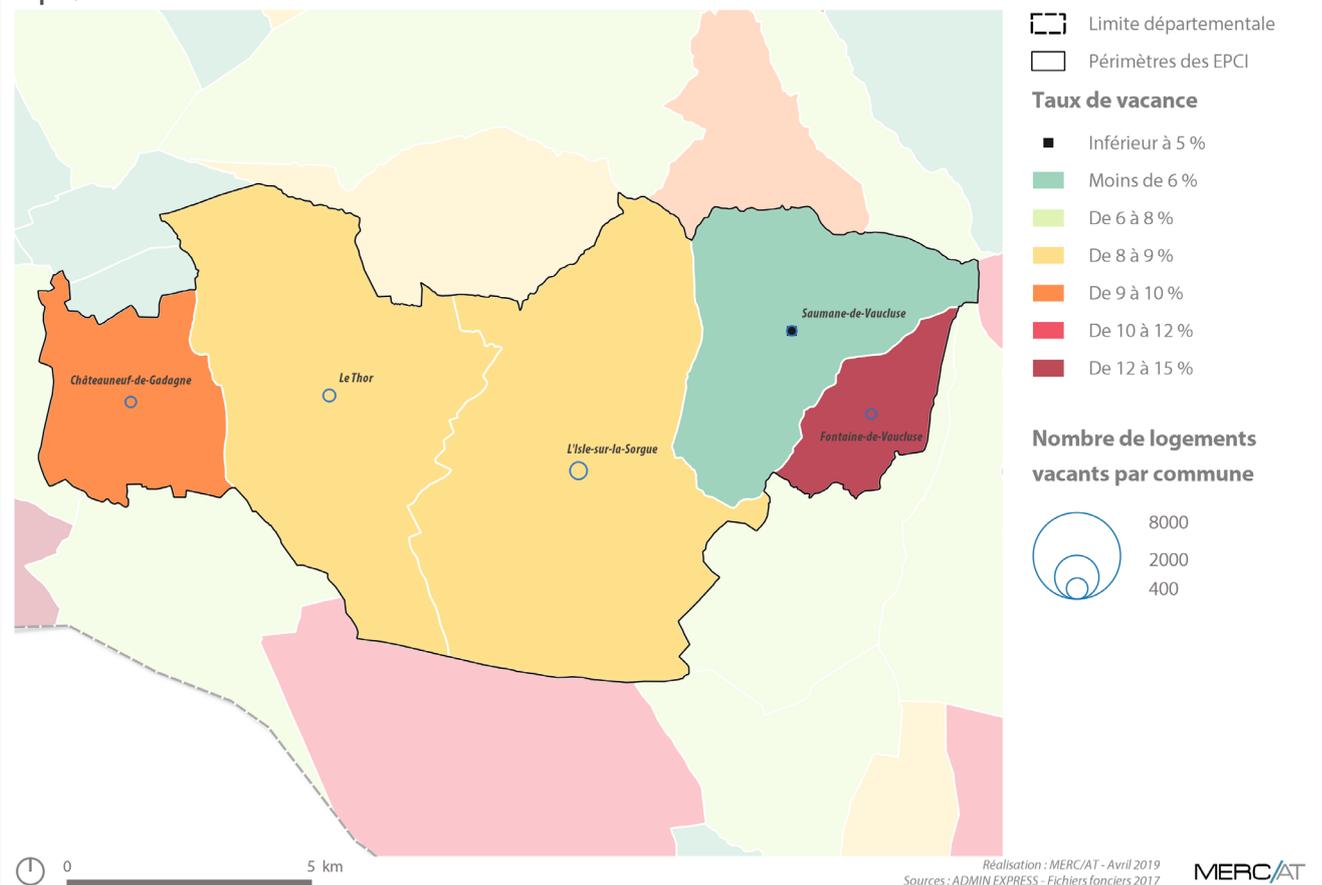
## Répartition par parc

Privé Social Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse

Département du Vaucluse



	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CCPSMV</b>	<b>1561</b>	<b>8.3%</b>	<b>33.1%</b>	<b>12.4%</b>	<b>2.2%</b>
Chateauneuf-de-Gadagne	160	9.8%	42.5%	14.4%	4.1 %
Fontaine-de-Vaucluse	63	13.8%	49.2%	17.5%	4.1%
Isle-sur-la-Sorgue	964	8.2%	32.1%	11.5%	2.4%
Saumane-de-Vaucluse	31	4.1%	32.3%	12.9%	1.4%
Thor	343	8.3%	28.6%	12.8%	1.1%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Des logements vacants concentrés à L'Isle-sur-la-Sorgue, mais un taux de vacance « raisonnable ».**
- **Des problématiques de vacance plus marquées à Châteauneuf-de-Gadagne** avec un poids important de la vacance structurelle, pouvant s'expliquer par l'état des logements.



