

SPECIALITÉ « URBANISME »

ÉPREUVE DE NOTE

NOTE OBTENUE : 16 / 20

Commune d'Ingéville

le 16 juin 2021

À l'intention du Directeur Général des Services

Objet : enjeux de l'habitat indigne et de la vacance du logement

Référence : ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020

La situation foncière du centre-ville d'Ingéville n'est que le reflet local d'une problématique que l'on retrouve à l'échelle nationale. On compte à ce jour 900 000 à 1 300 000 de personnes vivant dans des habitats indignes en France. Ce problème touche les grandes villes mais aussi les centres bourgs ruraux. La question des logements vides est aussi une problématique nationale, on en compte actuellement 3 millions en France.

Cette note abordera l'habitat indigne et ses enjeux en première partie, puis elle étudiera la question de la vacance locative en seconde partie. À chaque fois, le contexte, les enjeux et des solutions seront détaillés.

I. L'habitat indigne et ses enjeux

a. Définition

L'habitat indigne est défini comme l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et à la dignité humaine.

Pour traiter cette question, de nombreux partenaires existent et donnent accès à des informations. L'ADIL, la CAF ou même l'ARS ont des outils de collectes et sont là pour les transmettre aux collectivités.

b. Enjeux

Les enjeux étant multiples, ils seront détaillés par catégories.

***enjeu réglementaire**

La question de l'habitat indigne est une responsabilité partagée entre le Maire et le département.

En effet, la loi ALUR a maintenu le pouvoir de police administrative pour le Maire. Celui-ci engage donc sa responsabilité et doit agir en cas de réclamations liées à l'habitat indigne. Depuis l'ordonnance de 2020, il lui est cependant possible de transférer ces pouvoirs à l'EPCI selon un règlement précis. Il est ensuite de la responsabilité du Maire, et du Président de l'EPCI d'agir dans les deux situations suivantes : péril de l'habitat ou non-respect du règlement sanitaire départemental. L'insalubrité et le saturnisme relèvent du Préfet.

***enjeu de santé publique**

Il est nécessaire d'agir sur cette question puisque celle-ci relève de la santé et de la sécurité de nos concitoyens (saturnisme, effondrement, humidité).

***enjeu social**

L'insalubrité des logements est un défi social puisque le lien entre cette problématique et les problèmes d'isolement social est aujourd'hui démontré.

*enjeu politique

La dégradation des bâtiments de notre commune a aussi un enjeu politique fort. La dégradation visible des bâtiments n'est pas sans conséquences sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie de notre commune.

c. Solutions et outils

*action « cœur de ville »

La première des solutions est d'adhérer à un dispositif gouvernemental appelé « cadre action cœur de ville ». Il s'agit ici de signer une convention pour travailler conjointement à des solutions pour améliorer les conditions du parc de la commune. Le dispositif est complété par d'autres outils tels que : l'opération de revitalisation de territoire, initié par la loi ELAN ; le dispositif de Normandie qui est une aide fiscale, pour les investisseurs qui accepteraient de rénover de l'ancien, les conditions de location sont ensuite cadrées.

*le permis de louer

Il s'agit d'une initiative mise en place par la Communauté d'agglomération de Roissy qui prévoit réglementairement des sanctions en cas de non-respect des règles sanitaires pour louer un logement.

*autres outils opérationnels et des partenaires

Des outils comme OPAH (opération d'amélioration de l'habitat), ou ORB (opération de requalification des bourgs), ou encore d'autres permettent aussi de cadrer une démarche.

Le Can, la SIAGH et VALHOR peuvent aussi être des partenaires sur qui s'appuyer.

II. Étude de la vacance du logement en ville

a. Contexte

La problématique des logements vacants concerne majoritairement les villes moyennes. Le phénomène s'explique par le manque d'attractivité de ces communes du fait de l'exode rural. On assiste à un vieillissement population et à une obsolescence du parc de logements.

Dans les logements vacants, on distingue deux choses :

- ceux à courte durée, peu problématiques car dus à des changements de propriétaires ou des petits travaux ;
- ceux de longue durée, que l'on appelle vacances structurelles dues à des successions, des travaux difficiles à réaliser ou un désintérêt pour le logement. Ce sont celles-là qui posent problèmes.

b. Enjeux

La vacance locative ou du logement en général n'est pas un indicateur très positif. IL témoigne du manque d'attractivité de la collectivité et il constitue en général un point de départ vers l'habitat indigne traité en partie I. Les logements peuvent faire l'objet de squats et faire grandir le sentiment d'insécurité. De plus, les logements non habités sont souvent pas ou peu entretenus par les propriétaires, ce qui génère des risques pour la santé et la sécurité.

c. Outils et solutions

La première chose à faire est un état des lieux. Pour cela, il est possible de s'appuyer sur les données de la taxe d'habitations de la direction générale des finances publiques. Les données sont à travailler mais constituent un point de départ.

Ensuite, de nombreux outils opérationnels existent comme la préemption, les arrêtés de péril, la démolition dans le parc social...

La commune peut aussi communiquer sur l'ensemble des mesures incitatives existantes, le PTZ, la prime d'accession dans l'ancien, les baux à réhabilitation, la prime à la sortie de vacance. La commune peut aussi enquêter auprès de ses propriétaires pour orienter ses politiques publiques.

