Etude sur la mobilisation des logements vacants en région Grand Est

Stratégie de lutte contre la vacance des logements

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
GRAND EST

Villes Vivantes

Phase 1 : **Diagnostic**

Phase 2 : **Analyses documentaires et entretiens avec 21 collectivités et institutions**

Phase 3 : **Stratégies leviers pour les territoires**

Dispositifs, méthodologie d'analyses, modes opératoires, objectifs poursuivis, aspects financiers

Phase 1 : Diagnostic

Phase 2 : Analyses documentaires et entretiens avec 21 collectivités et institutions

Phase 3 : **Stratégies leviers pour les territoires**

Dispositifs, méthodologie d'analyses, modes opératoires, objectifs poursuivis, aspects financiers

Une stratégie levier en 2 volets :

1 ***Un volet préalable & stratégique :***
Méthodologie de calibrage d'un dispositif d'intervention sur la vacance

2 ***Un volet opérationnel :***
Déploiement et mise en œuvre des blocs d'intervention sur le territoire

1

Un volet préalable & stratégique :
Méthodologie de calibrage d'un dispositif d'intervention sur la vacance

Objectif : Dimensionner 5 blocs de compétences et d'intervention + une stratégie de communication

Stratégie de communication & suivi

Bloc rénovation-amélioraton
#ANAH
#Thermique #Dégradation #Salubrité #Adaptation

Exemples
Troyes Métropole
Mulhouse
CC Moselle et Madon
Metz Métropole
CC Rambervilliers
CC Vallées et Plateau d'Ardennes

Bloc reconfiguration
#Modélisation3D #Embelissement #Fusions #Espaces extérieurs #Aides locales

Exemples
SCOT des Vosges centrales
CA Epinal
CA du Bassin de Pompey
PNR des Vosges du Nord

Bloc économique
#Immobilier #Vente #ModélisationsFinancières #Fiscalité #SCI #Budget #Successions

Exemples
Muttersholtz
CA Epinal
SCOT des Vosges centrales

Bloc sécurisation & gestion
#StructurationCopros #IntermédiationLocative #Visale #GLI

Exemples
Eurométropole de Strasbourg
CD Meuse

Bloc coercitif
#RU #AbandonManifeste #BiensSansMaître #procédures #Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

Exemples
Fenetrange
Troyes Métropole

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

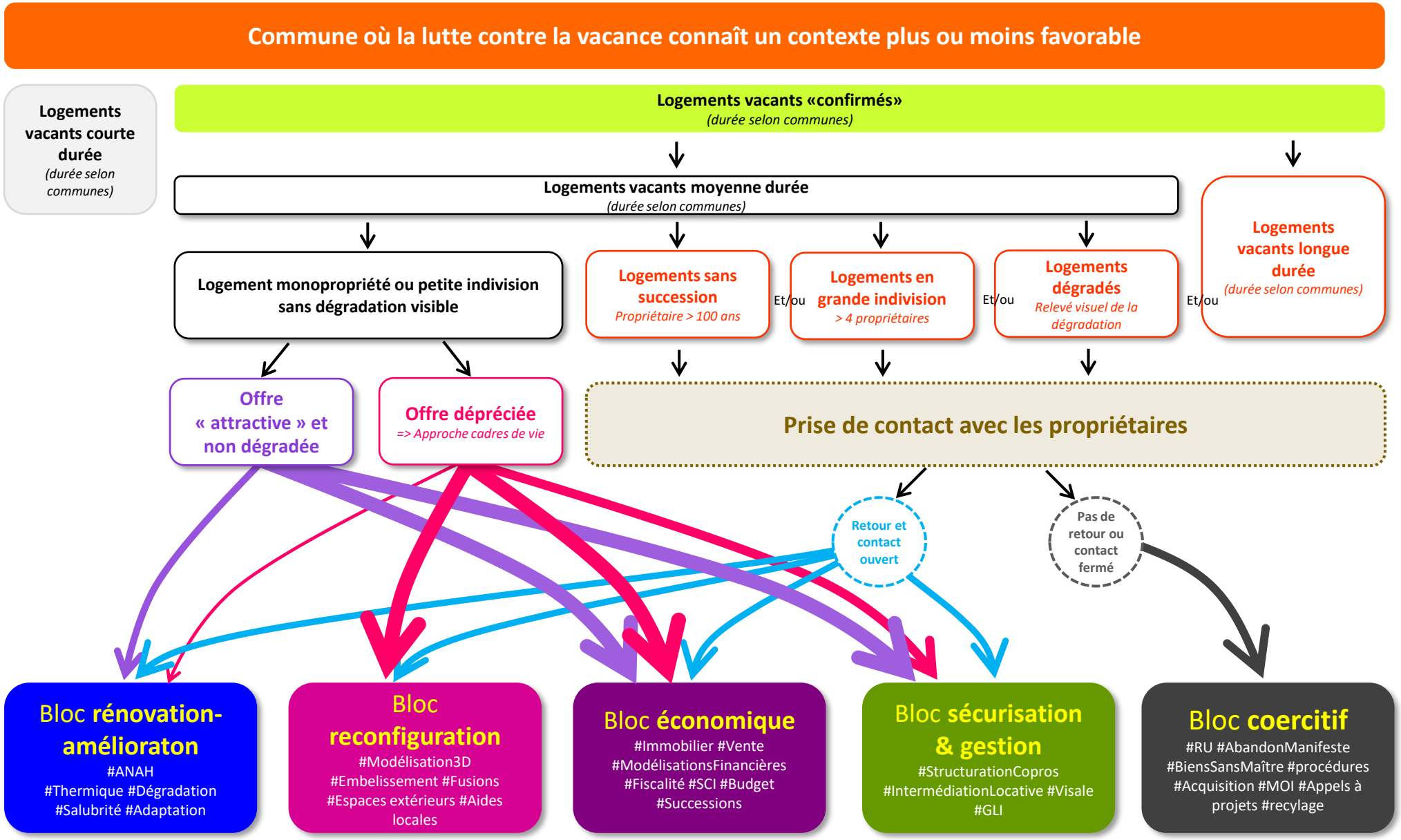
1/ Qualifier le **territoire**

2/ Quantifier la **vacance**

3/ Qualifier la **Vacance** « les cadres de vie »

4/ **Modéliser des itinéraires** de valorisation

5/ Dimensionner des **blocs d'intervention**



0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

Enjeu démographique de la lutte contre la vacance : *l'action massive*

La vacance des logements appréciée comme un « gisement » pour accueillir des ménages

- ✓ Vacance significative, notamment en durée intermédiaire (2 à 5 ans) ;
- ✓ Des typologies de logements (et non des immeubles en particuliers) à revaloriser par rapport à l'ensemble de l'offre (neuve et ancienne).

⇒ **Logique d'incitation et d'accompagnement du privé**

Enjeu urbain de la lutte contre la vacance : *l'action ciblée*

La vacance des logements appréciée comme un problème urbain

- ✓ Immeubles vacants sur les axes et places principales ;
- ✓ Impact visuel de la vacance sur la perception du cœur de ville .

⇒ **Logique de ciblage et de « grands » projets sous Maitrise d'Ouvrage publique sur un ou des immeubles prédéfinis.**

