

## Interview

### Comment faciliter l'accès au logement en centralité ?



#### Rencontre avec Sébastien QUEMENEUR

*Responsable du service habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération (22)*

*Le 27 mai 2022, Sébastien QUEMENEUR, responsable du service habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération (22), a accepté d'échanger avec les partenaires du cycle d'animation « Les Territoires Innovent » dans le cadre de l'organisation d'une rencontre sur le thème de l'habitat en centralité et en complément du webinaire organisé le 31 mai 2022 sur le même sujet. Cet échange permet de revenir sur les actions ambitieuses mises en place par Saint-Brieuc Armor Agglomération pour lutter contre la vacance sur le territoire, d'évaluer le succès de ces démarches et de s'interroger sur les outils à (ré)inventer pour accueillir de nouvelles populations en centralité.*

#### Pourriez-vous décrire les caractéristiques principales du territoire de St Brieuc Armor Agglomération (SBAA), du point de vue de l'habitat ?



Située dans le département des Côtes-d'Armor, Saint-Brieuc Armor Agglomération regroupe 32 communes et près de 150 000 habitants. La ville centre, Saint-Brieuc et ses communes périphériques constituent le principal pôle d'attractivité et comptent à elles seules 45 000 habitants. Au nord, le territoire fait face à la façade littorale de la Manche, tandis que le sud du territoire est constitué principalement de communes rurales. Les particularités géographiques de cette agglomération influencent la typologie du parc bâti, avec la présence de nombreuses résidences secondaires sur le littoral. La ville-centre de Saint-Brieuc concentre 26% du parc de logement social. Sur l'ensemble des logements sociaux du territoire, 65% sont des logements individuels.

Ces dernières années, la production de logements individuels s'est intensifiée avec une tendance à l'extension urbaine sur les communes situées en périphérie de la ville-centre et au sud. Parallèlement, le taux de vacance sur l'agglomération (8,3%) est en constante augmentation depuis les années 2000. Les « poches de vacances » se situent principalement au sud du territoire, dans la partie rurale et dans l'hyper-centre de Saint-Brieuc avec un taux de 16 à 17% des logements vacants. Bien que cette tendance ait ralenti depuis la sortie de la crise sanitaire, le marché immobilier est de plus en plus tendu et peine à atteindre l'équilibre entre l'offre de logements disponibles et la demande globale en logement.



## La vacance des logements est-elle un enjeu préoccupant sur votre territoire ?

Le taux de vacance du territoire - 8,3% - correspond à 7 000 logements vacants. Parmi ces logements, près de 2 100 logements sont vacants depuis plus de deux ans c'est-à-dire en situation de « vacance structurelle ». Ce sont eux qui concentrent l'ensemble des préoccupations.

Les causes de la vacance sont multiples. **Premièrement, cette vacance est historiquement liée au modèle de production de logements**, majoritairement orienté sur l'extension urbaine et la construction en lotissement dans les communes périurbaines. Le bâti ancien se retrouve progressivement délaissé dans les centres-villes au profit de nouvelles constructions en périphérie. **Deuxième explication, le déficit démographique associé au désir de vivre en zone péri-urbaine exacerbe la concurrence entre les biens existants et les logements récemment construits.** Le rêve de la maison individuelle s'accompagne d'une conquête de nouveau foncier au détriment des logements existants et du dynamisme des centres-villes. **Troisièmement, certains logements appartiennent à des propriétaires âgés qui ne les occupent plus; ou bien, à la suite d'une succession, les biens restent inoccupés en attente de solutions concernant l'indivision.** Ces logements sont vacants mais disponibles. Une répercussion liée aux caractéristiques démographiques de Saint-Brieuc Armor Agglomération, qui voit sa population vieillir. De manière générale, le parc bâti en hyper-centre est souvent vétuste, ce qui n'attire pas de potentiels nouveaux habitants.

Le challenge pour l'agglomération est de parvenir à « produire » et non pas « construire » de nouveaux logements à vivre

## Quels sont les leviers existants pour répondre à l'enjeu des logements vacants ?

**Plusieurs leviers, incitatifs et coercitifs, sont à disposition des communes et de l'agglomération pour appréhender cet enjeu.**

**Parmi les leviers incitatifs**, il existe des outils financiers, tels que l'accompagnement financier à la définition du projet de travaux. Il est souhaitable de développer une véritable stratégie de communication envers les propriétaires pour mettre en valeur les dispositifs existants (primes de lutte contre la vacance de l'agglomération, aides de l'ANAH, ...). Sur cet aspect communication, il est possible de mener une stratégie généraliste (ex. articles grand public), et/ou ciblée via des conseils délivrés aux ménages (appui sur l'Espace Info Habitat présent sur le territoire) ou des courriers aux propriétaires via la solution zéro logements vacants. L'outil fiscal, avec par exemple, la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de deux ans permet également d'inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché de la location.

