



Plan d'actions pour lutter contre la vacance des logements (2021-2027)

Introduction

La lutte contre la vacance des logements, un objectif majeur du programme local de l'habitat 2021-2027

La lutte contre les logements vacants apparaît comme un objectif transversal du programme local de l'habitat (PLH) 2021-2027, qui affiche un objectif de remise sur le marché de 70 logements vacants par an.

Plusieurs fiches actions du programme local de l'habitat contribuent à l'atteinte de cet objectif en prévoyant plusieurs aides spécifiques pour inciter les propriétaires ou acquéreurs à remettre sur le marché des logements vacants, en particulier dans les centres-bourgs des communes pôles. Cependant, l'absence d'une fiche-action dédiée rend aujourd'hui difficilement lisible l'action de Saint-Lô Agglo dans ce domaine, au-delà des aides financières mises en place.

Par ailleurs, Saint-Lô Agglo fait partie depuis le 4 mai 2021 des lauréats du plan national de lutte contre les logements vacants. Symbole d'une reconnaissance des efforts déjà engagés par l'agglomération en ce sens, ainsi que du chemin qu'il reste à parcourir, cette nomination devrait permettre à Saint-Lô Agglo de disposer de nouveaux outils pour lutter contre la vacance des logements.

Afin de se donner les moyens d'agir durablement sur la vacance structurelle des logements de son territoire et de rendre pleinement lisible la stratégie de l'agglomération et des communes sur cet enjeu, Saint-Lô Agglo choisit de se doter d'un plan d'actions spécifique sur toute la durée du programme local de l'habitat (2021-2027).

Quelques éléments de diagnostics

En 2018, 3 323 logements étaient identifiés comme vacants sur le territoire de Saint-Lô Agglo par l'Insee¹, soit 8,4% du parc. Ce taux est très proche de la moyenne en France Métropolitaine (8,2 %). Il est précisé ici que la vacance des logements ne doit pas être considérée comme un problème « en soi » : il est nécessaire pour un territoire de bénéficier de logements vacants à un instant t, afin de permettre notamment le parcours résidentiel des ménages et la réhabilitation des logements.

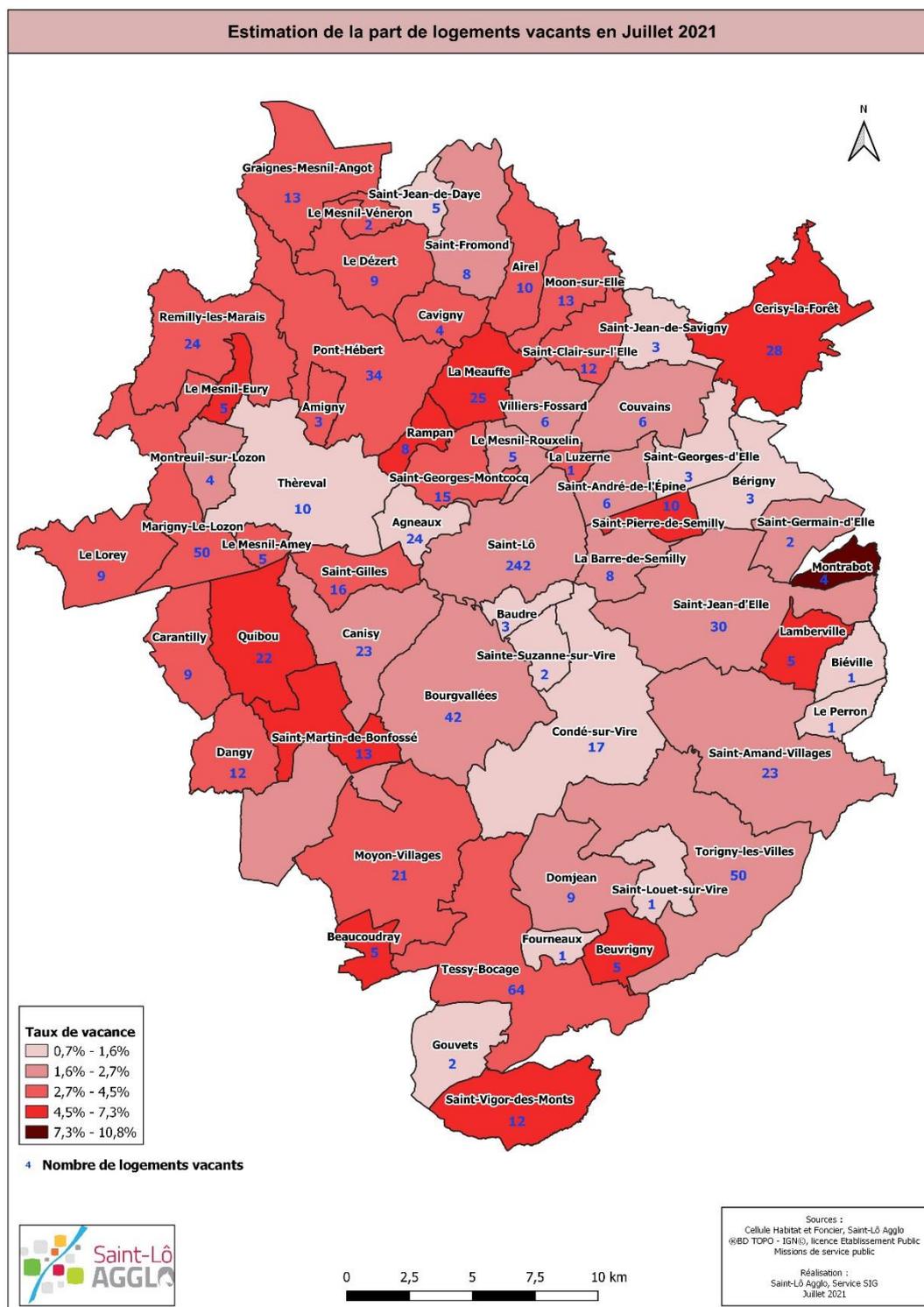
Cependant, la vacance des logements peut poser problème lorsque des biens demeurent inoccupés pendant plusieurs années (vacance dite « structurelle »), entraînant :