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

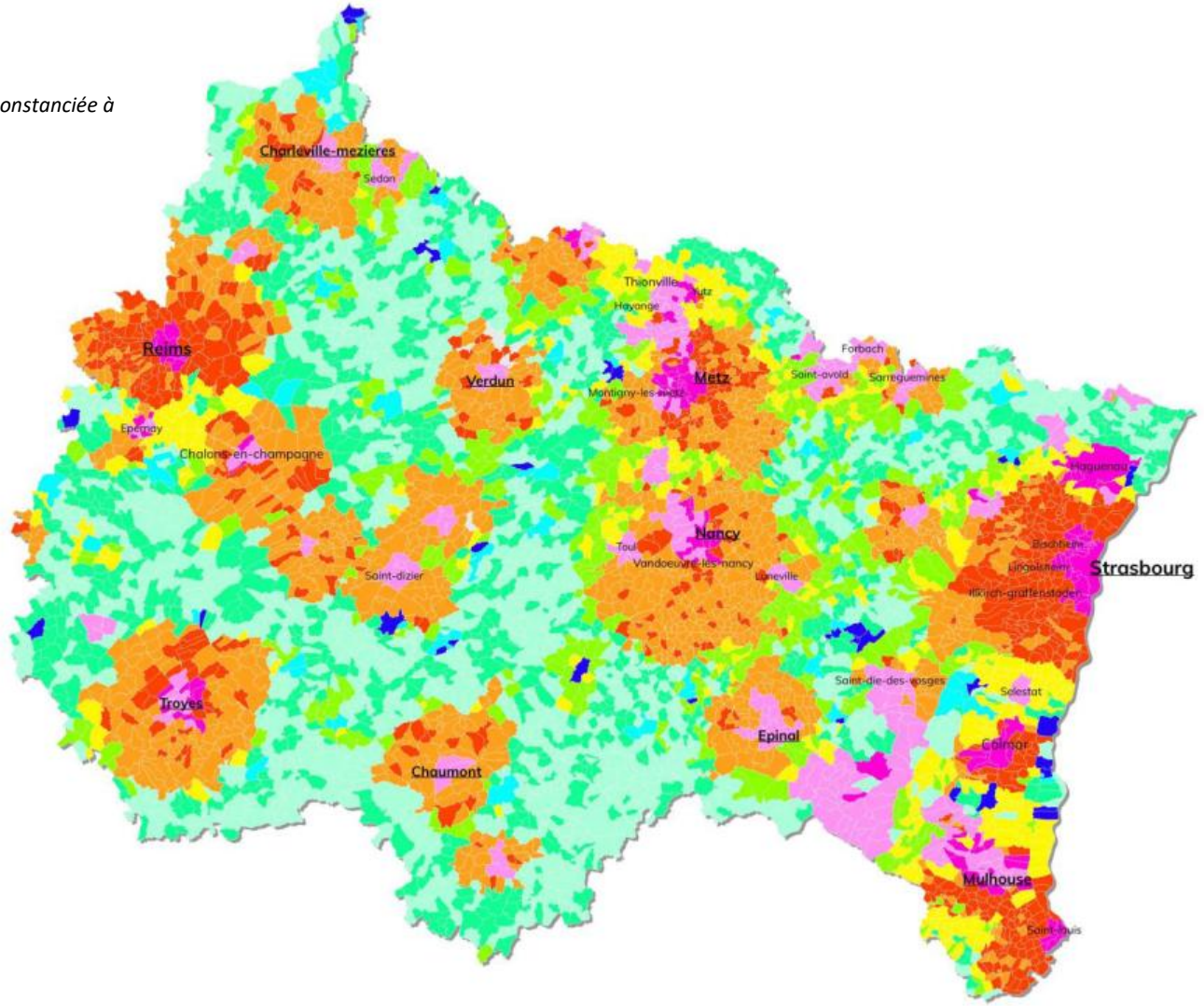
1/ Qualifier le **territoire**

Commune où la lutte contre la vacance connaît un contexte plus ou moins favorable

1/ Qualifier le territoire selon la dynamique démographique et le marché immobilier

10 types de communes *pour agir sur la vacance de manière circonstanciée à l'échelle de la région*

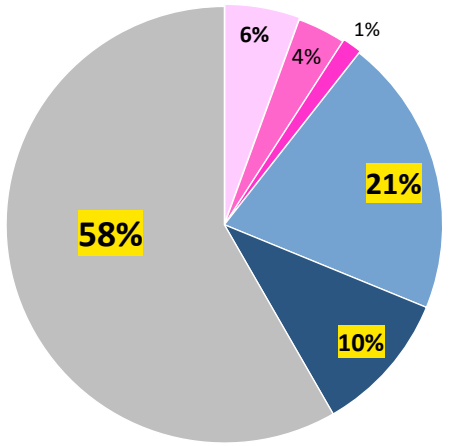
Grands et moyens pôles d'emplois	**Attractifs** **Prix au m² > 1 700 €/m²** Démographie > 0 %/an	**Fragilisés** **Prix au m² < 1 500 €/m²** démographie <= 0 %/an
Couronne des pôles d'emplois	**Attractive** **Prix au m² > 1 600 €/m²** Démographie > 0 %/an	**Bénéficiant peu de la dynamique** **Prix au m² < 1 400 €/m²** démographie <= 0 %/an
Petits pôles d'emplois	**En maintien** Démographie > -0,3 %/an	**En difficulté** Démographie <= 0,3 %/an
Communes rurales proches d'un pôle	**Bénéficiant** de l'attractivité des pôles proches **Prix au m² > 1 200 €/m²** Démographie > 0 %/an	**Bénéficiant** peu des pôles proches **Prix au m² < 1 000 €/m²** Démographie <= 0 %/an
Communes rurales « autonomes »	**Attractives** Démographie > -0,1 %/an	**En déprise** Démographie <= -0,1 %/an



Grands et moyens pôles d'emplois

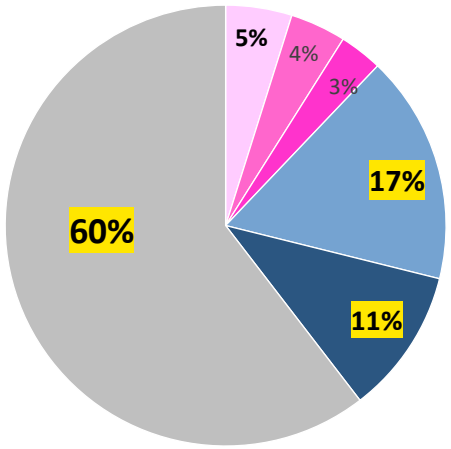
Attractifs
Prix au m² > 1 700 €/m²
Démographie > 0 %/an

0,78 M lgts



Fragilisés
Prix au m² < 1 500 €/m²
Démographie ≤ 0 %/an

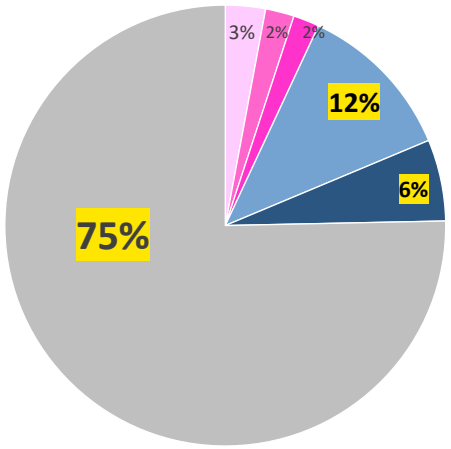
0,82 M lgts



Couronne des pôles d'emplois

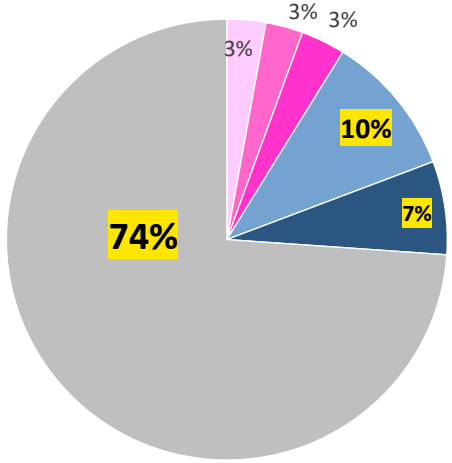
Attractive
Prix au m² > 1 600 €/m²
Démographie > 0 %/an

0,28 M lgts



Bénéficiant peu de la dynamique
Prix au m² < 1 400 €/m²
Démographie ≤ 0 %/an

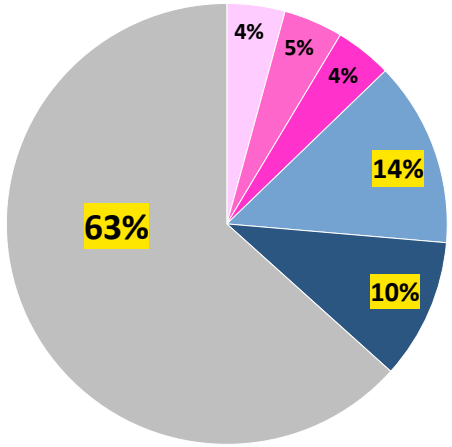
0,29 M lgts



Petits pôles d'emplois

En maintien
Démographie> -0,3 %/an

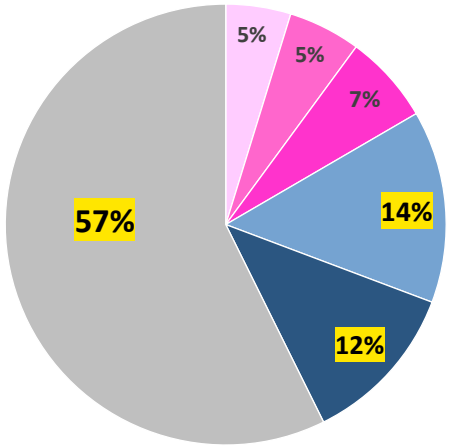
0,04 M lgts



Petits pôles d'emplois

En difficulté
Démographie ≤0,3 %/an

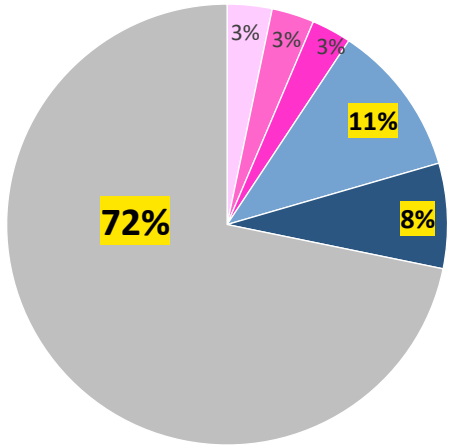
0,095 M lgts



Communes rurales proches d'un pôle

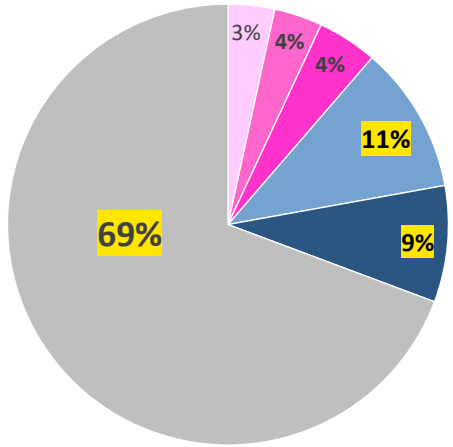
Bénéficiant de l'attractivité des pôles proches
Prix au m² > 1 200 €/m²
Démographie > 0 %/an

0,19 M lgts



Bénéficiant peu des pôles proches
Prix au m² < 1 000 €/m²
Démographie ≤ 0 %/an

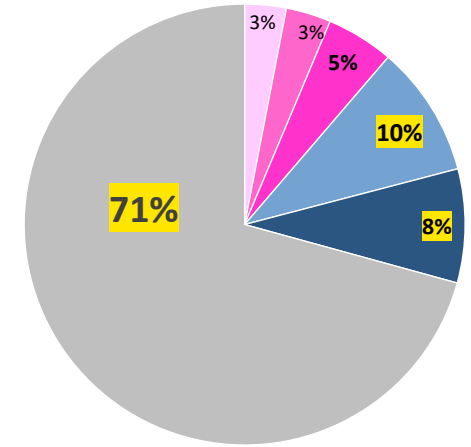
0,14 M lgts



Communes rurales « autonomes »