**En ce qui concerne les leviers coercitifs**, on peut citer les OPAH renouvellement urbain (RU). Actuellement le territoire bénéficie d'une OPAH-RU mise en place en mars 2019 et qui couvre le centre-ville de Saint Brieuc. Dans le cadre de l'OPAH-RU, des diagnostics techniques ont permis d'identifier plusieurs immeubles dont l'état de dégradation du bâti rend nécessaire un programme de réhabilitation lourde pour traitement de l'habitat indigne ou indécent. Après une première phase d'accompagnement, et en cas de non-adhésion des propriétaires aux leviers incitatifs, les immeubles sont traités en ORI (Opération Restauration Immobilière). L'ORI permet à la collectivité de mettre en demeure et de se substituer aux propriétaires pour la réalisation des travaux.

## La commune a été candidate à l'AMI « Mobilisation des logements vacants », puis lauréate. 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 était de créer un laboratoire d'idées afin de faire émerger de nouvelles modalités d'accompagnement à essayer dans les 32 communes du territoire. La démarche est précédée par un historique important. En effet, le PLH 2019-2024 prévoyait déjà des actions de lutte contre la vacance. Le premier PLUI du territoire est en cours d'élaboration, la mobilisation du parc existant est prioritaire.



### Les premières étapes

En 2021, lauréat parmi 68 collectivités territoriales de l'AMI « Mobilisation des logements vacants », l'agglomération a débuté sa chasse aux logements vacants en analysant la vacance sur son territoire à partir de la base de données LOVAC. Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité a déployé cet outil numérique appelé « Zéro Logements Vacants » ou LOVAC, recoupant des données fiscales et foncières sur les logements vacants et leurs propriétaires. Ce premier travail d'analyse a été conduit en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de Brest (ADEUPa) qui a participé à la consolidation de la base de données. En superposant les statistiques LOVAC avec des données SIG territoriales, l'agglomération identifie actuellement des secteurs à forts enjeux. Ces secteurs sont ensuite portés à connaissance et validés par les maires des communes concernées. Par ailleurs, grâce aux crédits d'ingénierie (de la part de l'ANAH), un chargé de mission spécifique vient d'être recruté dans le service. Sa mission principale sera de contacter les propriétaires des logements présents à l'aide notamment de la solution zéro logements vacants dans les secteurs à forts enjeux afin de leur proposer un accompagnement renforcé. Cette méthode permet au territoire d'approfondir sa connaissance du bâti et d'affiner sa boîte à outils.

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

Le chargé de mission a été recruté très récemment, en mai 2022. L'objectif est de prendre contact avec les propriétaires durant l'été (500 envois de courriers sont prévus avant septembre 2022) et de les accompagner à partir de 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.



Saint-Brieuc Armor Agglomération s'est donné pour objectif de débloquer des situations de vacances structurelles, en un an, dans le cadre de l'AMI. Les résultats seront ensuite présentés aux partenaires du territoire (agences immobilières, notaires, L'Espace info Habitat, les communes ...).

## Avez-vous mis en place d'autres dispositifs pour mobiliser les acteurs du territoire autour de la lutte contre le logement vacant ? Quelle communication avez-vous déployée et auprès de quelles cibles ?

L'année dernière, Saint-Brieuc Armor Agglomération a déployé un appel à projet avec une enveloppe de 150 000 € orienté sur la « mixité fonctionnelle ». L'objectif était de lutter contre la vacance et de participer à la redynamisation des centres-villes. Certains projets articulaient par exemple la création de commerces et de logements. Les candidats ont présenté des projets de reprise, parfois avec de la rénovation énergétique. Le jury a parfois procédé à des doubles instructions en présentant les projets au service développement économique afin de mesurer leur viabilité, en plus d'évaluer le gain énergétique et environnemental. Cet appel à projet, financé exclusivement par l'agglomération, révèle l'engagement du territoire pour endiguer la vacance.

## Si vous pouviez proposer une évolution réglementaire, inventer un nouveau dispositif (AMI, AAP, ...) ou bien disposer de tous les moyens nécessaires, qu'est-ce que vous proposeriez pour lutter contre la vacance sur Saint-Brieuc Armor Agglomération ?