- Une dégradation du bâti ;
- Une dévitalisation des centres-bourgs ;
- Une mauvaise utilisation des ressources foncières disponibles pour accueillir de nouveaux habitants, alors même que les possibilités d'extension urbaines seront de plus en plus limitées.

Dans le cadre du présent plan d'actions, un logement sera identifié comme « structurellement vacant » à partir de 2 ans d'inoccupation.

¹ Données Insee, recensement 2018 (diffusées en 2021). Ces données incluent l'ensemble des logements vacants au moment du recensement, quelle que soit la durée de vacance. Elles ne permettent pas d'identifier les logements vacants depuis plusieurs années (vacance « structurelle »).

A l'échelle de l'agglomération, **environ 1 000 logements étaient estimés vacants depuis plus de 2 ans en août 2021²**, soit environ 2,6 % du parc. Cette vacance structurelle est répartie de manière très inégale entre les communes (cf. carte ci-dessous).



² Estimations réalisées sur la base du fichier LOVAC 2021 corrigé des résultats de l'enquête partielle réalisée par la direction Urbanisme, Habitat, Foncier de Saint-Lô Agglo entre février et août 2021. Données issues de la base de données zéro logement vacant fin août 2021. Ces chiffres seront affinés au fur et à mesure du déploiement du présent plan d'actions, en accord avec l'axe I.

Principes d'intervention et plan d'actions

I.1. Principaux principes d'intervention de Saint-Lô Agglo

Pleinement intégré au programme local de l'habitat, le présent plan d'actions s'inscrit en accord avec les objectifs de ce document stratégique :

- Répondre aux besoins en matière de logement
- Valoriser et renforcer l'attractivité des centres-bourgs
- Favoriser le renouvellement urbain
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement sur le territoire, en travaillant notamment sur la complémentarité entre les communes.

Par ailleurs, tout en étant particulièrement vigilante aux besoins locaux aujourd'hui sans réponse, l'action de Saint-Lô Agglo prendra également en compte les leviers et principes d'action d'autres partenaires de l'habitat (agence nationale de l'habitat, action logement, etc.), afin d'agir en complémentarité avec ces derniers et de contribuer à renforcer les leviers préexistants.

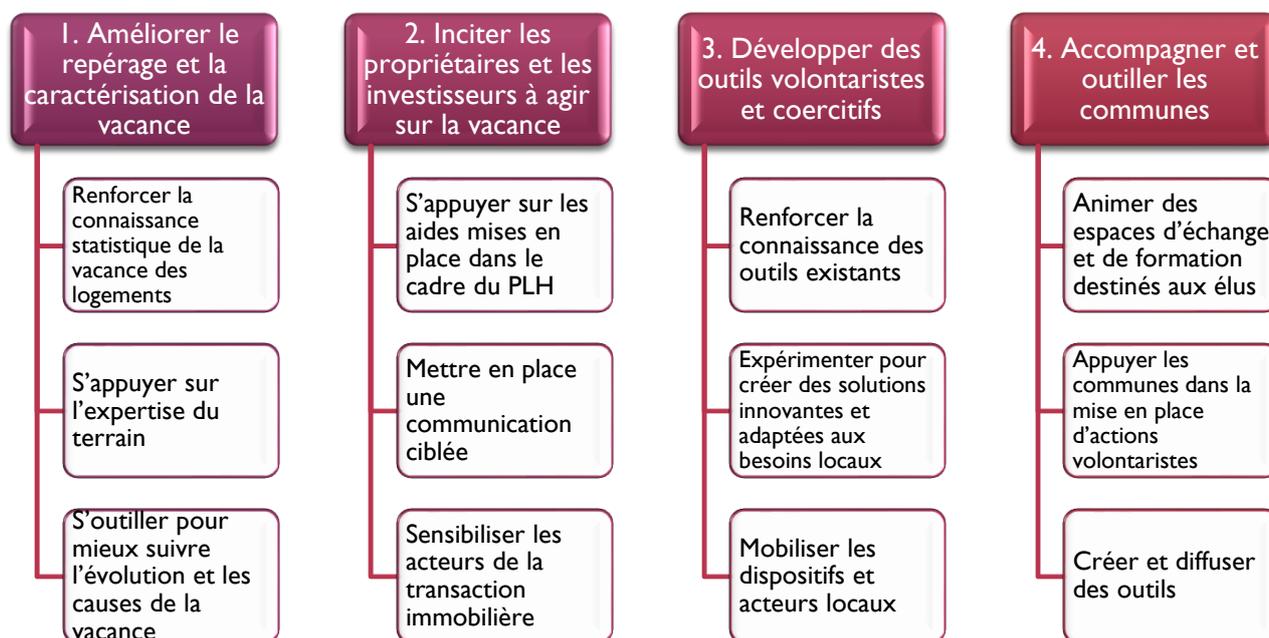
Enfin, l'action de Saint-Lô Agglo dans la lutte contre la vacance des logements respectera les trois principes suivants :

