

## Faciliter l'accès au logement en centralité

Webinaire du 31 mai 2022

*Le parcours pour accéder à un logement, notamment dans les centres-bourgs, est de plus en plus difficile. Le renchérissement actuel des prix de l'immobilier complexifie ce parcours et accentue les inégalités sociales et territoriales. Les enjeux du zéro artificialisation nette poussent par ailleurs à réfléchir aux manières de reconfigurer nos habitats en centre-bourg. Les élus locaux se trouvent confrontés à de multiples problématiques : comment faciliter l'accès au logement en centralité ? Quelle connaissance préalable du besoin de logement est utile ? Quelles politiques de l'habitat mettre en œuvre dans le parc privé et notamment sur la mobilisation des logements vacants, mais aussi dans le parc public locatif social ? Le webinaire du 31 mai 2022 a rassemblé près de 120 personnes et aura permis d'apporter des réponses à ces questions à partir de retours d'expériences inspirants, de témoignages opérationnels et d'outils pertinents, y compris à la limite des frontières bretonnes.*



Maison vacante du centre-bourg,  
Saint-Lô Agglomération (50)



### Décryptage, chiffres et concepts clés

Ces dernières années, la production de logements s'est intensifiée avec une **tendance à l'extension urbaine** sur de nombreuses communes bretonnes. Parallèlement, le **taux de logements vacants** en Bretagne se situe autour de 8 % au sens de l'INSEE. Ce taux reste inférieur au taux national, mais il progresse depuis 10 ans à une vitesse plus importante que la moyenne nationale, c'est pourquoi il apparaît pertinent de s'intéresser à la mobilisation de ce parc vacant. La remise sur le marché des logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des territoires, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social dans les territoires tendus et de se substituer à la construction neuve de logements par artificialisation des sols. La vacance dite « **frictionnelle** », liée à la conjoncture du marché et à la mobilité des ménages permet d'offrir une respiration au parc bâti. Lorsqu'elle est supérieure à 2 ans, la vacance est dite "**structurelle**" et devient problématique. Elle s'inscrit sur une temporalité longue et est difficile à résorber. La vacance impacte le marché immobilier qui peine à atteindre l'équilibre entre *l'offre* de logements disponibles et la *demande* globale en logement. Certaines collectivités territoriales se mobilisent en mettant en place des **solutions locales incitatives** à la réduction de la vacance, quelques-unes étant accompagnées dans le cadre de l'AMI du "**Plan national de lutte contre les logements vacants**" lancé en 2021.

### Tour de table des intervenants et intervenantes

- **Joël CRUBLET**, Chargé de mission logement DREAL Bretagne - Présentation de l'outil OTELO, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la Transition écologique (DGALN) ;
- **Jocelyne RICHARD**, Vice-présidente habitat foncier de Saint-Lô-Agglomération et **Lise PELERIN**, Référente habitat privé et renouvellement urbain - Présentation de la stratégie de lutte contre la vacance des logements mise en place par Saint-Lô Agglomération (Manche, Normandie) ;
- **Erwan ROBERT**, Directeur de Bretagne Sud Habitat et **Marc BOUTRUCHE**, Maire de **Quéven (56)** - Retour d'expérience sur un conventionnement, entre bailleur social et collectivité territoriale pour développer l'offre de logements sociaux.





## L'information à emporter

La première étape pour faciliter l'accès au logement en centralité est de connaître le besoin en logements de son territoire. L'outil **OTELO** mobilise une base de données riche afin d'établir des scénarios portant sur la démographie, le mal-logement et l'occupation du parc (vacance, renouvellement). OTELO offre une partition du territoire en deux échelles imbriquées : le bassin d'habitat et/ou l'EPCI, deux échelles répondant à une exigence différente en matière d'évaluation des besoins en logements. L'outil permet d'estimer deux composantes du besoin total en logement. Premièrement, le besoin de logement, dit "en stock" qui correspond aux ménages non-logés ou mal-logés. Pour résorber ce stock, l'outil permet de faire des hypothèses sur un pas de temps de plusieurs années. Deuxièmement, le besoin de logement dit "en flux" qui correspond à une évaluation du besoin futur de nombres de ménages à partir d'une projection de la population estimée par l'Insee.

L'outil **OTELO** permet d'estimer ce besoin, soit à l'échelle d'un bassin de vie soit à l'échelle d'un EPCI. Mis gratuitement à disposition des acteurs locaux de l'aménagement et de la planification territoriale, il a été conçu pour les accompagner lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (PLH, SCoT, PLUi etc.).

## Stratégie de lutte contre la vacance des logements par Saint-Lô Agglomération (50)



### L'information à emporter

Pour suivre l'évolution de la vacance, Saint-Lô Agglomération propose un accompagnement sur-mesure aux communes du territoire pour débloquer des situations de vacance structurelle et participe ainsi à la remise sur le marché de nombreux biens bloqués.