## CC Pays d'Apt-Luberon

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	
Taux de vacance en 2014	7,6%	9,5%
Logements vacants en 2014	1543	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014		
globale	10,3%	19,7%
annuelle	2,0%	3,7%

## A mettre en regard avec...

	Vaucluse	
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,3%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,24%	0,14%

Indice de construction (Sitadel) 7  
 = Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales

Taux de mobilité des ménages occupants 16% 15%

- Territoire moins concerné par la problématique de vacance : taux inférieur à la moyenne nationale et une augmentation faible des logements vacants
- Toutefois, 46% des logements inoccupés depuis plus de 3 ans
- Une vacance expliquée par l'ancienneté et l'état des logements

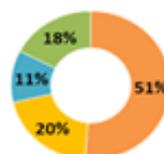
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLOCOM 2015

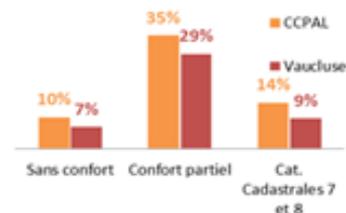
Durée de la vacance des logements  
 Plus de 1 an 57% 55%  
 Vacance structurelle : plus de 3 ans 46% 27%

## Date de construction

Avant 1949 1949-1975  
 1975-1990 Depuis 1990



## Confort et état



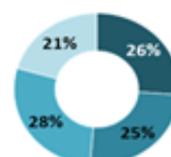
## Type

Individuel Collectif



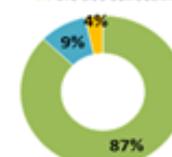
## Typologie

T1-T2 T3 T4 T5 et +



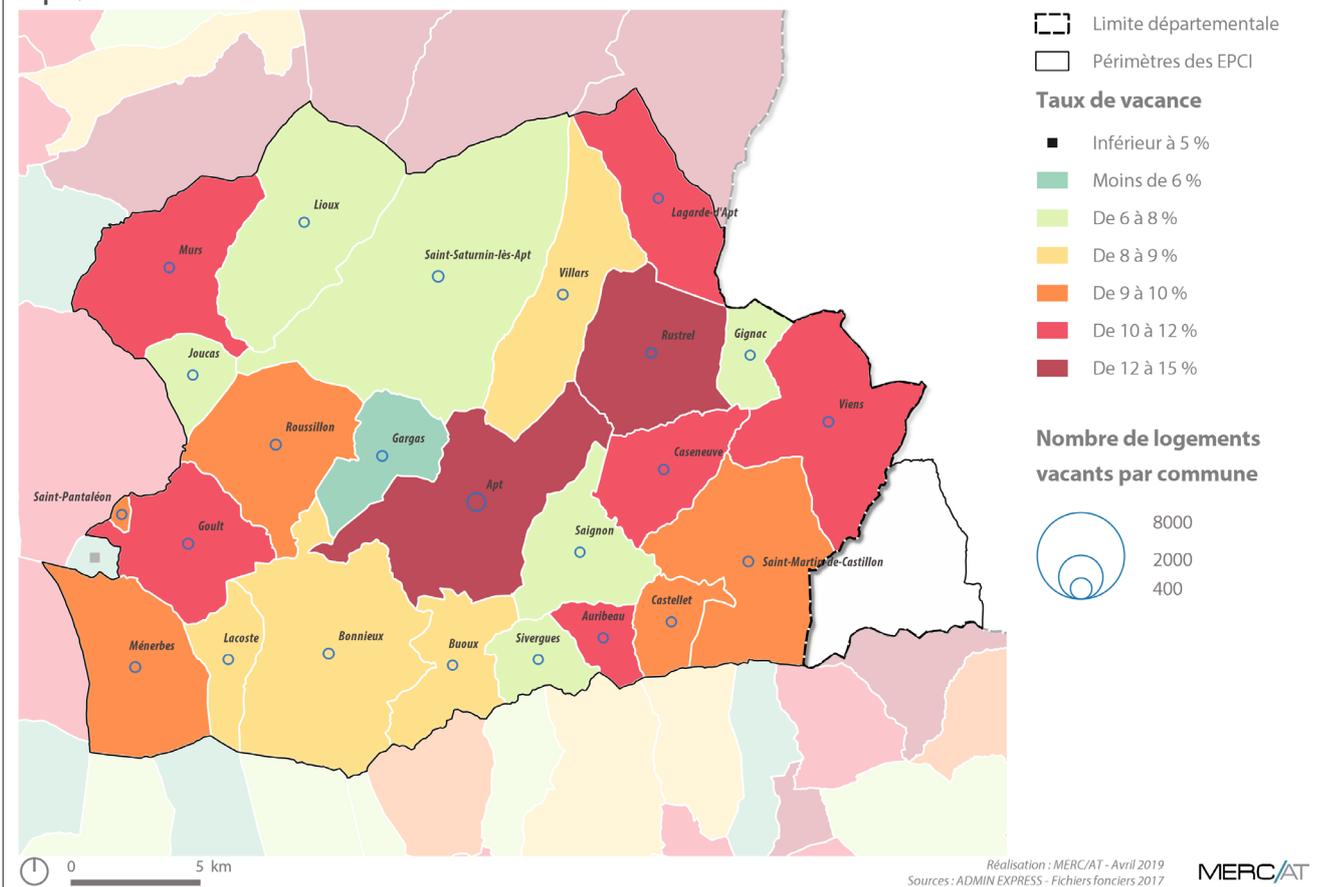
## Répartition par parc

Privé Social Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC Pays d'Apt-Luberon