- **Une priorité sera donnée à la résorption de la vacance dans les centres-bourgs des communes pôles ainsi qu'aux logements présentant une qualité architecturale et patrimoniale.** L'accompagnement des communes à la mise en place de solutions spécifiques pour des biens présentant une telle qualité mais n'étant pas situés en centres-bourgs pourra également être envisagée.
- **Pour tous les logements vacants, le volet incitatif sera privilégié en première approche.** Les leviers volontaristes et coercitifs ne seront envisagés que dans un second temps, au cas par cas, sur des sites repérés comme stratégiques par l'agglomération et les communes.
- **La qualité des projets de remise sur le marché des logements vacants (typologie de logements, profil des occupants) fera l'objet d'une attention particulière.** Saint-Lô Agglo se réserve ainsi le droit de ne pas soutenir certains projets de remise sur le marché de logements vacants jugés inadéquats (par exemple, la création de logement social en secteur très diffus).

I.2. Un plan d'actions en 4 axes

Les premières remontées des communes et les expériences menées dans d'autres territoires témoignent de la nécessité de développer une approche globale pour lutter efficacement contre la vacance des logements. Une telle approche repose généralement sur quatre volets complémentaires : la mise en place d'outils d'observation, l'incitation des particuliers à agir eux-mêmes sur leurs biens, l'intervention renforcée des acteurs publics et la mobilisation des élus.

Sur la base de ce constat, et en accord avec les dispositifs déjà mis en place dans le cadre du programme local de l'habitat 2021-2027, Saint-Lô Agglo définit un plan d'actions en quatre axes complémentaires :



1.3. Indicateurs d'évaluation du plan d'actions

Afin d'évaluer la performance et l'impact du présent plan d'actions, plusieurs indicateurs sont mis en place et feront l'objet a minima d'un bilan à mi-parcours et en 2027 :

- Des **indicateurs de suivi**, définis pour chaque action et permettant d'évaluer la mise en place effective et la performance de l'action mise en place
- Des **indicateurs d'impact**, définis pour ce plan d'actions et chacun des axes et permettant de mesurer les effets directs ou indirects du présent plan d'actions sur la vacance des logements

2 indicateurs sont également définis pour mesurer la mise en place et l'impact du plan d'actions dans sa globalité :

Indicateur de suivi global pour ce plan d'actions : taux de réalisation des actions prévues

Indicateur d'impact global pour ce plan d'actions

- Diminution de la part de logements structurellement vacants sur le territoire de l'agglomération, en particulier dans les centres-bourgs des communes pôles

Axe I. Améliorer le repérage et la caractérisation de la vacance

Essentiel pour développer des outils adaptés aux problématiques locales et mobiliser les propriétaires et acteurs, le repérage des logements vacants se heurte aujourd'hui à de nombreuses difficultés : absence de base de données statistiques fiables, difficulté et caractère chronophage du repérage de terrain, manque de connaissance des causes réelles de la vacance des logements, absence de suivi dans le temps de la remise sur le marché des logements...

L'amélioration de la connaissance des logements vacants et de ses causes constitue donc un axe prioritaire pour Saint-Lô Agglo. Celle-ci repose sur trois leviers d'action : l'amélioration de la connaissance statistique du volume et des causes des logements, le croisement avec des données plus fines issues du terrain et le suivi dans le temps de l'évolution de la vacance.

Indicateurs d'impact

- Qualité de la connaissance du parc de logement vacant (*très faible / faible / modérée / bonne / très bonne*)
- Part des logements recensés sur Zéro Logements vacants dont la cause de la vacance est connue
- Nombre d'entrées (renseignements, commentaires) réalisées par an dans l'outil Zéro Logement Vacant

I.1. Renforcer la connaissance statistique de la vacance des logements à l'échelle intercommunale

L'approche statistique permettra à Saint-Lô Agglo de disposer d'une meilleure connaissance du volume de logements vacants et des principales causes de la vacance. Elle permettra aussi à l'agglomération et aux communes de consolider ou d'adapter le cas échéant le présent plan d'actions, ainsi que de développer des stratégies d'action locales plus fines en fonction des spécificités de chaque commune.

Les éléments statistiques développés dans le cadre de ce plan d'actions seront intégrés dans l'observatoire de l'habitat, en cours de construction.

ACTION N°I.1.1. - Exploitation des données statistiques disponibles

A compter du 1^{er} juin 2021, Saint-Lô Agglo dispose d'un nouveau jeu de données mis en place fin 2020 par les services de l'Etat, intitulé « LOVAC ». Il s'agit d'un croisement du fichier 1767 bis com et des fichiers fonciers (MAJIC). Accessibles aux collectivités, ce fichier permettra un meilleur repérage et une caractérisation plus fine des logements vacants.

Dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, Saint-Lô Agglo sera accompagnée pour la prise en main de ce nouveau jeu de données. L'agglomération pourra, sur la base de ce fichier, procéder à des analyses plus fine de la typologie des propriétaires de logements vacants (*modalités à définir*) :

- Du profil des logements vacants (taille, niveau de confort) et de leurs propriétaires (âge, type, lieu de résidence)
- De la localisation des logements vacants (concentrations à l'adresse, à l'ilot ou au quartier)

A partir de 2022 puis chaque année, la cellule Habitat de Saint-Lô Agglo exploitera cette base de données selon deux formats : listes anonymisées par commune (sous réserve de la conformité avec le RGPD) et

réalisation de cartographies intégrées au service d'information géographique de l'agglomération. Ces données seront accessibles aux communes sur demande.