Il existe autant d'outils à inventer que de types de vacances. A mon sens, il serait pertinent que des acteurs majeurs tels que la Banque des Territoires se saisissent de ces sujets. Notamment en proposant un accompagnement financier sur l'ingénierie (AAP, OPAH-RU, ...). Nous nous appuyons également sur l'espace France Rénov', directement en lien avec les ménages, avec l'ambition de proposer des animations thématiques aux ménages. Au-delà du financement, il est important d'avoir une vision globale sur les projets d'habitat. Les situations personnelles et les parcours de vie sont déterminants dans les choix des ménages et peuvent parfois nous aider à comprendre les situations complexes. Nous avons encore tout à inventer !

## Quels conseils donneriez-vous à un territoire fortement confronté à la vacance ?

Mon conseil est de commencer par **dresser un état des lieux**. Pour endiguer la vacance, il faut d'abord comprendre d'où elle vient. Cet état des lieux implique de questionner l'évolution démographique du territoire et d'en comprendre les dynamiques économiques. Regarder dans le rétroviseur peut nous aider à mettre en perspective les situations actuelles et les choix passés sur certaines communes. Après avoir identifié les origines de la vacance, il faut se demander où elle se situe. Cela revient à se poser la question suivante : « avons-nous des poches de vacances sur le territoire » ? Ce travail peut être établi de manière conjointe avec les élus des communes, ou les professionnels de l'habitat. De façon plus générale, le sujet de la vacance va rapidement devenir très préoccupant au regard de l'atteinte de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Dans un contexte où le marché immobilier est tendu, la lutte contre la vacance est ainsi un levier incontournable.



## Comment imaginez-vous votre territoire dans 10 ans ?

Il est certain que nous ne pourrons plus continuer à construire comme nous l'avons fait ces dix dernières années. Pour les dix prochaines années, nous allons devoir mobiliser toutes les compétences dont nous disposons pour proposer des logements qui répondent à l'évolution des modes de vie et des préoccupations actuelles. Seulement, la rénovation du bâti existant pose encore question. Les professionnels du secteur du bâtiment ne sont parfois pas formés, difficiles à recruter ou bien indisponibles... C'est inquiétant. Il faut également faire face à l'inflation des prix des matériaux. Rénover un logement existant peut parfois s'avérer plus long et plus complexe que la construction d'un logement neuf. Les fédérations ont donc un rôle important à jouer auprès des artisans. Par ailleurs, les ménages ont besoin d'être rassurés et d'être accompagnés. Le parcours usager doit être simplifié pour leur permettre d'entreprendre des actions efficaces. Si le département des Côtes d'Armor investit énormément sur la thématique de l'habitat, il demeure très coûteux de financer ce type d'opérations. De nouveaux partenariats, en matière de co-financement, doivent être pensés pour pérenniser l'offre.

*« Saint-Brieuc Armor Agglomération est un territoire en mouvement qui investit aujourd'hui dans l'espoir d'obtenir des résultats d'ici 5 ou 10 ans. Dans 10 ans, j'aimerais que notre territoire ait une offre de logements adaptée aux réalités du territoire. Il sera en capacité de proposer aux baby-boomers de petits logements et de loger les personnes âgées. Nous aurons réussi à rénover le parc vieillissant pour offrir des logements agréables à nos jeunes d'aujourd'hui. Le territoire doit rester attractif avec des services de mobilité et des loisirs répondant au défi environnemental de notre époque. Saint-Brieuc Armor Agglomération sera sans doute un territoire d'accueil de réfugiés climatiques, avec des températures et un environnement favorables, qu'il importe de préserver et de valoriser dès aujourd'hui ».*

Sébastien QUÉMENEUR est en charge du pilotage de la politique de l'habitat de SBAA. Les principales missions de ce service composé de neuf personnes sont : le pilotage du PLH et de la délégation des aides à la pierre; l'articulation avec le PLUI, le SCOT, le PDALHPD, le PACET de SBAA; le portage de l'espace info habitat labellisé France Rénov et de la plateforme locale de rénovation de l'habitat; le suivi et la mise en œuvre de la programmation du logement social et le lien avec les communes, les bailleurs sociaux et les aménageurs; la définition et la mise en œuvre de la politique d'attribution intercommunale du logement social ; le suivi d'un projet local de NPNRU et bien sûr, la mise en œuvre du projet de lutte contre la vacance.