Département du Vaucluse



	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CC Pays d'Apt-Luberon</b>	<b>2228</b>	<b>10.5%</b>	<b>47.6%</b>	<b>18.6%</b>	<b>5.9%</b>
Apt	1021	14.0%	47.6%	22.7%	7.1%
Auribeau	7	10.4%	57,1%	14.3%	13.4%
Bonnieux	129	9.0%	43.4%	19.4%	4.8%
Buoux	8	9.0%	50.0%	37.5%	7.8%
Caseneuve	38	10.8%	52.6%	13.2%	6.8%
Castellet-en-Luberon	11	9.6%	36.4%	18.2%	17,4%
Gargas	92	5.6%	38.0%	19.6%	3.2%
Gignac	4	6.8%	25.0%	25.0%	27.1%
Goult	105	10.7%	50.5%	16.2%	5.4%
Joucas	20	6.2%	75.0%	10.0%	4.0%
Lacoste	38	8.2%	39.5%	10.5%	4.8%
Lagarde-d'Apt	3	10.3%	66.7%	33.3%	17.2%
Lioux	17	7.4%	58.8%	17.6%	11.3%
Ménerbes	91	9.6%	46.2%	15.4%	3.7%
Murs	46	11.6%	54 ,3%	19.6%	6.0%
Roussillon	109	9.6%	41,3%	6.4%	3.5%
Rustrel	67	12.5%	52.2%	7.5%	8.6%
Saignon	55	6.9%	52.7	16.4%	3.8%
Saint-Martin-de-Castillon	64	9.4%	54.7	14.1%	12.1%
Saint-Pantaléon	12	9.3%	33.3	25.0%	3.1%
Saint-Saturnin-lès-Apt	176	7.8%	44.3	15.9%	3.1%
Sivergues	3	6.5%	66.7	0.0%	0.0%
Viens	63	10.4%	54.0	12.7%	5.6%
Villars	49	8.6%	53.1	18.4%	8.5%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Une problématique de vacance diffuse sur l'intercommunalité :** 16 communes affichent des taux de vacance supérieur à 8%.
- **Des logements vacants concentrés à Apt,** en centre-ville. Près de 240 logements vacants depuis plus de 5 ans.
- **Une problématique importante de logements de mauvaise qualité sur la majorité des communes.**



## C territoriale du Sud Luberon

### Dynamiques de la vacance sur le territoire

		Vaucluse
Données INSEE RP 2014		
Taux de vacance en 2014	7,5%	9,5%
Logements vacants en 2014	964	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale	8,7%
	annuelle	1,7%

### A mettre en regard avec...

		Vaucluse
Données INSEE RP 2014		
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,8%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,61%	0,14%

Indice de construction (Sitadel) **9**  
 = Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales

Taux de mobilité des ménages occupants **15%** 15%

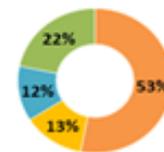
- **Territoire moins concerné par la problématique de la vacance** : taux inférieur à la moyenne nationale et en faible augmentation
- Mais 85% de logements vacants depuis plus de 1 an
- Vacance expliquée principalement par l'ancienneté et l'état des logements : 53% des LV construits avant 1949, 44% sans confort ou confort partiel

### Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

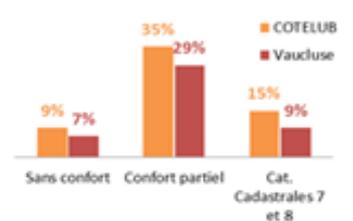
		Vaucluse
Données FILCOOM 2016		
Durée de la vacance des logements	Plus de 1 an	85%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	Donnée secrétisée	27%