Echéance : Mai - Novembre 2021 (mise en place) ; 2022-2027 (analyse annuelle)

Indicateur de suivi : Elaboration d'une analyse statistique annuelle dans le cadre des bilans annuels de l'observatoire de l'habitat et/ou du programme local de l'habitat

ACTION N°1.1.2. – Analyse des causes de la vacance des logements et du non-recours aux dispositifs existants

Dès 2021, Saint-Lô Agglo entamera en interne une enquête auprès des propriétaires de logements vacants pour mieux comprendre les causes de l'inoccupation durable des biens sur le territoire et ainsi enrichir la connaissance du phénomène de vacance des logements.

Dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, Saint-Lô Agglo pourra également bénéficier, au même titre que les autres lauréats de cet appel à candidature, de l'appui des chargés de mission nationaux du plan de lutte contre la vacance des logements et de l'appui d'un bureau d'études spécialisé dans les approches comportementales afin de mieux comprendre pourquoi les propriétaires ne se saisissent pas toujours des outils proposés par les pouvoirs publics. Cet appui permettra d'aboutir à des préconisations très concrètes pour améliorer les outils et la communication de Saint-Lô Agglo vis-à-vis des propriétaires de logements vacants, et ainsi d'accroître l'impact des actions mises en place.

Echéance : Dès juin 2021 – 2027

Indicateur de suivi : Elaboration d'une analyse statistique des causes locales de la vacance dans le cadre des bilans annuels de l'observatoire de l'habitat et/ou du programme local de l'habitat

1.2. S'appuyer sur l'expertise du terrain

ACTION N°1.2.1. – Remontées des éléments portés à la connaissance des maires

Nécessaire, l'approche statistique ne permet pas de développer une connaissance suffisamment fine des logements vacants et de leurs causes pour mettre en place des actions ciblées. C'est pourquoi Saint-Lô Agglo souhaite compléter, pour les communes volontaires, cette connaissance par une approche de terrain.

Il s'agira notamment pour la direction de l'urbanisme, de l'habitat et du foncier de favoriser le croisement des remontées de terrain réalisées par les communes dans le cadre de l'élaboration du plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi), des éléments de la future étude de stratégie foncière menée en partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie (lancement prévu au second semestre 2021) et des données disponibles au sein de la cellule habitat.

En complément de ces démarches déjà enclenchées, les communes qui le souhaitent et qui ont déjà identifié des sites vacants depuis plus de 2 ans présentant un intérêt stratégique pourront transmettre leurs éléments de diagnostic à la cellule Habitat de Saint-Lô Agglo, via un formulaire dédié qui sera transmis aux communes en juillet 2021. La réalisation de diagnostic en marchant (cf. action n° 1.2.2.) pourra aussi être proposée.

Des rencontres spécifiques pourront enfin être mises en place avec les élus intéressés (cf. axe 4) afin de croiser les regards et d'échanger sur des problématiques locales plus spécifiques (logements vacants en centre-bourg ou en milieu rural, difficulté de mobilisation des propriétaires, bâti dégradé, ...).

Echéance : Sur demande auprès de la cellule habitat, d'avril 2021 à fin 2022

Indicateur de suivi : Nombre de remontées de terrain reçues et prises en compte

ACTION N°1.2.2. – Réalisation de diagnostics en marchant

Dans les communes qui connaissent un taux de vacance structurelle important et/ou qui souhaitent renforcer leur connaissance et engager une démarche pro-active de lutte contre les logements vacants, Saint-Lô Agglo proposera la mise en place de diagnostics en marchant plus approfondis, sur la base des fichiers statistiques disponibles. Ce diagnostic associera systématiquement les élus de la commune concernée.

Selon les besoins, l'opérateur en charge du suivi-animation des opérations programmées d'amélioration du territoire pourra être associé à ces diagnostics en marchant.

Exemple d'actions menées :

5 diagnostics en marchant ont été réalisés entre février et mai 2021 à Saint-Lô, Tessy-Bocage, Torigny-les-Villes, Saint-Pierre-de-Semilly et Cerisy-la-Forêt. Ces diagnostics ont permis d'identifier une centaine de logements vacants, dont les propriétaires seront contactés individuellement par courrier (cf. axe 2).

Echéance : Sur demande des communes auprès de la cellule habitat. Afin de privilégier la qualité et le suivi des résultats de cette démarche, il est proposé la réalisation de maximum 5 diagnostics en marchant par semestre.

Indicateur de suivi : Nombre de diagnostics en marchant réalisés

1.3. S'outiller pour mieux suivre l'évolution et les causes de la vacance

ACTION N°1.3.1. – Déploiement de la solution numérique Zéro Logement Vacant (ZLV)

Nécessaires pour obtenir une « photographie » du territoire à un instant t, les données statistiques ou les repérages de terrain ne permettent pas d'apprécier les dynamiques en cours sur un territoire. Aussi, le suivi dans le temps de l'évolution des logements repérés est un enjeu crucial pour suivre le déploiement du présent plan d'actions, les impacts des actions engagées, les biens remis sur le marché et les biens qui demeurent vacants.

Dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, Saint-Lô Agglo sera intégré dès le second semestre 2021 parmi les « utilisateurs-tests » d'une nouvelle solution numérique visant à répondre à ce besoin, intitulée « Zéro Logement Vacant ».