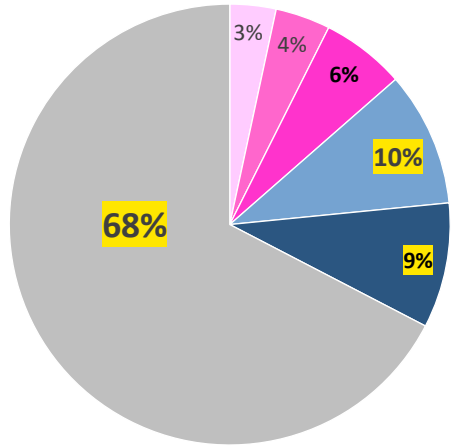
Attractives
Démographie > -0,1 %/an

0,12 M lgts



En déprise
Démographie ≤-0,1 %/an

0,21 M lgts



Occupés sans interruption depuis 2009

Occupés en 2020 mais vacants au moins 1 fois

Occupés en 2020 mais vacants au moins de 2 ans consécutifs

Vacants depuis moins de 2 ans

Vacants depuis 2 à 4 ans

Vacants depuis 5 ans et +

1/ Qualifier **le territoire**, selon la dynamique démographique et le marché immobilier

		Définition de la vacance frictionnelle *(courte durée)* *Base Lovac ou historique Base MAJIC III*	***Logique de priorisation de l'action***	***Ambition de réduction de la vacance*** *(taux à viser hors vacance frictionnelle en cohérence avec le gisement démographique)*
Grands et moyens pôles d'emplois	**Attractifs**	< 1 an	« Feu de tout bois »	< 3%
	Fragilisés	< 2 ans	Toutes les typologies à l'exception de l'1 ou les 2 les moins attractives	< 5%
Couronne des pôles d'emplois	**Attractive**	< 1 an	« Feu de tout bois »	~0%
	Bénéficiant peu de la dynamique	< 2 ans	Toutes les typologies (cadres de vie) à l'exception de l'1 ou les 2 les moins attractives	< 3%
Petits pôles d'emplois	**En maintien**	< 2 ans	Priorité d'actions sur les typologies d'offre au plus fort potentiel	< 7%
	En difficulté	< 3 ans	Priorité d'actions sur les typologies d'offre au plus fort potentiel	< 10%
Communes rurales proches d'un pôle	**Bénéficiant** peu des pôles proches	< 2 ans	Toutes les typologies (cadres de vie) à l'exception de l'1 ou les 2 les moins attractives	< 4%
	Bénéficiant de l'attractivité des pôles proches	< 3 ans	Priorité d'actions sur les typologies d'offre au plus fort potentiel	< 6%
Communes rurales « autonomes »	**Attractives**	< 3 ans	Priorité d'actions sur les typologies d'offre au plus fort potentiel	< 6%
	En déprise	< 3 ans	Priorité d'actions sur les typologies d'offre au plus fort potentiel	< 7%

Part des logements vacants en %
Taux de vacance en %
16%
14%
12%
10%
8%
6%
4%
2%
0%
0%
5%
10%
15%
20%
25%
Ville et vitrines
Ville classique
Immeuble en ville
Maison de ville et de faubourg
Maisons en immeuble
Immeuble contemporain
Résidence moderne
Résidences contemporaines
Immeubles modernes et grands ensembles
Diffus et lotissement compact
Maisons individuelles groupées
Diffus ancien
Diffus et lotissement aéré
Habiter la nature

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

1/ Qualifier le **territoire**

2/ Quantifier la **vacance**

Commune où la lutte contre la vacance connaît un contexte plus ou moins favorable

Logements vacants courte durée
(durée selon communes)

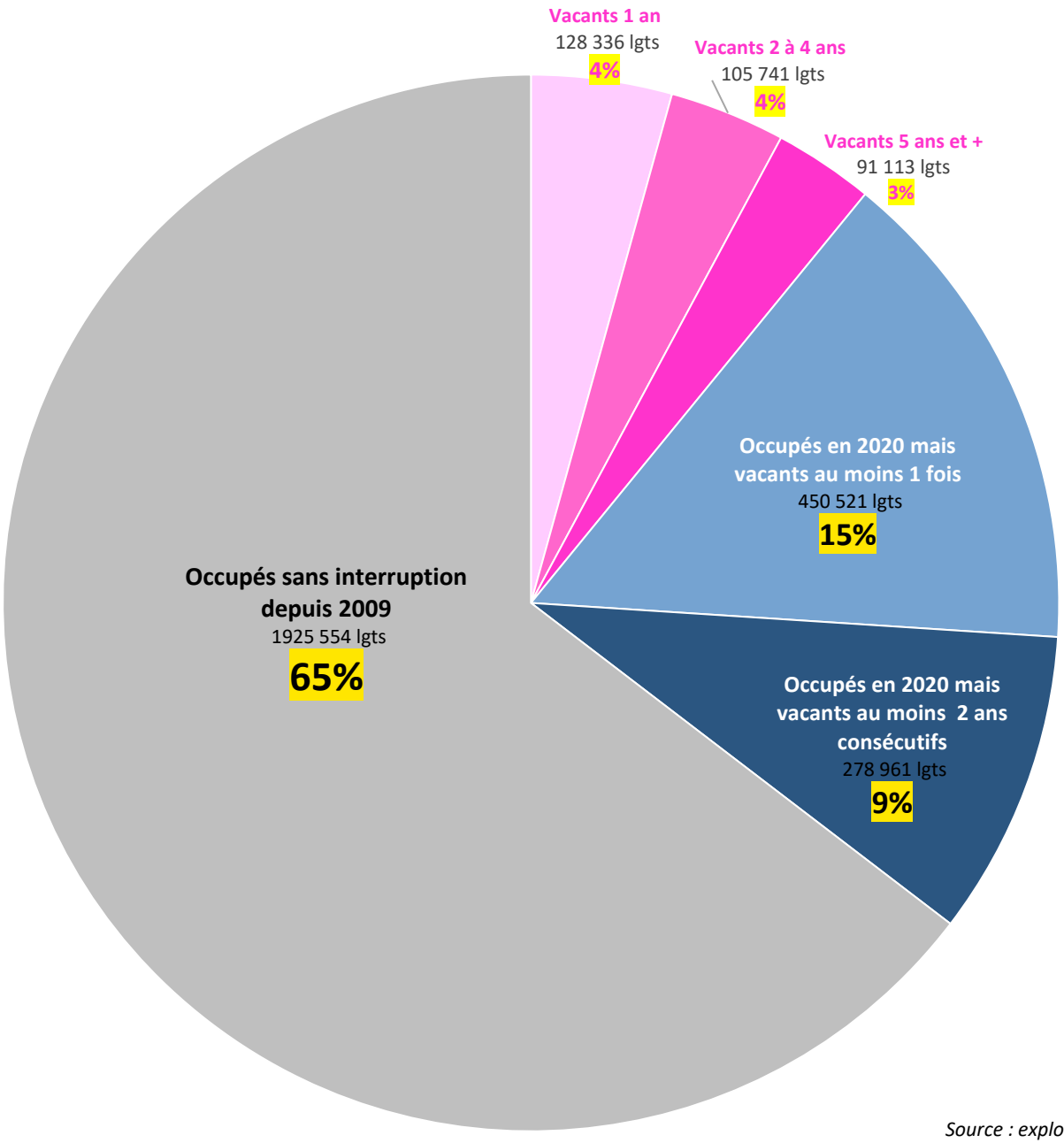
Logements vacants «confirmés»
(durée selon communes)

Logements vacants moyenne durée
(durée selon communes)

Logements vacants longue durée
(durée selon communes)

Région Grand-Est :

2,9 M logements



0,33 M lgts **vacants** en 2020
11 % du parc

0,73 M lgts
Occupés en 2020 mais **vacants au moins 1 fois** depuis 2009
24 % du parc

Source : exploitation Villes Vivantes, fichiers fonciers 2009-2020 CEREMA, DGFIP

1/ Le décompte de la vacance, première étape engagé par les collectivités :

- ✓ Un appui sur les bases de données à la parcelle :

  base MAJIC III *(année N)* **>** fichiers fonciers *(année N-1)* **>** Lovac *(année N-1)*

- ✓ Un travail d'arpentage sur le terrain de vérification :

  Mobilisation de la connaissance des élus + vérification de visu

- ✓ Un nouveau décompte local

  Toujours plus modéré que les chiffres initiaux

2/ Des intérêts à conduire cette première étape :

- ✓ Une première mobilisation des acteurs ;
- ✓ La constitution d'une base pour engager un premier contact

3/ Compensés par des défauts majeurs :

- ✓ Une volonté de modération de l'échantillon à-priori
  - Seuls les logements supposés vacants sont contrôlés, ceux supposés occupés mais vacants ne le sont pas ;
- ✓ Un travail fastidieux, rapidement daté, ayant pour seul résultat d'anticiper la mise à jour de la vacance frictionnelle
  - Une alternative est de ne sélectionner les vacants depuis au moins 2 ans ;
- ✓ La volonté d'exclure du spectre la vacance frictionnelle empêche de faire ressortir des logements étant vacant de manière récurrente sur de courtes périodes
  - Les occupations brèves suivies d'une lenteur de remise sur le marché montre une réelle dépréciation de l'offre