#### Date de construction

Avant 1949 1949-1975  
 1975-1990 Depuis 1990

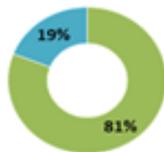


#### Confort et état



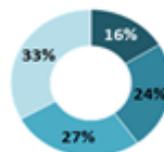
#### Type

Individuel Collectif



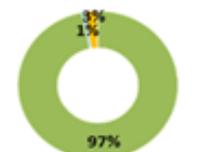
#### Typologie

T1-T2 T3 T4 T5 et +



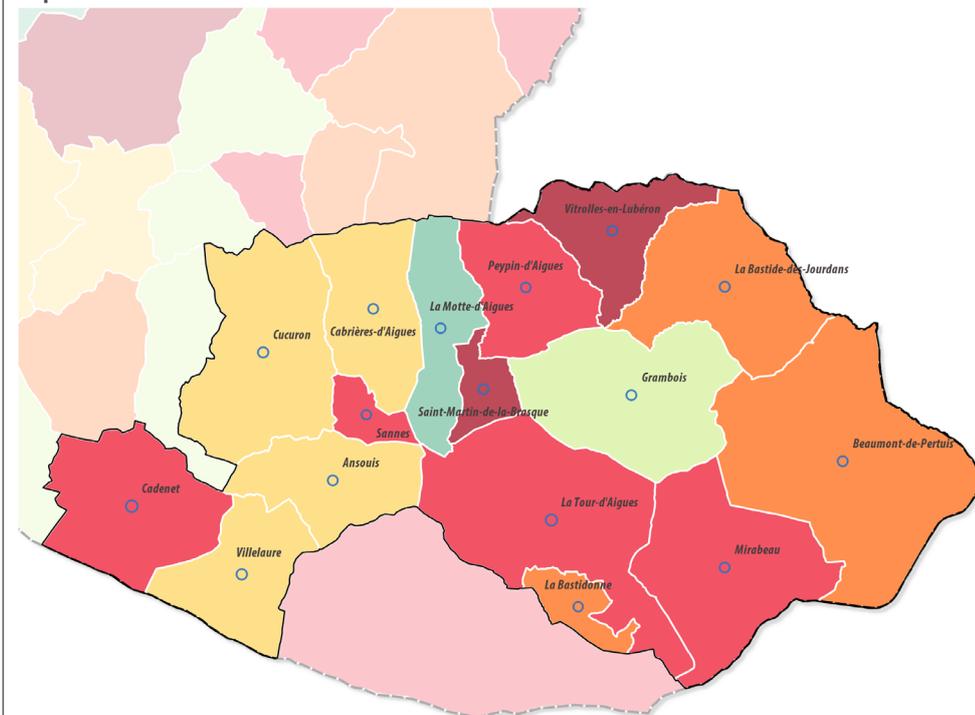
#### Répartition par parc

Privé Social Parc des collectivités



### Taux de vacance par commune en 2017 - CC Territoriale Sud-Luberon

Département du Vaucluse



Limite départementale  
 Périmètres des EPCI

#### Taux de vacance

- Inférieur à 5%
- Moins de 6%
- De 6 à 8%
- De 8 à 9%
- De 9 à 10%
- De 10 à 12%
- De 12 à 15%

#### Nombre de logements vacants par commune



0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Avril 2019  
 Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers fonciers 2017

MERC/AT

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>COTELUB</b>	<b>1350</b>	<b>9.6%</b>	<b>39.3%</b>	<b>16.4%</b>	<b>6.2%</b>
Ansouis	57	8.7%	49.1%	17.5%	10.8%
La Bastide-des-Jourdans	91	9.8%	42.9%	18.7%	5.4%
La Bastidonne	37	9.1%	40.5%	16.2%	2.5%
Beaumont-de-Pertuis	64	9.6%	40.6%	21.9%	12.0%
Cabrières-d'Aigues	44	8.2%	31.8%	13.6%	6.3%
Cadenet	269	11.2%	37.5%	17.5%	10.6%
Cucuron	110	8.5%	38.2%	16.4%	12.1%
Grambois	59	8.0%	42.4%	18.6%	3.8%
Mirabeau	68	10.2%	48.5%	16.2%	3.0%
La Motte-d'Aigues	45	5.9%	33.3%	6.7%	2.6%
Peypin-d'Aigues	44	10.5%	38.6%	11.4%	2.6%
Saint-Martin-de-la-Brasque	65	12.8%	32.3%	13.8%	4.5%
Sannes	15	10.9%	13.3%	6.7%	2.9%
La Tour-d'Ai	237	10.4%	46.4%	16.9%	2.0%
Villelaure	126	8.1%	29.4%	16.7%	4.0%
Vitrolles-en-Luberon	19	12.2%	31.6%	10.5%	7.1%

Source : Fichiers Fonciers 2017

- 
- **Des logements vacants majoritairement situés à Cadenet et à La Tour d'Aigues** : ces deux communes présentent des taux de vacance élevés de plus de 10%.
  - Cadenet rencontre un enjeu de réhabilitation en vue de la part des locaux d'habitation de mauvaise qualité.
  - Toutefois, une moindre part de vacance structurelle sur la commune.



# CC Aygues Ouvèze en Provence

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

		Vaucluse	
Taux de vacance en 2014	7,9%	9,5%	
Logements vacants en 2014	694		
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale	37,1%	18,7%
	annuelle	6,5%	3,7%

## A mettre en regard avec ...

		Vaucluse
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	1,1%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,73%	0,14%
Indice de construction (Sitode)	10	
<small>■ Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidents principaux</small>		
Taux de mobilité des ménages occupants	32%	15%

- Une problématique de vacance croissante : taux dans la moyenne nationale mais en nette augmentation entre 2009 et 2014.
- Près d'1/3 de logements inoccupés depuis plus de 3 ans
- Une vacance expliquée en majeure partie par l'ancienneté et l'état des logements : 41% de logements sans confort ou présentant un confort partiel et plus de la moitié construits avant 1949.