Portée par le ministère du logement, cette solution est en cours de co-construction depuis juin 2020 sur plusieurs territoires pilotes (Vire Normandie, Eurométropole de Strasbourg et département du Doubs). Elle doit permettre :

- Une aide au repérage des logements vacants par le traitement et la visualisation simplifiée, sous forme cartographique, des données LOVAC
- Une aide à la prospection et à la caractérisation des logements sur le terrain par la possibilité de qualifier et de mettre à jour simplement la base de données
- Un guide d'accompagnement personnalisé avec des solutions sur mesure par propriétaires
- Une aide à la collaboration entre les services et les acteurs locaux avec la possibilité de partager des tableaux de suivi et des fiches par logement

Echéance : Mise en place et phase test : juin 2021 – 2022 ; Finalisation et déploiement national de la solution : 2023-2024

Indicateur de suivi : Mise en place et adaptation de Zéro logements vacants aux besoins locaux,

Axe 2. Inciter les propriétaires et les investisseurs à agir sur la vacance

Les causes de la vacance sont souvent multiples. Un bien peut notamment être laissé vide en raison d'un besoin de travaux importants, d'un manque d'intérêt du propriétaire, d'une appréhension à le mettre en location ou à s'en séparer, ou encore une difficulté à monter un projet de remise sur le marché. Dans ces situations, la mise en place d'outils incitatifs, destinés à aider financièrement ou techniquement les propriétaires à agir eux-mêmes sur la vacance, peut générer des résultats intéressants.

Indicateurs d'impact

- Nombre de logements vacants remis sur le marché dans le cadre des programmes incitatifs
- Mise en place et audience d'une communication ciblée à destination des propriétaires de logements vacants
- Nombre de professionnels de l'immobilier sensibilisés à ces enjeux

2.1. S'appuyer sur l'accompagnement et les aides spécifiques mises en place dans le cadre du programme local de l'habitat 2021-2027

ACTION N°2.1.1. – Mise en place de dispositifs d'accompagnement des particuliers à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat

Saint-Lô Agglo a lancé en mai 2020 deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat : une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite « de droit commun » (OPAH-DC), s'appliquant à l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo, et une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite « de renouvellement urbain » (OPAH-RU), s'appliquant au centre-ville de Saint-Lô.

Ces opérations permettent aux propriétaires privés aux revenus modestes, ou à tout propriétaire ayant un projet de location (loyer plafonné), de bénéficier d'un accompagnement gratuit et sans engagement pour préciser et financer les travaux d'amélioration de leurs logements. Les projets accompagnés peuvent porter sur la rénovation énergétique, l'adaptation au vieillissement, la lutte contre l'habitat indigne, la remise en location de logements vacants et l'amélioration des parties communes des copropriétés.

En complément de ces dispositifs, Saint-Lô Agglo soutient depuis le 1^{er} janvier 2021 le déploiement de l'espace conseil FAIRE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique), qui permet désormais également aux propriétaires occupants aux revenus intermédiaires et aisés de bénéficier également d'un accompagnement dès lors qu'ils réalisent des travaux de rénovation énergétique d'une certaine ampleur.

S'ils répondent à des objectifs multiples, ces outils contribuent à la lutte contre la vacance des logements en permettant aux propriétaires de logements vacants, ou à des investisseurs potentiels, de bénéficier d'une aide pour concrétiser un projet de remise sur le marché.

Echéance : Mai 2020-Mai 2025

Indicateur de suivi : Nombre de logements vacants accompagnés dans le cadre des OPAH

ACTION N°2.1.2. – Mise en place d’aides spécifiques pour la remise sur le marché ou l’acquisition de logements vacants depuis plus de 2 ans

Plusieurs fiches actions du programme local de l’habitat prévoient plusieurs aides spécifiques pour inciter les propriétaires ou acquéreurs à remettre sur le marché des logements vacants, en particulier dans les centres-bourgs des communes pôles.

Nom de la fiche action	Principaux critères d’éligibilité de l’aide mise en place	Montant
H1.2 - Soutenir la rénovation du parc existant pour renforcer son attractivité	<ul style="list-style-type: none"> • Logement vacant depuis plus de 2 ans • Conventionnement de loyer avec l’agence national de l’habitat (niveau « social ») 	5 000 € par propriétaire
H2.2 - Aide à l’acquisition dans l’ancien	<ul style="list-style-type: none"> • Logement vacant depuis plus de 2 ans • Antérieur à 1975 • Atteignant a minima la classe énergétique C après travaux • Situé dans les périmètres définis dans le règlement des aides de Saint-Lô Agglo en matière d’habitat (centres-bourgs) 	5 000 € par propriétaire
H4.1 - Aider à la production de logements financièrement accessibles	<ul style="list-style-type: none"> • Logement vacant depuis plus de 2 ans • Antérieur à 1975 • Atteignant a minima la classe énergétique C après travaux • Situé dans les périmètres définis dans le règlement des aides de Saint-Lô Agglo en matière d’habitat (centres-bourgs) • Faisant l’objet d’un conventionnement de loyer social ou intermédiaire 	5 000 € par logement

Ces trois primes étant cumulables (sous respect des critères d’éligibilité), un propriétaire faisant l’acquisition d’un logement vacant pour le rénover et le mettre en location peut bénéficier d’une aide de Saint-Lô Agglo allant jusqu’à 15 000 €.

Afin de faciliter le parcours des propriétaires privés, l’accès à ces aides est accompagné par l’opérateur en charge du suivi-animation des opérations programmées d’amélioration de l’habitat.

Echéance : 2021-2027

Indicateur de suivi : Montant octroyé et nombre de logements bénéficiaires d’une prime à la remise sur le marché

2.2. Mettre en place une communication ciblée vers les propriétaires ou futurs propriétaires de logements vacants

ACTION N°2.2.1. – Prise de contact avec les propriétaires de logements vacants

Sur la base de la connaissance du territoire développée grâce à l'axe I, des courriers ciblés seront envoyés à la dernière adresse connue des propriétaires de logements vacants afin de les informer de l'existence des dispositifs d'accompagnements et aides financières mises en place.