2/ Quantifier **la vacance, à partir des bases fiscales** (LOVAC* ou historique des bases MAJIC III)

1/ Quantifier la vacance selon **des seuils de durée cohérents avec le territoire (cf 1)** ;

2/ Distinguer le volet massif (durée courte à moyenne) **à qualifier par typologie d'offre** ;

3/ Distinguer le volet ciblé (durée longue) **à investiguer individuellement sur le terrain** ;

*Les données LOVAC sont créées à partir des fichiers fonciers retraitées par le CEREMA et des données « 1767 BISCOM ». Elles qualifient notamment la vacance des logement sur un critère de durée

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

1/ Qualifier le **territoire**

2/ Quantifier la **vacance**

3/ Qualifier la **Vacance**

Commune où la lutte contre la vacance connaît un contexte plus ou moins favorable

Logements vacants courte durée
(durée selon communes)

Logements vacants «confirmés»
(durée selon communes)

Logements vacants moyenne durée
(durée selon communes)

Logements vacants longue durée
(durée selon communes)

3/ Qualifier la vacance

L'approche par cadre de vie : **Relever les typologies d'offre les plus sensibles à la vacance**

Repérer les typologies de logements où la prévalence de la vacance est la plus forte

- ✓ Les typologies concernées sont globalement à valoriser, indépendamment de leur statut d'occupation actuel ;
- ✓ La vacance est liée à la configuration de l'offre, davantage qu'à une problématique de dégradation / blocage.

L'approche par « cumul d'handicaps » : **Relever les situations bloquées**

Repérer les logements où la vacance est imputable, au moins en partie, à une situation propre au logement

- ✓ Les situations bloquées par l'état du bâti ;
- ✓ Les situations bloquées par des problématiques de successions / indivision / indécision ;
- ✓ Prise de contact directe avec les propriétaires.

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

1/ Qualifier le **territoire**

2/ Quantifier la **vacance**

3/ Qualifier la **Vacance**

Commune où la lutte contre la vacance connaît un contexte plus ou moins favorable

Logements vacants courte durée
(durée selon communes)

Logements vacants «confirmés»
(durée selon communes)

Logements vacants moyenne durée
(durée selon communes)

Logements vacants longue durée
(durée selon communes)

Logement monopropriété ou petite indivision sans dégradation visible

Logements sans succession
Propriétaire > 100 ans

Et/ou

Logements en grande indivision
> 4 propriétaires

Et/ou

Logements dégradés
Relevé visuel de la dégradation

Et/ou

Offre « attractive »

Offre dépréciée
=> Approche cadres de vie

Prise de contact avec les propriétaires

Retour et contact ouvert

Pas de retour ou contact fermé

3/ Qualifier **la vacance**, analyse des cadres de vie et prise de contact

1/ Analyse des cadres de vie – traitements avancés des bases de données OU qualification parcelle par parcelle

Logement monopropriété ou petite indivision sans dégradation visible

- **Offre « attractive »**
- **Offre dépréciée**
  => Approche cadres de vie

Logements sans succession
Propriétaire > 100 ans

Et/ou

Logements en grande indivision
> 4 propriétaires

Et/ou

Logements dégradés
Relevé visuel de la dégradation

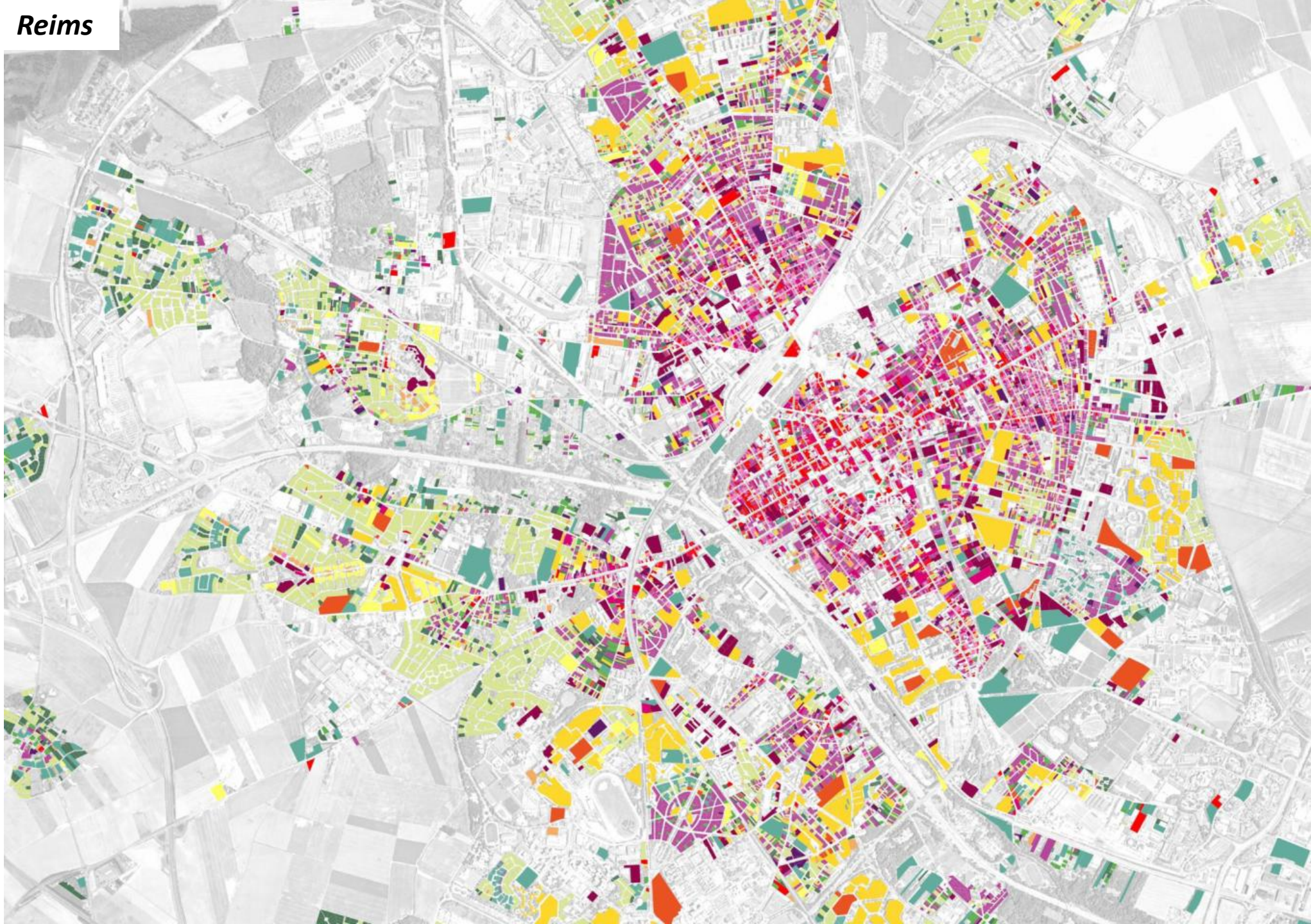
Logements vacants longue durée
(durée selon communes)

Prise de contact avec les propriétaires

- **Retour et contact ouvert**
- **Pas de retour ou contact fermé**

Reims

- Ville et vitrines
- Ville classique
- Immeuble en ville
- Maison de ville et de faubourg
- Maisons en immeuble
- Immeuble contemporain
- Résidence moderne
- Résidences contemporaines
- Immeubles modernes et grands ensembles
- Diffus et lotissement compact
- Maisons individuelles groupées
- Diffus ancien
- Diffus et lotissement aéré
- Habiter la nature



Troyes

- Ville et vitrines
- Ville classique
- Immeuble en ville
- Maison de ville et de faubourg
- Maisons en immeuble
- Immeuble contemporain
- Résidence moderne
- Résidences contemporaines
- Immeubles modernes et grands ensembles
- Diffus et lotissement compact
- Maisons individuelles groupées
- Diffus ancien
- Diffus et lotissement aéré
- Habiter la nature

Villes et vitrines

Vacants 22%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 42%
En copropriété 44%
Locatifs privés 52%
Locatifs sociaux 2%
41% logts de – 60m²

Ville classique

Vacants 17%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 42%
En copropriété 56%
Locatifs privés 43%
Locatifs sociaux 21%
54% logts de – 60m²

Immeuble en ville

Vacants 20%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 42%
En copropriété 43%
Locatifs privés 51%
Locatifs sociaux 2%
48% logts de – 60m²

Maison de ville / faubourg

Vacants 12%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 20%
En copropriété 0%
Locatifs privés 13%
Locatifs sociaux 1%
10% logts de – 60m²

Maison en immeuble

Vacants 19%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 29%
En copropriété 14%
Locatifs privés 36%
Locatifs sociaux 2%
32% logts de – 60m²

Immeuble contemporain

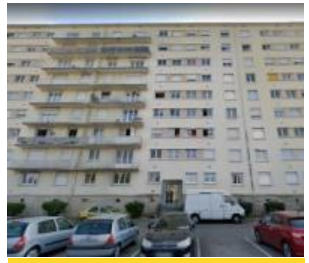
Vacants 11%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 34%
En copropriété 71%
Locatifs privés 38%
Locatifs sociaux 26%
42% logts de – 60m²

Petites résidences modernes

Vacants 14%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 31%
En copropriété 31%
Locatifs privés 38%
Locatifs sociaux 7%
36% logts de – 60m²

Petites résidences contemporaines

Vacants 12%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 31%
En copropriété 36%
Locatifs privés 48%
Locatifs sociaux 8%
36% logts de – 60m²