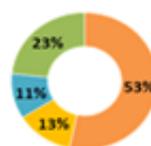
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FLOCOM 2016

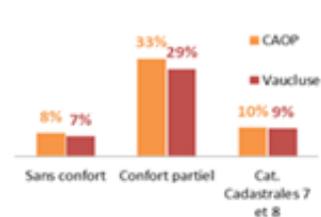
	Vaucluse	
Durée de la vacance des logements		
Plus de 1 an	99%	85%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	32%	27%

### Date de construction

■ Avant 1949 ■ 1949-1975  
■ 1975-1990 ■ Depuis 1990



### Confort et état



### Type

■ Individuel ■ Collectif ■ T1-T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

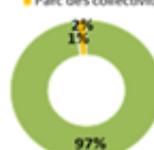


### Typologie



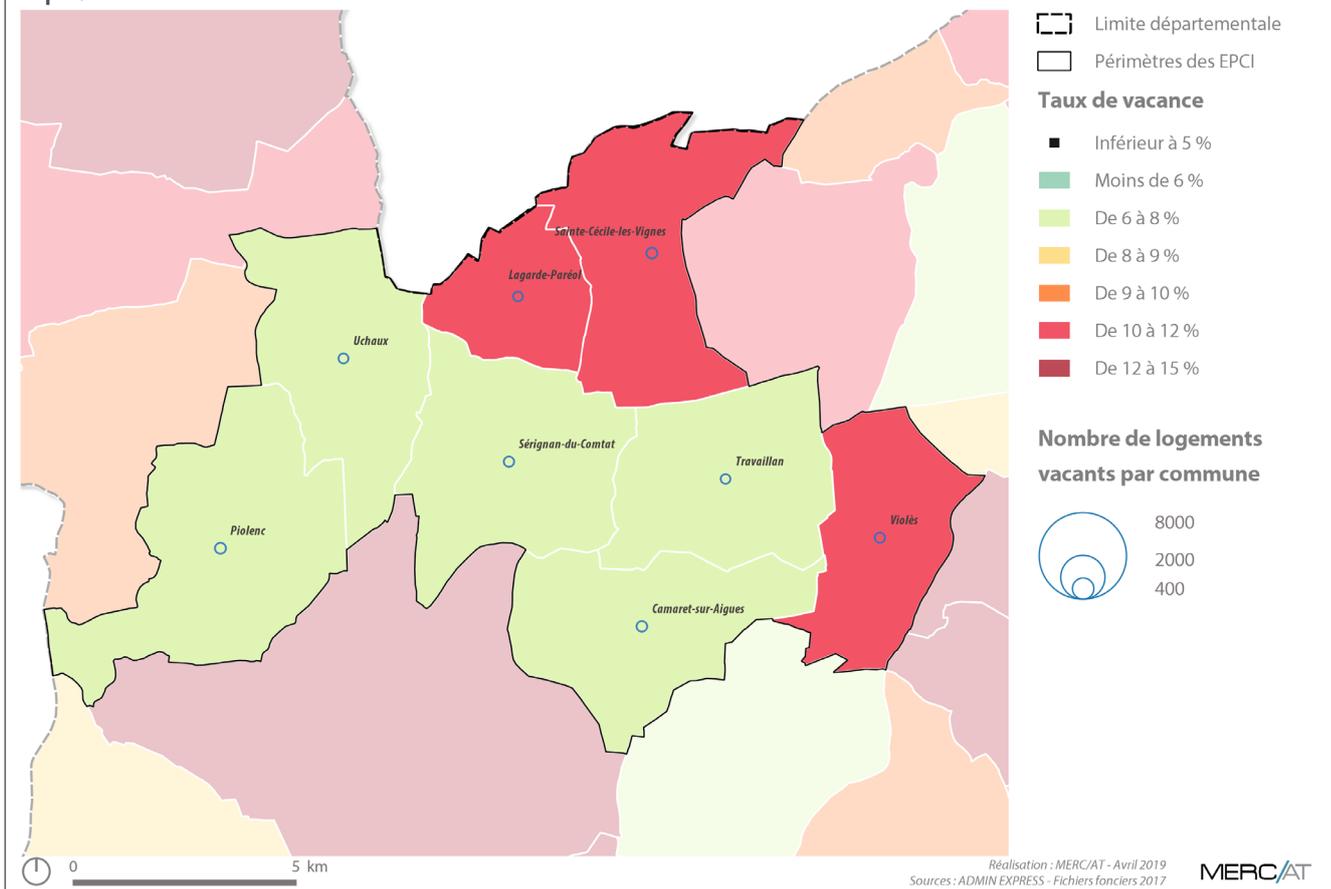
### Répartition par parc

■ Privé ■ Social ■ Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC Aygues-Ouvèze en Provence

Département du Vaucluse



	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CC Aygues-Ouveze en Provence</b>	<b>788</b>	<b>8.3%</b>	<b>38.8%</b>	<b>16.9%</b>	<b>2.4%</b>
Camaret-sur-Aigues	142	6.8%	40.1%	15.5%	2.4%
Lagarde-Paréol	19	10.5%	42.1%	36.8%	4.9%
Piolenc	183	7.6%	33.9%	14.2%	0.9%
Sainte-Cécile-les-Vignes	160	11.2%	33.1%	12.5%	2.3%
Sérignan-du-Comtat	105	7.8%	38.1%	17.1%	1.6%
Travaillan	27	7.8%	40.7%	25.9%	4.6%
Uchaux	52	6.4%	42.3%	17.3%	2.8%
Violès	100	11.7%	53.0%	24.0%	6.6%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Des problématiques de vacance concernant principalement Sainte-Cécile-les-Vignes et Violès, avec des taux supérieurs à 11%.**
- Il est à noter que près d'un quart des logements vacants de Violès sont inoccupés depuis 5 ans, une part deux fois plus importante que celle de Sainte-Cécile-les-Vignes. Cela peut s'expliquer par le mauvais état des logements.