Ces courriers pourront être complétés, sur certains sites à enjeu, par une prise de contact téléphonique ou une proposition de rendez-vous avec les propriétaires.

Echéance : 2021-2022, sur la base des repérages effectués dans les communes et sur demande auprès de la cellule Habitat

Indicateur de suivi : Nombre de courriers envoyés et taux de réponse

ACTION N°2.2.2. – Développement d'outils de communication ciblés

La cellule Habitat sera vigilante à valoriser des exemples de logements vacants remis sur le marché parmi les opérations valorisées auprès de la presse et des réseaux sociaux dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Des affiches ou flyers spécifiques à destination des propriétaires de logements vacants pourront également être mis en place, de même que la production ou le relais d'outils vidéos ciblés, y compris sur des opérations « réussies ».

Enfin, sous réserve des contraintes sanitaires, des réunions ou événements publics dédiés pourront également être organisés.

Echéance : 2022-2027. Sur demande des communes.

Indicateur de suivi : Nombre de supports de communication ciblée réalisés

2.3. Sensibiliser les acteurs de la transaction immobilière

ACTION N°2.3.1. – Renforcement des liens sur ces enjeux entre les acteurs de la transaction immobilière et Saint-Lô Agglo

Dans le cadre de l'animation plus large des acteurs de l'habitat prévue par le programme local de l'habitat, Saint-Lô Agglo visera à renforcer sa connaissance des acteurs de la transaction immobilière présents sur le territoire, par la consolidation d'une base de données mais également l'organisation de rencontres individuelles ou collectives. Les liens avec les principales fédérations professionnelles seront également renforcés.

Des courriers ciblés seront envoyés aux professionnels de la transaction immobilière afin de les informer de l'existence des dispositifs mis en place par Saint-Lô Agglo pour remettre sur le marché des logements vacants. Les acteurs de la transaction immobilière pourront également être associés à des espaces de concertation avec des propriétaires de logements vacants afin de valoriser leurs métiers et partager leur expertise.

Saint-Lô Agglo sera vigilante à l'intégration des enjeux de lutte contre la vacance des logements dans les dispositifs de sensibilisation des professionnels existants (programme Actimmo porté par les 7 Vents) ou à venir dans le cadre du déploiement par la région du service d'accompagnement à la rénovation énergétique.

Des rencontres dédiées aux professionnels, sur des thématiques ou des territoires spécifiques pourraient être mis en place, en partenariat avec la direction du développement économique. Des formats courts et conviviaux seront privilégiés.

Echéance : 2021-2023

Indicateur de suivi : Nombre de supports de communication et rencontres organisées par Saint-Lô Agglo et ses partenaires

Axe 3. Développer des outils volontaristes et coercitifs

Essentiels, les outils incitatifs ne constituent qu'un élément de réponse parmi d'autres au problème de la mobilisation des logements vacants. En effet, ils ne permettent pas de répondre aux biens les plus difficiles à faire évoluer (dits en « dureté immobilière »). Dans le cadre de son approche globale de la vacance des logements, Saint-Lô Agglo pourra par conséquent mobiliser des outils volontaristes et coercitifs.

Indicateurs d'impact

- Capacité de Saint-Lô Agglo à appuyer les communes dans la connaissance et la mobilisation des outils incitatifs et coercitif (*très faible / faible / moyenne / bonne / très bonne*)
- Nombre de logements vacants remis sur le marché dans le cadre d'outils coercitifs ou volontaristes

3.1. Renforcer la connaissance par l'agglomération et des communes des outils existants

ACTION N°3.1.1. – Identification et positionnement progressif de Saint-Lô Agglo sur les outils volontaristes et coercitifs existants

Afin de renforcer progressivement sa connaissance des leviers mobilisables contre la vacance des logements, Saint-Lô Agglo mènera un travail de documentation et recensement des outils existants.

Exemples d'outils à explorer :

- Outils volontaristes : taxe d'habitation sur les logements vacants, intermédiation locative, création de foncières immobilières, usage du droit de préemption, opération de restauration immobilière (ORI), périmètre de restauration immobilière (PRI), dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), vente d'immeuble à rénover (VIR)...
- Outils coercitifs (obligation de réaliser des travaux ou expropriation) : procédures d'abandon manifeste, de bien sans maître, infraction au règlement sanitaire départemental, non décence, péril, insalubrité...

Des fiches-outils et des notes spécifiques seront faites sur ces différents outils, afin de préciser leur fonctionnement et de définir le positionnement et le rôle de Saint-Lô Agglo et des communes sur chacun des outils proposés.

Echéance : Objectif de réalisation d'une fiche-outil par trimestre, à partir du 1^{er} trimestre 2021

Indicateur de suivi : Nombre de fiches-outils réalisées

ACTION N°3.1.2. – Mise en réseau avec d'autres collectivités mobilisées sur la lutte contre les logements vacants

Dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, Saint-Lô Agglo bénéficiera de la mise en réseau avec d'autres acteurs mobilisés sur ce domaine. Un « club » des candidats à l'appel à candidature pour le déploiement du plan de lutte contre les logements sera créé et animé par le Ministère du logement et le réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant.

Un réseau plus local, regroupant les communes normandes lauréates et volontaires, pourra également être mis en place afin de favoriser le partage d'expérience entre élus et techniciens.