Immeubles modernes et grands ensembles

Vacants 12%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 32%
En copropriété 43%
Locatifs privés 24%
Locatifs sociaux 45%
32% logts de – 60m²

Diffus et lotissement compact

Vacants 4%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 13%
En copropriété 0%
Locatifs privés 8%
Locatifs sociaux 1%
2% logts de – 60m²

Maisons individuelles groupées

Vacants 6%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 19%
En copropriété 22%
Locatifs privés 21%
Locatifs sociaux 53%
9% logts de – 60m²

Diffus ancien

Vacants 10%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 18%
En copropriété 0%
Locatifs privés 11%
Locatifs sociaux 0%
7% logts de – 60m²

Diffus et lotissement aéré

Vacants 3%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 11%
En copropriété 0%
Locatifs privés 6%
Locatifs sociaux 1%
2% logts de – 60m²

Habiter la nature

Vacants 8%
Vacants au moins 1 fois sur 10 ans 13%
En copropriété 0%
Locatifs privés 9%
Locatifs sociaux 3%
6% logts de – 60m²

Part des logements vacants en %
Taux de vacance en %
16%
14%
12%
10%
8%
6%
4%
2%
0%
0%
5%
10%
15%
20%
25%
Ville et vitrines
Ville classique
Immeuble en ville
Maison de ville et de faubourg
Maisons en immeuble
Immeuble contemporain
Résidence moderne
Résidences contemporaines
Immeubles modernes et grands ensembles
Diffus et lotissement compact
Maisons individuelles groupées
Diffus ancien
Diffus et lotissement aéré
Habiter la nature

3/ Qualifier **la vacance**, analyse des cadres de vie et prise de contact

1/ Analyse des cadres de vie – traitements avancés des bases de données OU qualification parcelle par parcelle

Logement monopropriété ou petite indivision sans dégradation visible

- **Offre « attractive »**
- **Offre dépréciée**
  => Approche cadres de vie

2/ Recherche des situations bloquées– traitements bases de données BASE MAJIC III et investigation terrain (dégradation)

- **Logements sans succession**
  Propriétaire > 100 ans
- Et/ou
- **Logements en grande indivision**
  > 4 propriétaires
- Et/ou
- **Logements dégradés**
  Relevé visuel de la dégradation
- **Logements vacants longue durée**
  (durée selon communes)

Prise de contact avec les propriétaires

- **Retour et contact ouvert**
- **Pas de retour ou contact fermé**

3/ Qualifier **la vacance**, analyse des cadres de vie et prise de contact

1/ Analyse des cadres de vie – traitements avancés des bases de données OU qualification parcelle par parcelle

Logement monopropriété ou petite indivision sans dégradation visible

- **Offre « attractive »**
- **Offre dépréciée**
  => Approche cadres de vie

2/ Recherche des situations bloquées– traitements bases de données BASE MAJIC III et investigation terrain (dégradation)

- **Logements sans succession**
  Propriétaire > 100 ans
- Et/ou
- **Logements en grande indivision**
  > 4 propriétaires
- Et/ou
- **Logements dégradés**
  Relevé visuel de la dégradation

Logements vacants longue durée
(durée selon communes)

Prise de contact avec les propriétaires

- **Retour et contact ouvert**
- **Pas de retour ou contact fermé**

3/ Prise d'information directe sur le intentions des propriétaires – courriers adressés

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

1/ Qualifier le **territoire**

2/ Quantifier la **vacance**

3/ Qualifier la **Vacance**

Commune où la lutte contre la vacance connaît un contexte plus ou moins favorable

Logements vacants courte durée
(durée selon communes)

Logements vacants «confirmés»
(durée selon communes)

Logements vacants moyenne durée
(durée selon communes)

Logements vacants longue durée
(durée selon communes)

Logement monopropriété ou petite indivision sans dégradation visible

Logements sans succession
Propriétaire > 100 ans

Et/ou

Logements en grande indivision
> 4 propriétaires

Et/ou

Logements dégradés
Relevé visuel de la dégradation

Et/ou

Offre « attractive »

Offre dépréciée
=> Approche cadres de vie

Prise de contact avec les propriétaires

Retour et contact ouvert

Pas de retour ou contact fermé

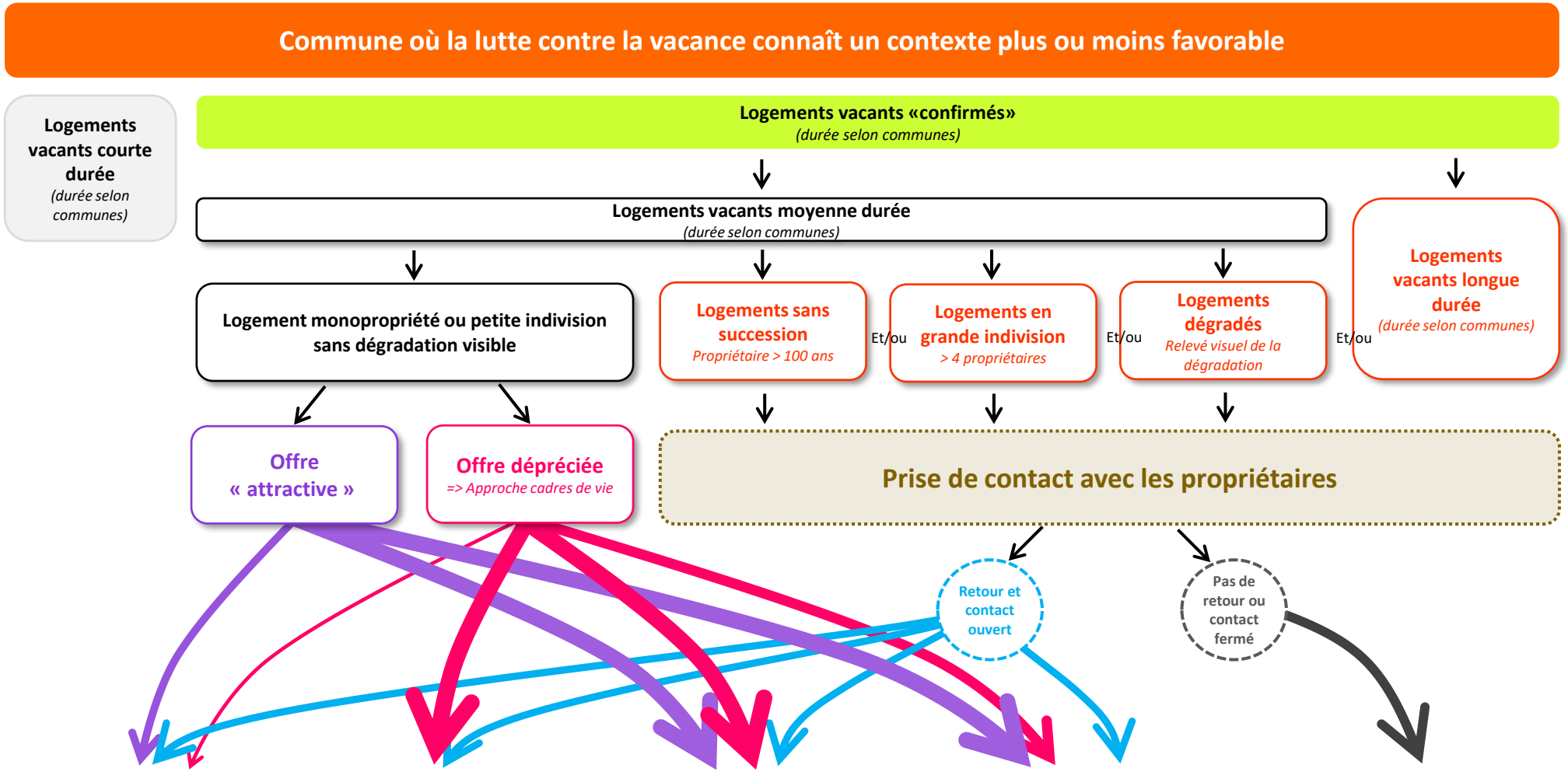
0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

1/ Qualifier le **territoire**

2/ Quantifier la **vacance**

3/ Qualifier la **Vacance** « les cadres de vie »

4/ **Modéliser des itinéraires** de valorisation



Exemple de modélisation : les logiques d’offre réplicables

La cité médiévale de Pau

A préserver

→ Les éléments spécifiques du patrimoine médiéval : pans de bois, linteaux, moulures..

→ La structure parcellaire en lanière visible en façade : haute et étroite

→ Les éléments de décors et d'animation des façades : volets, couleurs de crépis, encadrement des fenêtres…

A créer

LES LEVIERS BUNTI

✓ **Aménager les combles** pour créer un logement ou créer des **extérieurs en toiture** (terrasses tropéziennes)

✓ Recréer un **accès indépendant aux étages** lorsqu'un commerce est présent au RDC

✓ Participer à l'animation et la beauté de la rue : fleurissement, frontage, jardinières…

✓ Retrouver de la **lumière en cœur d'ilot** : création de patios, ouverture en toiture

LES LEVIERS BIMBY

✓ **Aérer le cœur de l'ilot** pour bâtir un logement lumineux et confortable en cœur d'ilot

Le faubourg urbain

A préserver

→ Les éléments caractéristiques en façade : moulures, encadrements

→ La porte monumentale, cochère ou le porche

→ Dans le cas des « chalets à galeries » en pignon : les balcons et galeries sont à préserver, ainsi que l'espace ouvert de cour ou jardin

A créer

LES LEVIERS BIMBY

✓ **Une construction en chartreuse** : à l'arrière du bâtiment principal avec un accès via le porche / accès latéral associé à une gestion qualitative des vis-à-vis dans la cour commune.