# CC Sorgues du Comtat

## Dynamiques de la vacance sur le territoire

Données INSEE RP 2014

	Vaucluse	
Taux de vacance en 2014	7,2%	9,5%
Logements vacants en 2014	1607	
Evolution des logements vacants entre 2009 et 2014	globale 4,2%	19,7%
	annuelle 0,8%	3,7%

## A mettre en regard avec...

	Vaucluse	
Taux de croissance annuel de la population 2009-2014	0,6%	0,5%
dont lié au solde migratoire	0,11%	0,14%
Indice de construction (Sitadel)	12	
= Nombre de logements commencés annuellement pour 1000 résidences principales		
Taux de mobilité des ménages occupants	13%	15%

- **Territoire moins concerné par la problématique de vacance** : taux inférieur à la moyenne nationale et une augmentation très faible des logements vacants.
- Une vacance expliquée en partie par l'ancienneté et l'état des logements, mais également à mettre en regard avec un indice de construction élevé.
- Il est possible qu'il y ait un biais statistique de recensement des logements vacants.

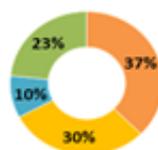
## Caractéristiques des logements vacants sur le territoire

Données FILOGIM 2015

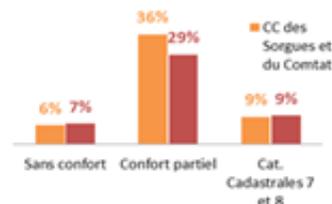
	Vaucluse	
Durée de la vacance des logements		
Plus de 1 an	45%	55%
Vacance structurelle : plus de 3 ans	27%	27%