Cette dynamique favorisera le partage de bonnes pratiques et la découverte d'exemples d'opérations innovantes mis en place sur d'autres territoires. Dans cette logique, Saint-Lô Agglo répondra le plus possible présent aux sollicitations et propositions d'autres territoires pour partager l'action engagée.

Echéance : 2021-2027

Indicateur de suivi : Nombre de rencontres organisées ou à laquelle Saint-Lô Agglo aura participé

3.2. Expérimenter pour créer des solutions innovantes et adaptées aux besoins locaux

ACTION N°3.2.1. – Lancement d'expérimentations en réponse à certaines causes précises de la vacance

Saint-Lô Agglo recherchera des expériences inspirantes dans d'autres territoires de taille et typologie similaires sur des enjeux précis : revalorisation du bâti rural, mobilisation de biens en dureté immobilière, travail sur les logements attenants à des commerces et sans entrée indépendante, foncières rurales...

Sur la base de ces retours d'expérience, de l'état de la connaissance du parc de logements vacants, ainsi que du bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat, Saint-Lô Agglo pourra mettre en place des expérimentations ponctuelles visant à répondre à des besoins spécifiques du territoire.

Echéance : 2022-2024

Indicateur de suivi : Nombre de logements concernés par des expérimentations

ACTION N°3.2.2. – Renforcement de l'accompagnement offert aux propriétaires de logements vacants

En s'inspirant des expériences d'autres territoires, Saint-Lô Agglo pourra mettre en place une méthodologie d'intervention renforcée pour les propriétaires de logements vacants rencontrant de nombreux freins à la remise sur le marché.

Les modalités de cet accompagnement renforcé restent à définir à ce jour au regard des nouvelles possibilités offertes par le plan national de lutte contre la vacance des logements. En effet, dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, Saint-Lô Agglo pourrait bénéficier d'un financement dédié à l'évolution du marché de suivi-animation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat en cours sur le territoire. Pourront être inclus des missions d'enquêtes complémentaires, la réalisation de visites ou d'accompagnement ciblés... L'opportunité et les modalités de cet appui restent aujourd'hui à définir et seront donc précisées ultérieurement.

Echéance : 2022

Indicateur de suivi : Nombre de logements accompagnés dans le cadre de ces dispositifs d'accompagnement / d'intervention renforcés

3.3. Mobiliser les dispositifs et acteurs locaux

ACTION N°3.3.1. – Soutien au développement de projets immobiliers et fonciers partenariaux

Au-delà des acteurs de la transaction immobilière, Saint-Lô Agglo renforcera ses liens avec l'ensemble des acteurs susceptibles d'intervenir sur des logements vacants : Etat, agence nationale de l'habitat, acteurs de l'intermédiation locatives, établissement public foncier de Normandie, CAUE...

Le développement de ce réseau d'acteur permettra le cas échéant le lancement de projets communs, notamment pour agir sur les biens en dureté immobilière.

Echéance : 2021-2022

Indicateur de suivi : Nombre de partenariats mis en place

Axe 4. Accompagner et outiller les communes

Les expériences menées par d'autres établissements publics de coopération intercommunale témoignent du rôle central des maires dans la lutte contre les logements vacants. Or, si de nombreux outils existent, ceux-ci ne sont pas toujours connus par les communes. De plus, la plupart des outils coercitifs ou volontaristes reposent sur des procédures administratives et juridiques lourdes pouvant durer plusieurs années. Les projets exigent donc souvent du temps et une ingénierie dédiée pour être menés à bien, dont ne disposent pas toujours les petites communes.

Indicateurs d'impact

- Nombre d'élus et de communes mobilisés dans la lutte contre la vacance des logements
- Retours qualitatifs des élus de l'agglomération et des communes sur les outils mis en place

4.1. Animer des espaces d'échange et de formation destinés aux élus

ACTION N°4.1.1. – Lancement d'un groupe de travail d'élus dédié à la lutte contre les logements vacants

Afin de favoriser le partage d'expérience entre élus et de mieux identifier les besoins du territoire, Saint-Lô Agglo mettra en place un groupe de travail dédié à la lutte contre les logements vacants avec des élus intéressés, afin d'échanger et d'identifier plus précisément les besoins des communes, ainsi que les solutions envisageables.

Echéance : Septembre 2021 (lancement)

Indicateur de suivi : Nombre de réunion du groupe de travail

ACTION N°4.1.2. – Intégration de la thématique des logements vacants dans les séminaires réguliers de l'urbanisme, de l'habitat et du foncier

Dans le cadre du programme local de l'habitat, ainsi que de l'élaboration du plan local de l'urbanisme intercommunal, des séminaires réguliers seront proposés aux élus. Ces séminaires thématiques auront pour objectif de valoriser et faire connaître les expériences inspirantes menées au sein des communes de Saint-Lô Agglo mais également dans d'autres territoires. Des experts seront également mobilisés afin de répondre aux questions des élus sur des enjeux précis.

L'enjeu de la lutte contre la vacance des logements sera intégré aux thématiques récurrentes de ces séminaires.

Echéance : Une à deux fois par an, à partir de juillet 2021

Indicateur de suivi : Nombre de rencontres organisées à destination des élus sur le thème de la lutte contre la vacance des logements

4.2. Appuyer les communes dans la sensibilisation des propriétaires et la mise en place d'actions volontaristes

ACTION N°4.2.1. – Communication auprès des élus sur l'action de Saint-Lô Agglo en matière de lutte contre la vacance des logements

Afin de répondre aux demandes déjà exprimées par des maires depuis fin 2020 et rendre la plus lisible possible l'action de Saint-Lô Agglo en matière de lutte contre la vacance des logements, la cellule Habitat veillera à informer régulièrement les communes de l'avancée de ce plan d'actions ainsi que des outils et actions engagés.