A créer

LES LEVIERS BUNTI

✓ **Aménager les combles** pour créer un logement ou surélévation pour rattraper le niveau du mitoyen

✓ **Rénovation de façades** qualitative avec volets battants ou lambrequins si installation de volets roulants

✓ **Modifier l'organisation des appartements** : fusion de petits logements ou division des très grands en studios

✓ Rénover ou créer les **façades commerciales** : vitrines, stores bannes, enseignes…

✓ Création **d'extérieurs** (balcons ou terrasse) côté jardin

Le pignon en lanière

A préserver

→ La qualité de la cour / allée qui longe la façade : plantée, aménagée, un revêtement de qualité…

→ Les éléments caractéristiques de certaines façades : encadrements, moulures, textures…

→ Le contact direct entre la façade pignon et l'espace public et des ouvertures sur rue

A créer

LES LEVIERS BUNTI

✓ **Amener de la lumière en cœur** : créer des patios au centre du bâtiment principal, créer des terrasses en toiture

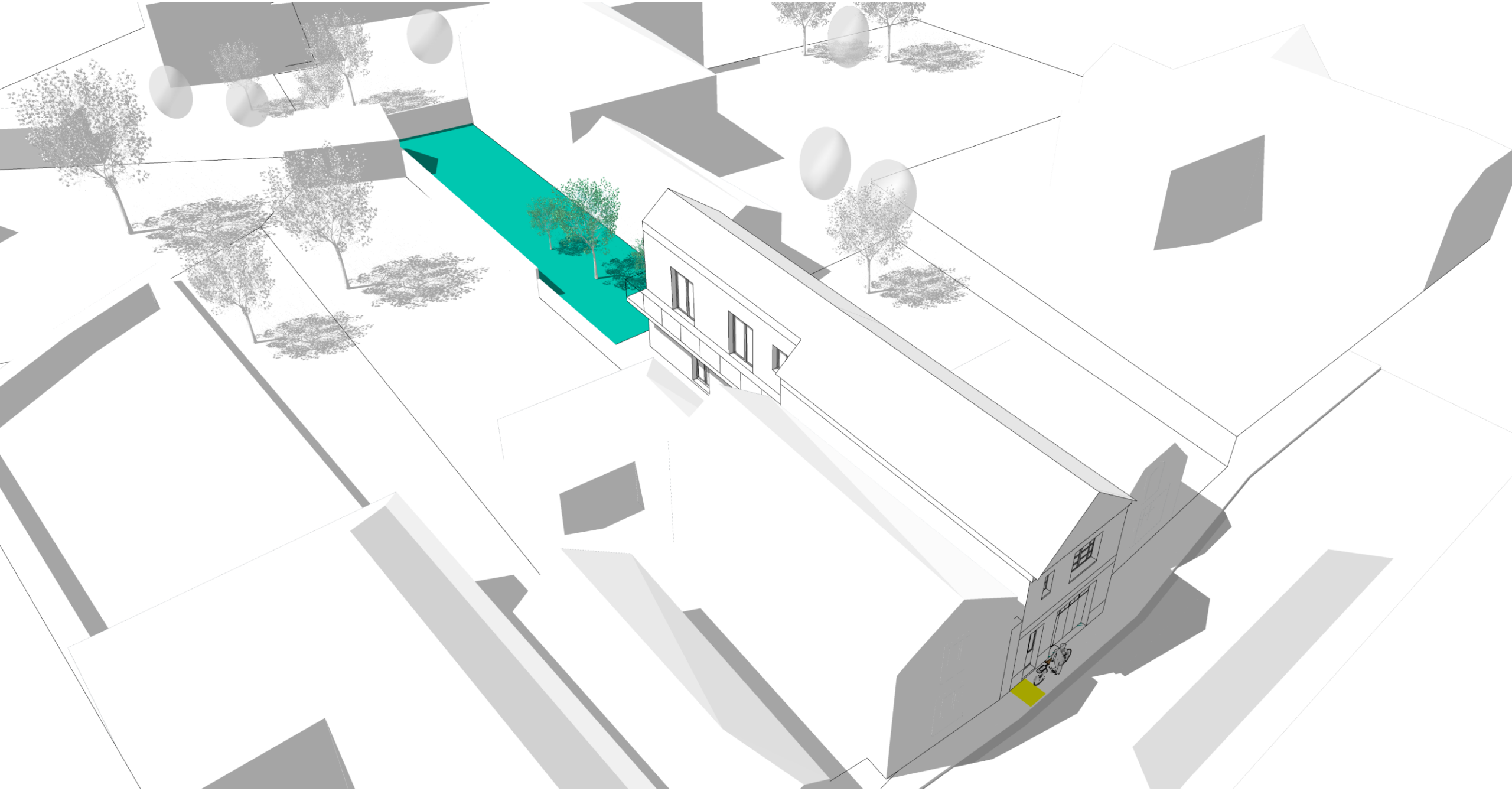
✓ Créer des **extérieurs pour chacun** : en toiture, entre deux bâtis longitudinaux, en balcon…

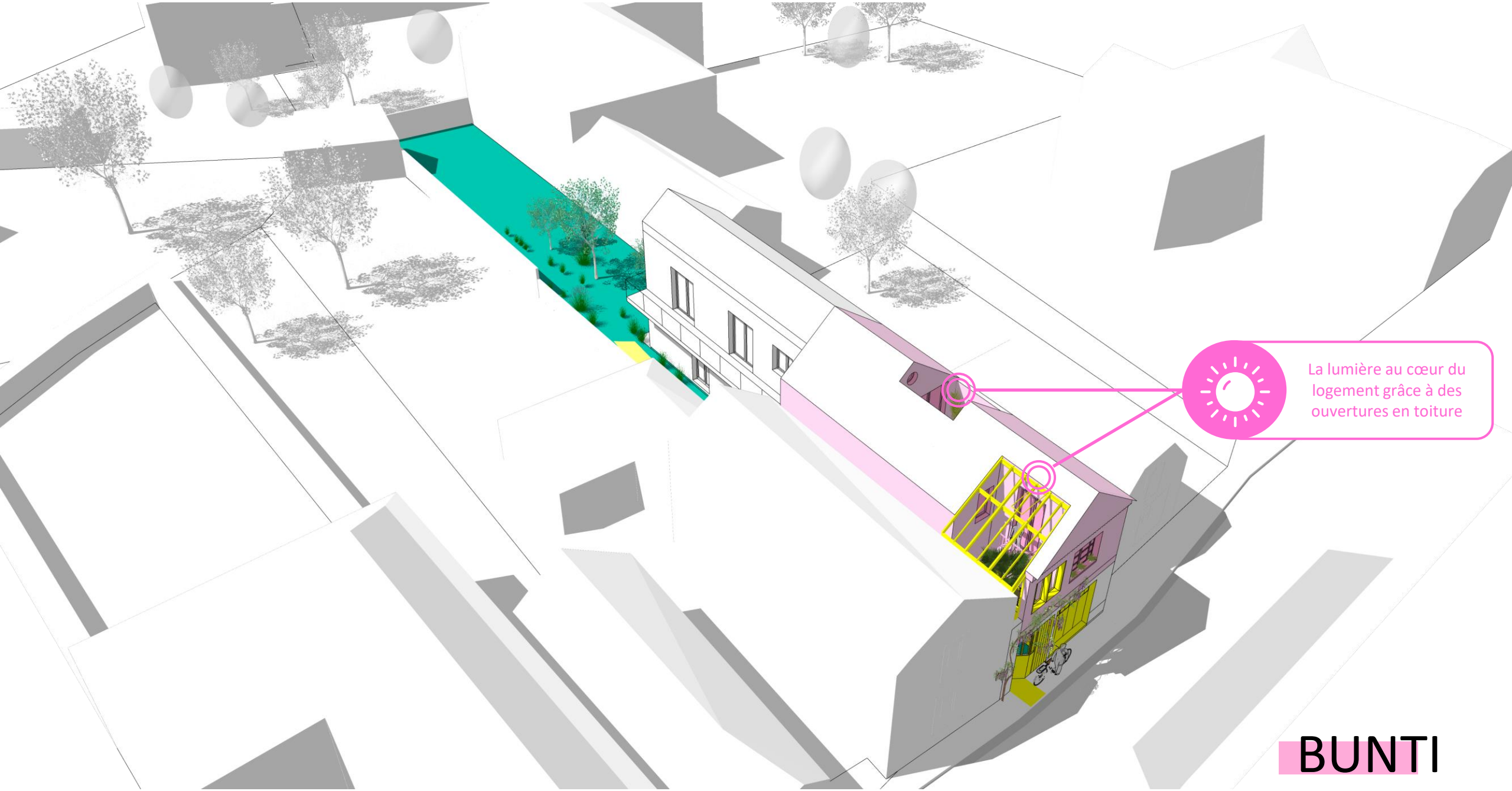
✓ Participer à **l'animation et la beauté de la rue** : tonnelle, frontage, cour jardinée visible de la rue…