### Date de construction

- Avant 1949
- 1949-1975
- 1975-1990
- Depuis 1990



### Confort et état



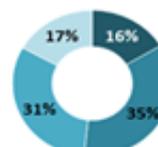
### Type

- Individuel
- Collectif



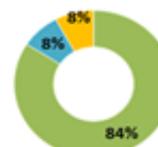
### Typologie

- T1-T2
- T3
- T4
- T5 et +



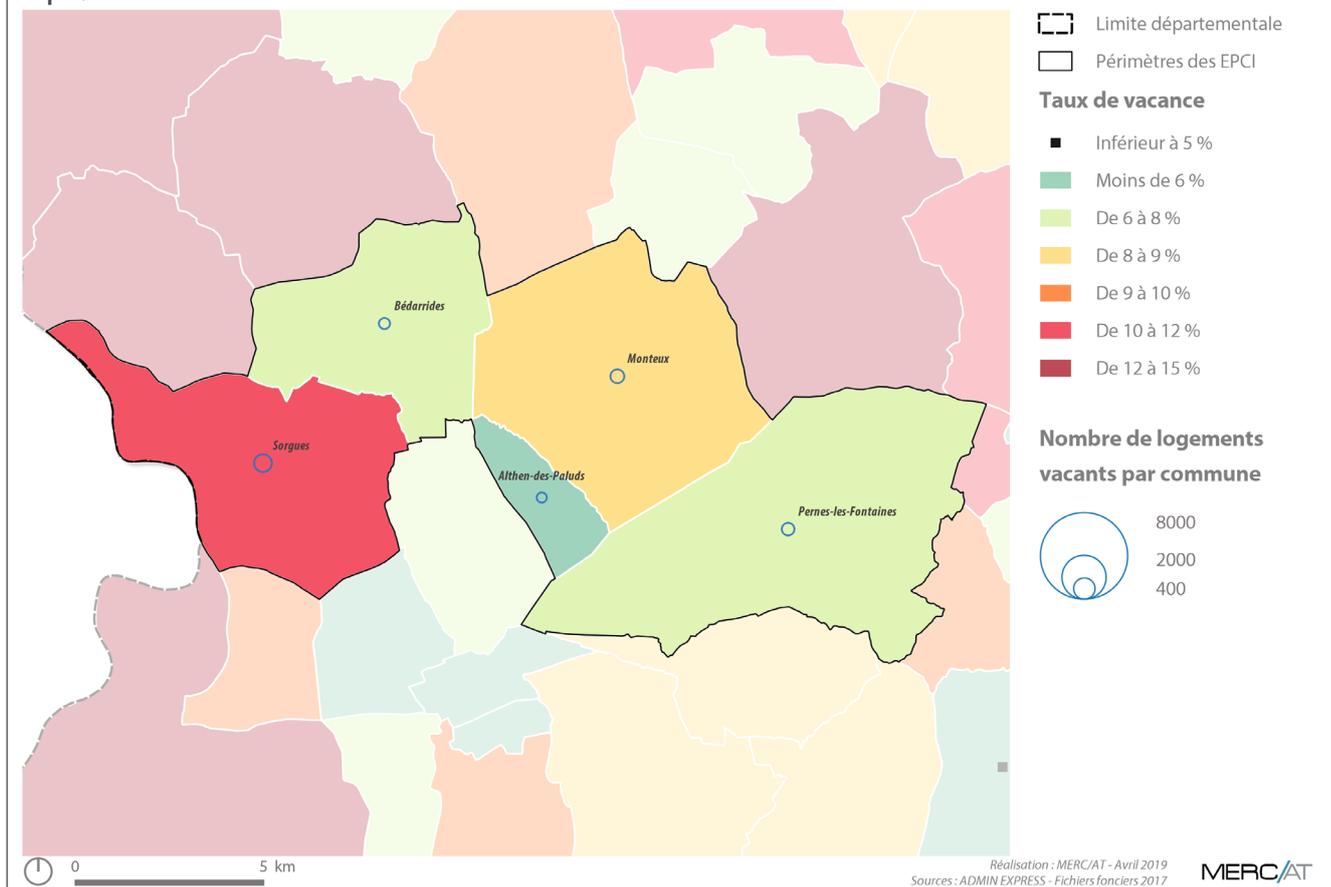
### Répartition par parc

- Privé
- Social
- Parc des collectivités



## Taux de vacance par commune en 2017 - CC des Sorgues du Comtat

Département du Vaucluse



Réalisation : MERC/AT - Avril 2019  
Sources : ADMIN EXPRESS - Fichiers fonciers 2017

	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Part des logements vacants depuis plus de 2 ans	Part des logements vacants depuis plus de 5 ans	Part des locaux d'habitation de médiocre qualité
<b>CC des Sorgues du Comtat</b>	<b>2203</b>	<b>8.9%</b>	<b>39.3%</b>	<b>17.8%</b>	<b>3.6%</b>
Althen-des-Paluds	78	6.0%	24.4%	10.3%	0.7%
Bédarrides	200	7.8%	39.0%	17.0%	6.1%
Monteux	529	8.8%	37.8%	18.5%	3.3%
Pernes-les-Fontaines	382	6.9%	31.9%	11.8%	3.2%
Sorgues	1014	11.0%	44.0%	20.4%	3.8%

Source : Fichiers Fonciers 2017



- **Sorgues concentre les logements vacants et enregistre le taux de vacance le plus élevé des autres communes.**
- Ces logements se trouvent principalement en QPV et près de 200 logements sont vacants depuis plus de 5 ans.





## C Bibliographie pour aller plus loin

### GUIDES ET ÉTUDES

Anah et Eurométropole de Strasbourg, (2018), Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour en sortir, Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, 98 p.

Lien :

DREAL Lorraine, (2015), Lutter contre la vacance : les outils pour agir, décembre 2015, 57 p.

Lien :

Métropole Européenne de Lille, (2016), Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé, Guide méthodologique, 76 p.

Lien :

#### > **Pour aborder la vacance commerciale :**

AFPOLS, (2014), Synthèse du séminaire, Agir contre la vacance commerciale, Comment s'outiller pour construire une stratégie offensive et opérationnelle, 23 p.

#### > **Pour comprendre la vacance dans le parc social :**

ANCOLS, (2017), Etude de la vacance non technique des logements des organismes de logement social, 118p.

ACEIF.St, (2012), La vacance dans le parc locatif social Bas-Rhinois, Observations et analyses pour une meilleure compréhension, étude réalisée pour Areal publiée en mars 2012, 36 p.

#### > **Pour aller plus loin sur la manière d'aborder la vacance :**

BOCQUET A., HELARY J.-L., SAUVEPLANE P., WEBER, A. (2016), Evaluation de la politique publique de mobilisation des logements et des bureaux vacants, rapport réalisé par l'Inspection générale des finances et le Conseil général de l'environnement et du développement durable, janvier 2016, 496 p.

CEREMA, Direction territoriale Normandie-Centre, (2014), « La vacance et la mobilité résidentielle », Les bases de données logement, octobre 2014, 10 p.

FABRE F. et NICOL C., (1979), « Les logements vacants ne sont pas tous disponibles », Économie et statistique, n°107, janvier 1979, pp. 53-63.

FORMONT E., LECLERC S., ROLLAND A., (2015), Les logements vacants : Une démarche transversale du repérage à la mobilisation, Atelier de Master 2 Urbanisme et Aménagement, Spécialité Habitat, Politique de la Ville et Renouvellement Urbain, Commandé par l'ADIL 13, encadré par S. Bonnin-Oliveira, O. Cadart et N. Persyn, 71 p.