Cette communication ciblée passera notamment par les canaux suivants : courriers, présentation en commission Aménagement ou en réunion des maires, intervention sur demande dans le conseil municipal, mails d'information, rendre compte au groupe de travail des élus mobilisés contre la vacance des logements...

Echéance : Plusieurs fois par an à compter de l'approbation de ce plan d'actions

Indicateur de suivi : Nombre de communications à destination des élus

ACTION N°4.2.2. – Accompagnement renforcé des communes sur certains outils ou projets spécifiques

Saint-Lô Agglo pourra apporter au cas par cas un appui en ingénierie aux communes volontaires qui auraient des difficultés à mobiliser leurs logements vacants, sur les domaines suivants :

- Aide au repérage des logements vacants
- Mise en place d'une communication ciblée, organisation de réunion publique
- Mobilisation des opérateurs intervenant sur le conseil et l'accompagnement des particuliers à l'amélioration de l'habitat
- Appui à la mise en place de certains outils spécifiques, sous réserve du positionnement défini pour chacun des outils (précisions à venir au fur et à mesure de l'avancée de l'axe 3).

Echéance : 2021-2027

Indicateur de suivi : Nombre de communes accompagnées

4.3. Créer et diffuser des outils favorisant la connaissance et l'action contre la vacance

ACTION N°4.3.1. – Création d'une boîte à outil à destination des communes

En accord avec les actions mentionnées dans ce plan d'actions, Saint-Lô Agglo développera progressivement un certain nombre d'outils de repérage, de communication, d'incitation et d'intervention pour agir sur le parc de logements vacants. Ces réalisations seront progressivement mises à disposition des communes, afin de permettre à celles-ci de disposer d'un panel d'outils mobilisables selon les besoins de leur territoire.

Echéance : Déploiement progressif en fonction du développement de chacun des outils.

Indicateur de suivi : Nombre d'outils mis à dispositions des élus et des secrétaires généraux

Annexes – Récapitulatif des actions

Le présent plan d'actions prévoit 20 actions pour lutter contre la vacance des logements, synthétisées dans le tableau suivant :

N°	Nom de l'action	Echéance
Axe 1. Améliorer le repérage et la caractérisation de la vacance		
1.1.1	Exploitation des données statistiques disponibles	Mai - Novembre 2021 (mise en place) ; 2022-2027 (analyse annuelle).
1.1.2	Analyse des causes de la vacance des logements et du non-recours aux dispositifs existants	Dès juin 2021 jusqu'en 2027
1.2.1	Remontées des éléments portés à la connaissance des maires	Avril 2021 à fin 2022. Sur demande
1.2.2	Réalisation de diagnostics en marchant	Sur demande. Max. 5 diagnostics. par semestre
1.3.1	Déploiement de la solution numérique Zéro Logement Vacant (ZLV)	Mise en place et phase test : juin 2021 – 2022 ; Finalisation : 2023-2024
Axe 2. Inciter les propriétaires et les investisseurs à agir sur la vacance		
2.1.1.	Mise en place de dispositifs d'accompagnement des particuliers à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat	Mai 2020-Mai 2025
2.1.2	Mise en place d'aides spécifiques pour la remise sur le marché ou l'acquisition de logements vacants depuis plus de 2 ans	2021-2027
2.2.1.	Prise de contact avec les propriétaires de logements vacants	2021-2022, sur la base des repérages effectués dans les communes et sur demande auprès de la cellule Habitat
2.2.2.	Développement d'outils de communication ciblés	2022-2027
2.3.1	Renforcement des liens sur ces enjeux entre les acteurs de la transaction immobilière et Saint-Lô Agglo	2021-2023
Axe 3. Développer des outils volontaristes et coercitifs		
3.1.1.	Identification et positionnement progressif de Saint-Lô Agglo sur les outils volontaristes et coercitifs existants	Une fiche-outil par trimestre, à partir du 1 ^{er} trimestre 2021
3.1.2.	Mise en réseau avec d'autres collectivités mobilisées sur la lutte contre les logements vacants	2021-2027
3.2.1.	Lancement d'expérimentations en réponse à certaines causes précises de la vacance	2022-2024

3.2.2	Renforcement de l'accompagnement offert aux propriétaires de logements vacants	2022
3.3.1.	Soutien au développement de projets immobiliers et fonciers partenariaux	2021-2022
Axe 4. Accompagner et outiller les communes		
4.1.1	Lancement d'un groupe de travail d'élus dédié à la lutte contre les logements vacants	Septembre 2021 (lancement)
4.1.2.	Intégration de la thématique des logements vacants dans les séminaires réguliers de l'urbanisme, de l'habitat et du foncier	Une à deux fois par an, à partir de juillet 2021
4.2.1	Communication auprès des élus sur l'action de Saint-Lô Agglo en matière de lutte contre la vacance des logements	Plusieurs fois par an
4.2.2.	Accompagnement renforcé des communes sur certains outils ou projets spécifiques	2021-2027
4.3.1.	Création d'une boîte à outil à destination des communes	Déploiement progressif en fonction du développement de chacun des outils.

Contact :

Direction de l'urbanisme, de l'habitat et du foncier

Saint-Lô Agglo

59, rue Maréchal Leclerc à Saint-Lô

Téléphone : 02 14 16 00 89

Habitat-bal@saint-lo-agglo.fr