LES LEVIERS BIMBY

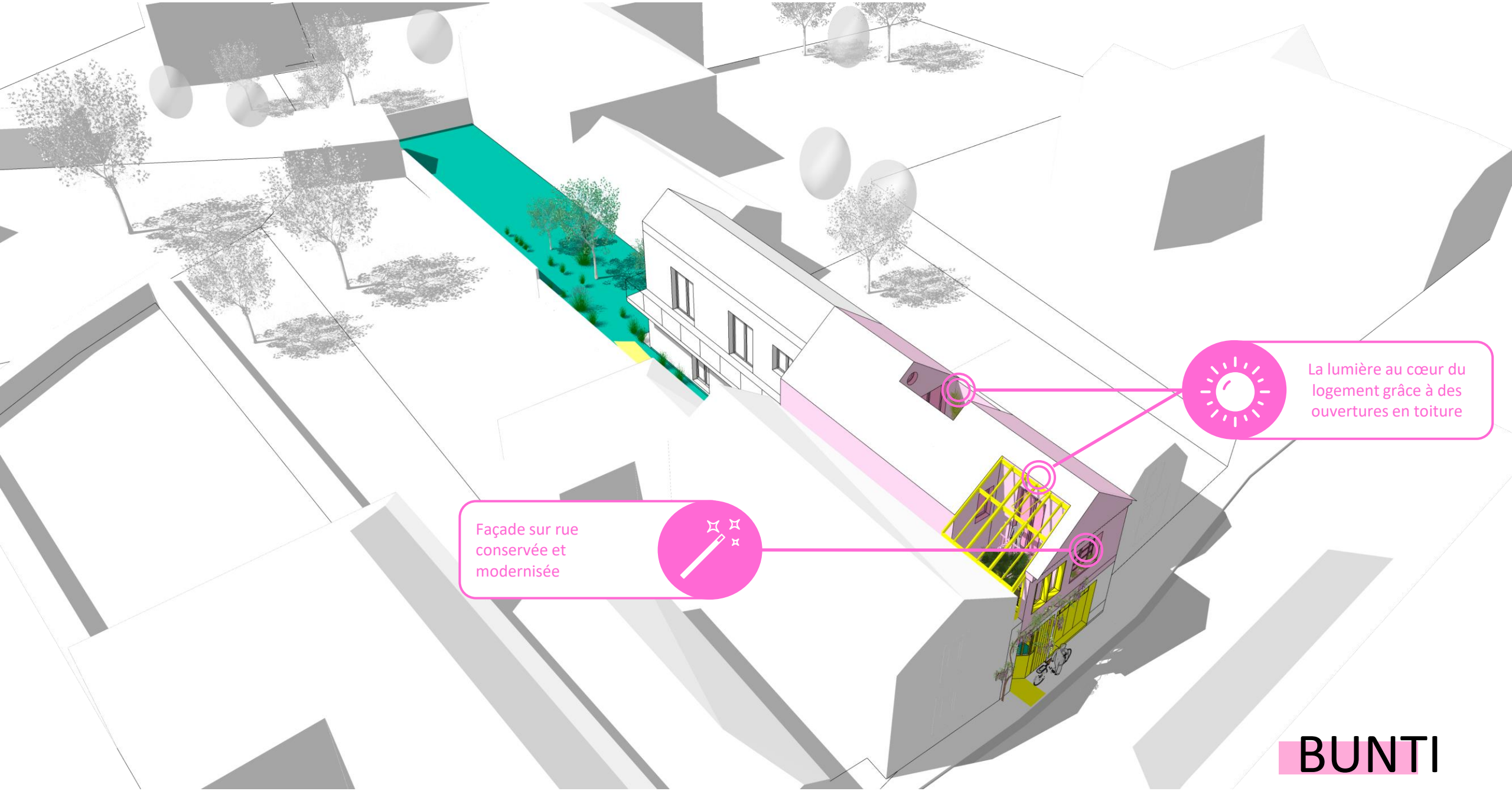
✓ Gérer l'intimité de la première maison longée par l'allée : brises vue, traitement végétal