Le dispositif de Normandie peut aussi aider, s'il est bien connu, à relancer un dynamisme immobilier sur la commune. Le recours à l'achat via l'emprunt peut aussi être un levier.

Ces questions sont capitales pour nos collectivités. En effet, travailler et solutionner ces problématiques de salubrité de parc immobilier et de vacances locatives, témoignerait d'une reprise de la vie économique locale, du dynamisme de la commune mais aussi d'une péréquation sociale.

PROPOSITIONS

La reconquête du centre-ville d'Ingéville a des enjeux multiples : l'attractivité de la commune mais aussi de la communauté d'agglomération, l'amélioration du cadre de vie, la justice sociale ; la santé de nos concitoyens, la pérennité économique de notre ville mais aussi son développement économique. Tous ces aspects en font un sujet prioritaire. C'est pourquoi je vous propose cette note de proposition qui déroulera, dans une première partie, la méthode proposée, puis les propositions opérationnelles en seconde partie.

I. La méthode proposée

Pour répondre à cette problématique, nous vous proposons de travailler en mode projet et d'intégrer cette nouvelle demande comme un nouvel axe de notre projet de service 2022-2024.

a. Le diagnostic

La question du centre bourg étant complexe, il nous paraît opportun de commencer le travail par un état des lieux. Ce travail pourrait être réalisé par un cabinet extérieur soit par le recrutement d'un poste temporaire sur cette mission.

Leurs objectifs seraient :

- de définir un secteur d'étude
- de faire une étude démographique
- de faire une étude des besoins en terme de logement
- de faire un recensement des cas de logements indignes et des vacances locatives.

Il leur sera demandé de travailler avec l'agence d'urbanisme, l'ARS ? le CCAS, et de s'appuyer sur les informations de la taxe d'habitation et de la CAF.

Une étude écologique pourra aussi être réalisée mais cette fois-ci dans les logiques de bassins de vie, et donc en liens avec les villes qui bordent notre commune

b. La constitution du groupe projet

Fort de ce diagnostic, le projet peut être engagé. Nous vous proposons de former un comité de pilotage constitué d'élus en charge de l'urbanisme et du bâti. Un ou plusieurs élus en charge du développement économique et un élu de la communauté d'agglomération seront conviés. Je me propose d'être pilote sur ce projet en tant que chef du service foncier. Un COTECH sera constitué. Le détail du calendrier du projet et son financement vous seront communiqués au moment des propositions.

c. Évaluation

Dès le début du projet, des indicateurs de suivi comme le pourcentage de vacances locatives et le pourcentage de logements insalubres sont définis. Ils nous permettront d'évaluer la qualité de nos actions.

II. Les propositions opérationnelles

Le groupe projet ainsi constitué pourra travailler et étudier, en lien avec les services concernés, différentes pistes opérationnelles qui permettraient la reconquête de notre centre-ville. Vous trouverez ci-dessous les pistes qui seront étudiées.

a. Exécution des mesures de rénovation par les propriétaires

Dans un premier temps, le maire pourra, à l'aide des services, procéder à la mise en demeure de réaliser les travaux de conformité. Il pourra se faire aider de la police municipale et de l'ARS.

b. Redonner vie au quartier grâce à la démocratie participative

Le groupe projet pourrait travailler en lien avec le service de la démocratie participative pour créer un groupe de travail composé de citoyens et d'animateurs. Ils seront amenés à réfléchir sur des idées de réaménagements de centre-ville permettant d'en améliorer l'attractivité.

c. Travailler sur le dynamisme économique de la commune

Le groupe travaillera sur la possibilité d'expérimenter le dispositif « Les boutiques à l'essai » déjà en place à Nantes Métropole. Il permet des avantages financiers durant 2 ans à tout commerce désirant s'implanter sur la commune.

d. Engager un plan de communication sur les dispositifs existants d'aides aux propriétaires

Un travail avec le service communication sera engagé pour proposer des flyers, affiches présentant des dispositifs comme le dispositif de Normandie ou les PTZ et autres primes.

e. Réfléchir à intégrer les dispositifs mis en place par l'État

Le groupe étudiera les différents dispositifs comme le label Cœur de ville ou les ORB. Il fera un benchmark des villes de même envergure ayant expérimenté les dispositifs.

f. Investir dans les bâtis mal entretenus pour leur donner une vocation autre

Le groupe étudiera la possibilité pour la ville d'emprunter via la banque des territoires pour réhabiliter et redynamiser le centre bourg en étant propriétaire des lieux (prêt à des associations). La possibilité d'obtenir des financements de l'ANAH sera regardée. Les partenaires comme l'Agence Nationale de l'Habitat seront contactés.

Ces propositions à plus ou moins longs termes permettraient à la ville d'agir sur les différents volets qui constituent la problématique. La démarche projet permettra d'intégrer chacun des acteurs, à son niveau et sur sa thématique. L'intégration des élus et agents de la communauté d'agglomération témoignera de la volonté de notre commune de s'intégrer dans son territoire. Prendre ensemble en main ces problématiques de logements permettra demain aux citoyens d'Ingéville de vivre dans un meilleur cadre de vie, plus juste et respectueux de chacun.