Université Toulouse Jean Jaurès, (2016), La vacance de logement : une typologie pour affiner la connaissance, Etude dans sept communes du Lot et du Gers, étude réalisée pour les DDT du Gers et du Lot par des étudiants du Master 1 « Villes et territoires », publiée en juin 2016, 121 p.

#### Etudes territorialisées

AUCAME (Agence d'urbanisme de Caen-Métropole), (2014), « Les logements vacants de Caen la Mer », Observatoire Habitat, octobre 2014, 4 p.

CRIE Hautes-Pyrénées, (2012), La caractérisation de la vacance des logements dans le département des Hautes-Pyrénées, 91 p.

Direction Départementale des Territoires (DDT) Creuse, (2012), Les logements vacants en Creuse, octobre 2012, 18 p.

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du Limousin, (2013), « Vacance du patrimoine bâti ancien de centre-bourg en Limousin », Les études, n°5, février 2013, 8 p.

Pays de l'Albigeois et des Bastides, (2009), Etudes sur le parc de logements vacants de 15 bourgs du territoire, 75 p.

#### SITOGRAPHIE

INSEE, (2018), « 374 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015, La vacance résidentielle s'accroît », par V. Valles, Service recensement national de la population, INSEE PREMIERE N°1700, 26/06/2018,

ANAH, Dossiers de l'Anah pour obtenir des exemples de stratégies d'interventions complémentaires sur l'habitat privé :





## **D** Liste des sigles utilisés

- A.B.F.** : Architecte des Bâtiments de France
- A.D.I.L.** : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- A.I.V.S.** : Agence Immobilière à Vocation Sociale
- A.N.A.H.** : Agence Nationale de l'Habitat
- A.N.I.L.** : Agence Nationale d'Information sur le Logement
- A.N.R.U.** : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
- A.R.S.** : Agence Régionale de Santé
- A.V.A.P.** : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- B.R.S.** : Bail Réel Solidaire
- C.A.F.** : Caisse d'Allocation Familiale
- C.A.U.E.** : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- C.C.I.** : Chambre du Commerce et de l'Industrie
- C.C.T.P.** : Cahier des Clauses Techniques Particulières
- C.G.C.T.** : Code Général des Collectivités Territoriales
- D.D.T.** : Direction Départementale des Territoires
- D.G.F.i.P.** : Direction Générale des Finances Publiques
- E.P.C.I.** : Etablissement de Coopération Intercommunale
- E.P.F.** : Etablissement Public Foncier
- F.A.R.T.** : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
- F.I.D.E.L.I.** : Fichiers démographiques sur les Logements et les Individus
- F.I.L.O.C.O.M.** : Fichier des Logements par Communes
- H.T.** : Hors Taxe
- I.N.S.E.E.** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- M.A.J.I.C.** : Mise À Jour des Informations Cadastreales
- M.O.I.** : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
- N.P.N.R.U.** : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
- O.F.S.** : Organisme Foncier Solidaire
- O.P.A.H.** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- O.P.A.H.-R.U.** : Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain
- O.R.C.O.D.** : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées
- O.R.I.** : Opération de Restauration Immobilière

**P.A.D.D.** : Projet d'Aménagement et de développement durable

**P.D.H.** : Plan Départemental de l'Habitat

**P.D.S.** : Plan de Sauvegarde

**P.I.G.** : Programme d'Intérêt Général

**P.L.A.I.** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**P.L.H.** : Programme Local de l'Habitat

**P.L.S.** : Prêt Locatif Social

**P.L.U.** : Plan Local d'Urbanisme

**P.L.U.I.** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**P.L.U.S.** : Prêt Locatif à Usage Social

**P.N.R.Q.A.D.** : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

**P.O.P.A.C.** : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés fragiles

**P.T.Z.** : Prêt à Taux Zéro

**Q.P.V.** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

**R.H.I.** : Résorption de l'Habitat Insalubre

**R.P.L.S.** : Répertoire sur le Parc Locatif Social

**S.CO.T.** : Schéma de Cohérence Territorial

**S.E.M.** : Société d'Economie Mixte

**S.I.G.** : Système d'Information Géographique

**S.P.L.** : Société Publique Locale

**S.P.R.** : Site Patrimonial Remarquable

**S.R.U.** : Solidarité et Renouvellement Urbain

**T.H.I.R.O.R.I.** : Traitement de l'Habitat Insalubre Irrémédiable ou dangereux et d'Opération de Restauration Immobilière

**T.H.L.V.** : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

**Z.P.A.U.P.** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



### Conseil départemental de Vaucluse

Direction du Développement et des  
Solidarités Territoriales  
Service Aménagement de l'Espace,  
Agriculture, Environnement  
Rue Viala  
84909 Avignon cedex 9  
[www.vaucluse.fr](http://www.vaucluse.fr)  
Tél. 04 32 40 79 02

### Services de l'Etat en Vaucluse

Direction Départementale  
des Territoires de Vaucluse  
Service Ville Logement Habitat  
84905 Avignon cedex 9  
[www.vaucluse.gouv.fr](http://www.vaucluse.gouv.fr)  
Tél. 04 88 17 85 01

CONCEPTION

MERC/AT