Saint-Lô Agglomération a perçu la lutte contre la vacance des logements comme une opportunité pour mieux mobiliser le foncier disponible sur son territoire et revitaliser les centres-bourgs. La mise en œuvre opérationnelle repose sur un **plan d'actions dédié approuvé en septembre 2021**. Réalisée en interne dans la continuité du PLH et structurée en 4 axes, la feuille de route a permis de disposer de nombreux outils auparavant inexistantes comme la mise en réseau et le partage de bonnes pratiques, la mise à disposition d'un logiciel de repérage et suivi des logements vacants "Zéro logements vacants", ou encore des crédits d'ingénierie supplémentaires. À noter, l'utilisation de l'envoi massif et régulier de courriers aux propriétaires de logements vacants recensés dans l'outil « Zéro Logement Vacant » et la réorientation et le suivi des propriétaires, étapes chronophages mais essentielles pour une connaissance plus fine des problématiques sur le territoire. **Ces outils ont permis de mieux calibrer la vacance sur le territoire (actualisation des données de l'INSEE) et d'intervenir plus efficacement.**

### Des communes ont-elles mis en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) ?

"Aucune commune n'a mis en place la THLV sur le territoire. Nous ne sommes pas persuadés par son efficacité sur le volet coercitif puisque la plupart des biens vacants sont dégradés ou vétustes et de fait, exonérés de taxe fiscale. La THLV pourrait être efficace pour accélérer la vente d'un bien si elle est associée à un levier incitatif, notamment auprès des propriétaires indécis."



## Outil : la convention entre bailleur social et collectivité pour structurer l'offre de logements sociaux (56)

Le bailleur social Bretagne Sud Habitat et la ville de Quéven ont signé une **convention pour moderniser le parc de logement social de la ville**. Cette convention-cadre définit les objectifs de la ville et les obligations du bailleur pour différentes interventions (rénovation, construction de neuf, construction d'une pension de famille, locaux pour des associations notamment). La convention a permis aux parties d'établir un cadre de confiance entre elles et de fixer un calendrier d'intervention. Celui-ci permet de marquer l'engagement entre eux et d'être crédible pour les étapes de validation des projets. Aujourd'hui, **80 % des actions prévues par la convention ont été réalisées**, et notamment une étude urbaine et paysagère sur l'ensemble de la commune. Cette convention a permis de mettre en place une **gouvernance plus participative**, par le biais de réunions de concertation, de sorte à ce que le bailleur puisse se positionner en partenaire urbain avant tout.

### L'information à emporter

La signature d'une convention cadre entre un bailleur social et une commune a permis d'instaurer un climat de confiance et de coopération entre eux afin de mener au mieux les actions nécessaires au maintien d'un parc de logement social économe en énergie.



### Quel a été le rôle de Lorient Agglomération dans ce conventionnement ?

Le rôle de l'Agglomération est fondamental. Si elle n'est pas partie prenante directe dans la convention, elle a été tenue informée des avancées et a été force de proposition. L'Agglomération a également été financeur de certains projets (les bailleurs sociaux sont à l'échelle de la CA) et instigateur de bonnes pratiques.



## *Pourriez-vous décrire les caractéristiques principales du territoire SBAA, du point de vue de l'habitat ?*

Les particularités géographiques de cette agglomération influencent la typologie du parc bâti, avec la présence de nombreuses résidences secondaires sur le littoral. Les « poches de vacance » se situent principalement au sud du territoire, dans la partie rurale et dans l'hyper-centre de Saint-Brieuc qui concentre 16 à 17% des logements vacants.

## *Comment expliquez-vous ces « poches de vacances » ?*

Premièrement, cette vacance est historiquement liée au modèle de production de logements, majoritairement orienté sur l'extension urbaine. Deuxièmement, le rêve de la maison individuelle s'accompagne d'une conquête de nouveau foncier au détriment du bâti ancien qui se retrouve progressivement délaissé dans les centres-villes. Troisièmement, certains logements sont inoccupés faute de pouvoir identifier les propriétaires (indivision, EHPAD, étranger,...) Ces logements sont vacants mais disponibles.

## *La commune a été candidate à l'AMI « Mobilisation des logements vacants », puis lauréate en 2021.*

### *Quelles ont été les raisons de la candidature ?*

Le premier objectif de l'appel à manifestation d'intérêt « Mobilisation des logements vacants » dont l'agglomération a été lauréate, est d'étudier et de comprendre la vacance sur le territoire en adoptant une approche à la fois holistique et statistique. Le deuxième objectif est de renforcer l'accompagnement des propriétaires. Le troisième objectif est de créer un laboratoire d'idées afin de faire émerger de nouvelles modalités d'accompagnement à essayer dans les 32 communes du territoire.

### *Un an plus tard, où en êtes-vous ?*

**Cliquer ici pour accéder à l'interview complète**

Le chargé de mission a été recruté très récemment, en mai 2022. Les prises de contact avec les propriétaires sont prévues durant l'été. L'accompagnement débutera à la rentrée et jusqu'à la fin de l'année. Après un an d'animation du dispositif, un premier bilan sera dressé en mai 2023, afin d'évaluer les outils existants, de questionner les aides à partir des retours de terrains dans le but de les améliorer.



## La Boîte à outils

- Retrouvez le témoignage complet de Saint-Brieuc Armor Agglomération
- Découvrez la base de donnée [« Zéro Logement Vacant »](#) (en cours de construction)
- Les principes du [Plan national de lutte contre les logements vacants](#) par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le Ministère de la transition énergétique
- Les [lauréats de l'appel à candidatures](#) du plan national de lutte contre les logements vacants
- Fiche Outil, [Résorber la vacance immobilière de longue durée](#) pour des centralités attractives par le Ministère de la transition écologique
- [Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour en sortir](#), Guide du réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant, Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018



Remise sur le marché de biens vacants, Saint-Lô Agglomération (50)