✓ Implantation sur une ou deux limites séparatives

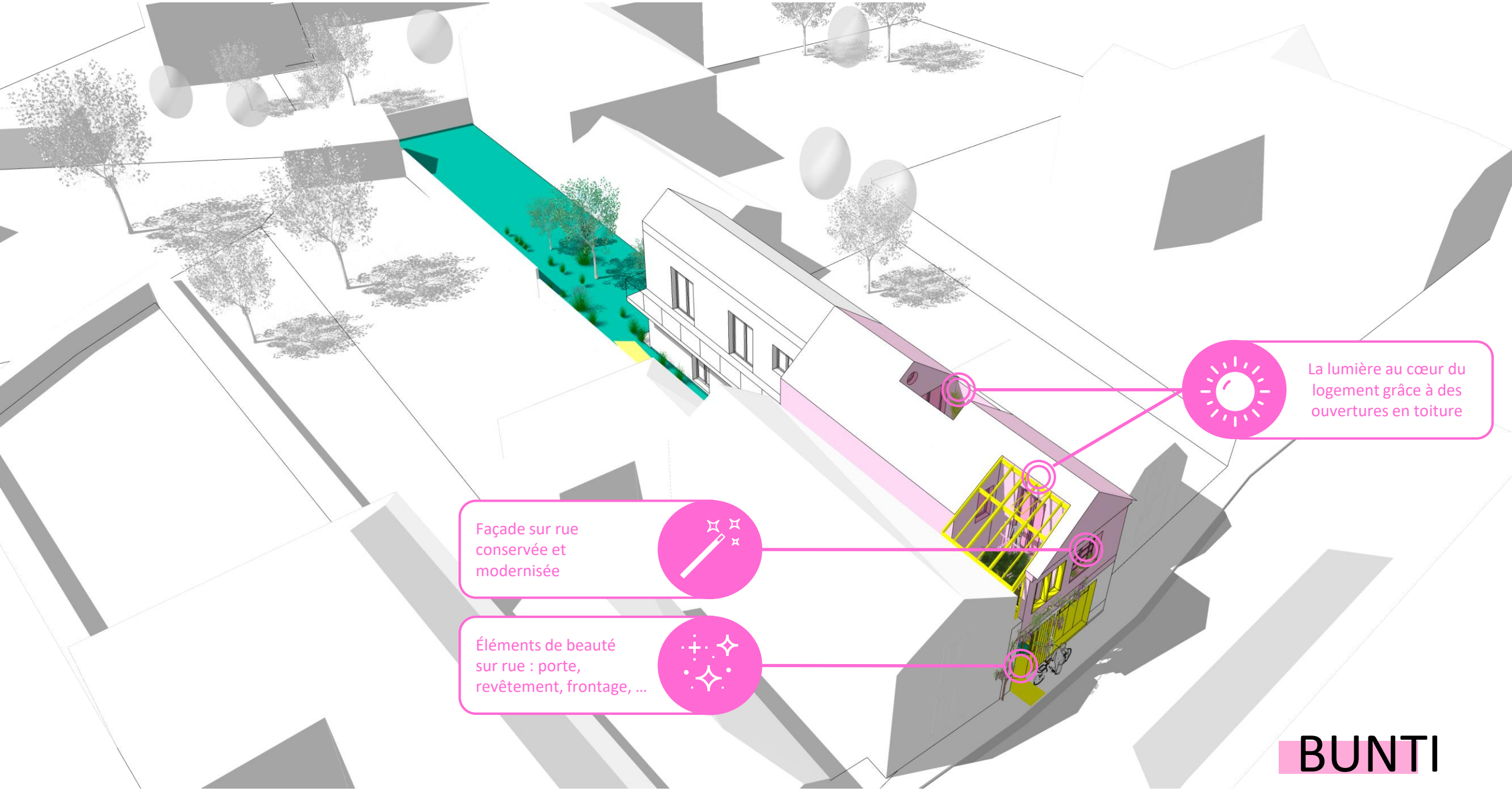



La lumière au cœur du logement grâce à des ouvertures en toiture

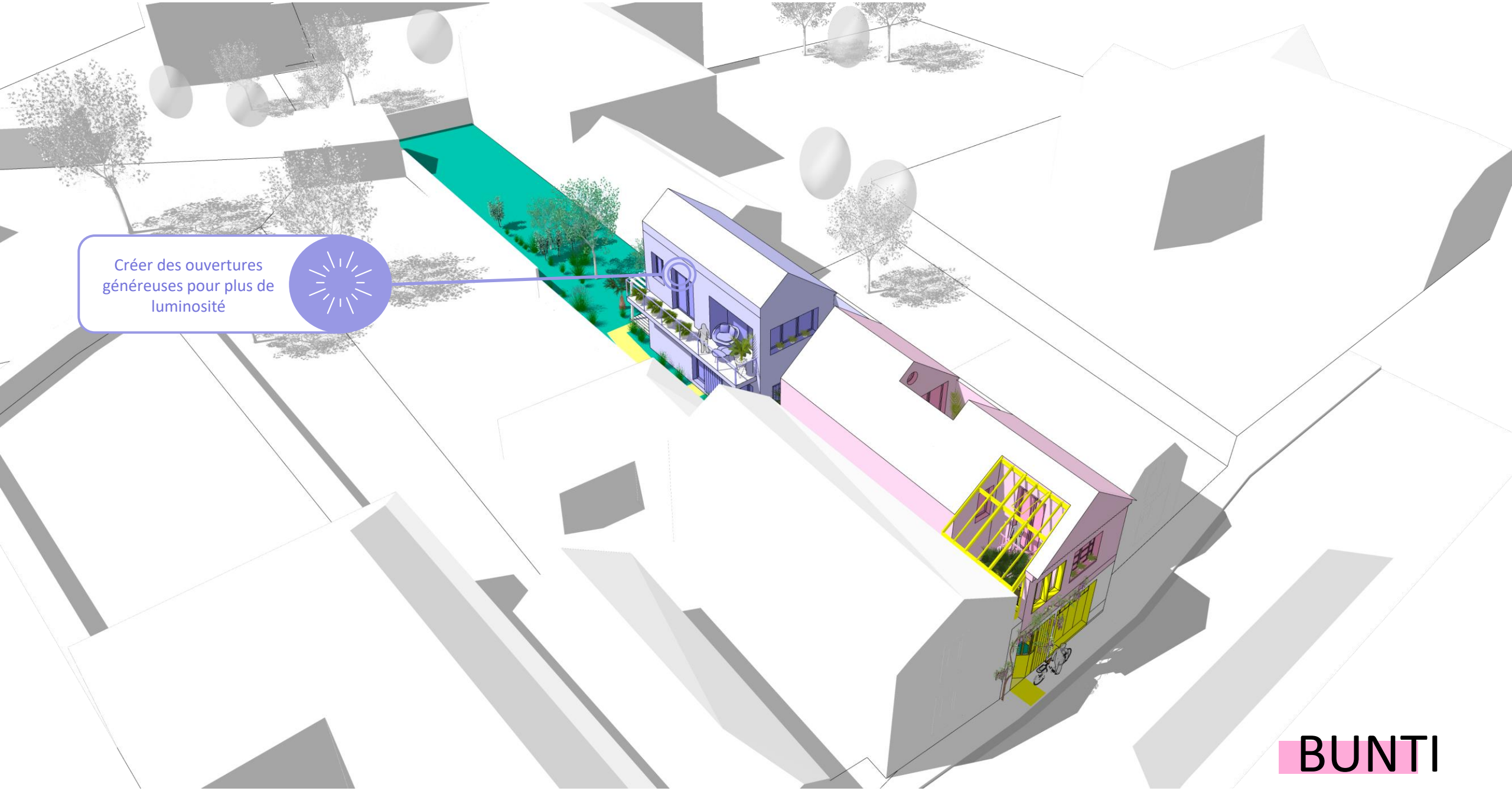
BUNTI


La lumière au cœur du logement grâce à des ouvertures en toiture
Façade sur rue conservée et modernisée

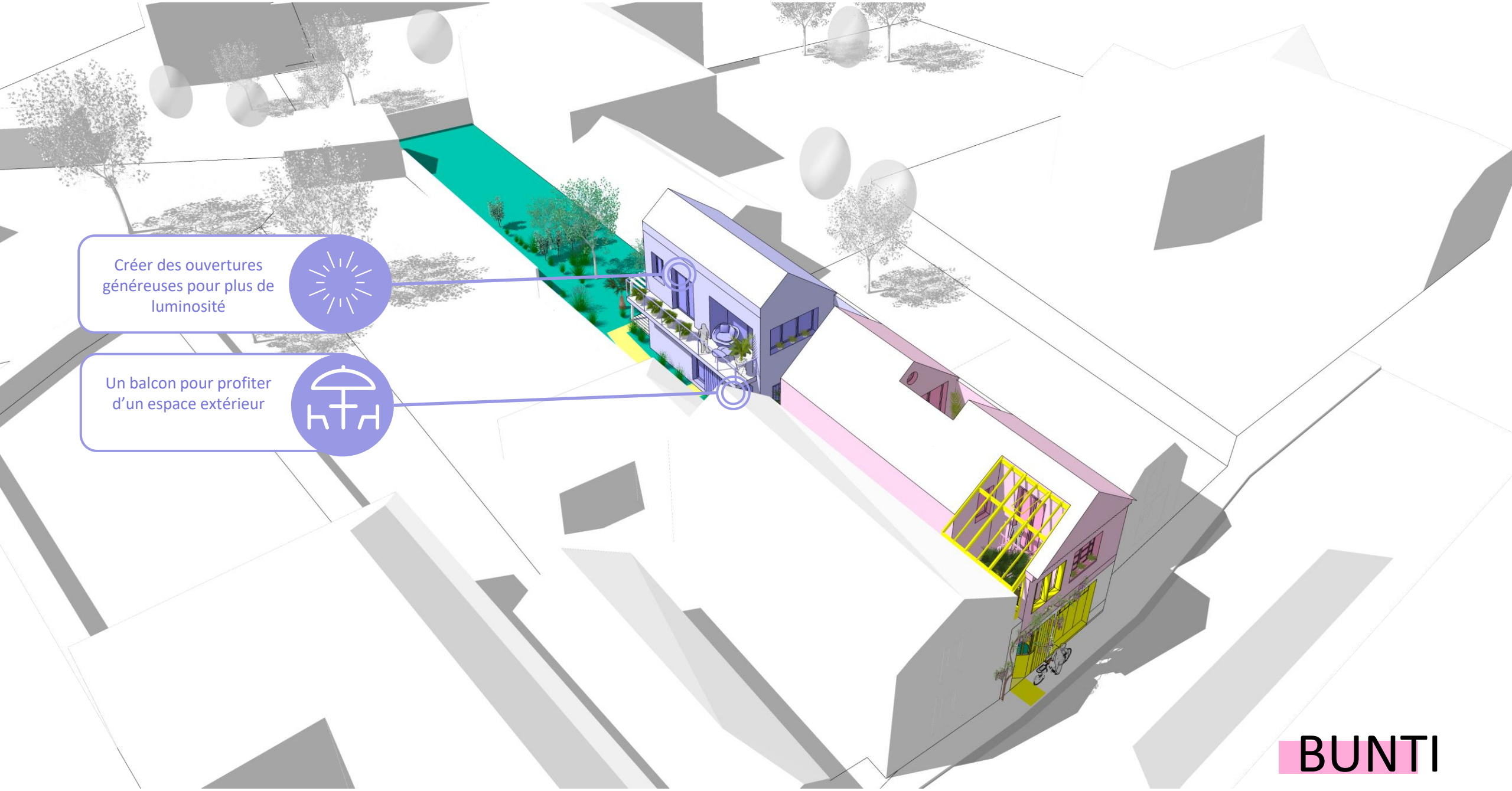
BUNTI


La lumière au cœur du logement grâce à des ouvertures en toiture
Façade sur rue conservée et modernisée
Éléments de beauté sur rue : porte, revêtement, frontage, …

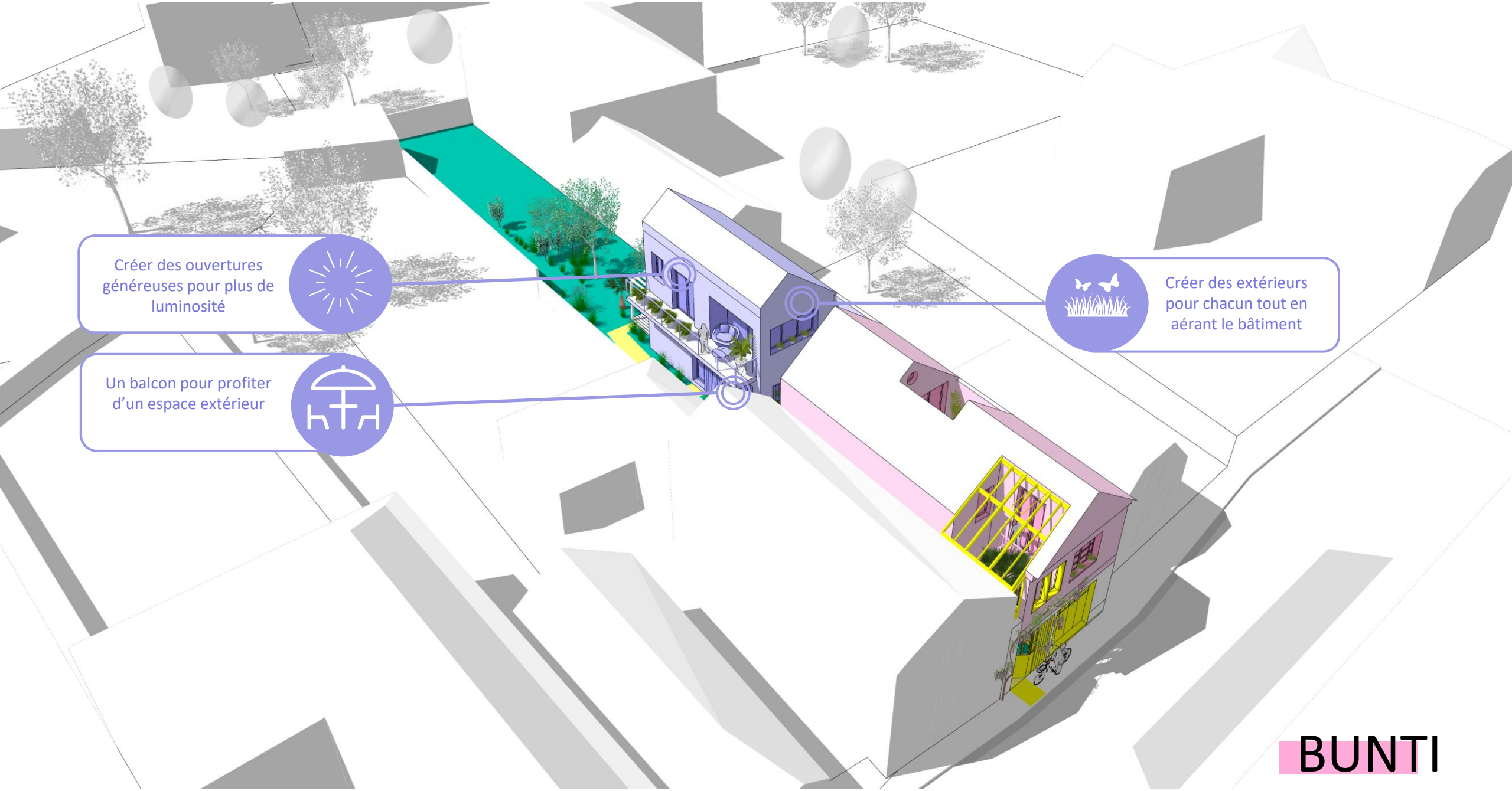
BUNTI



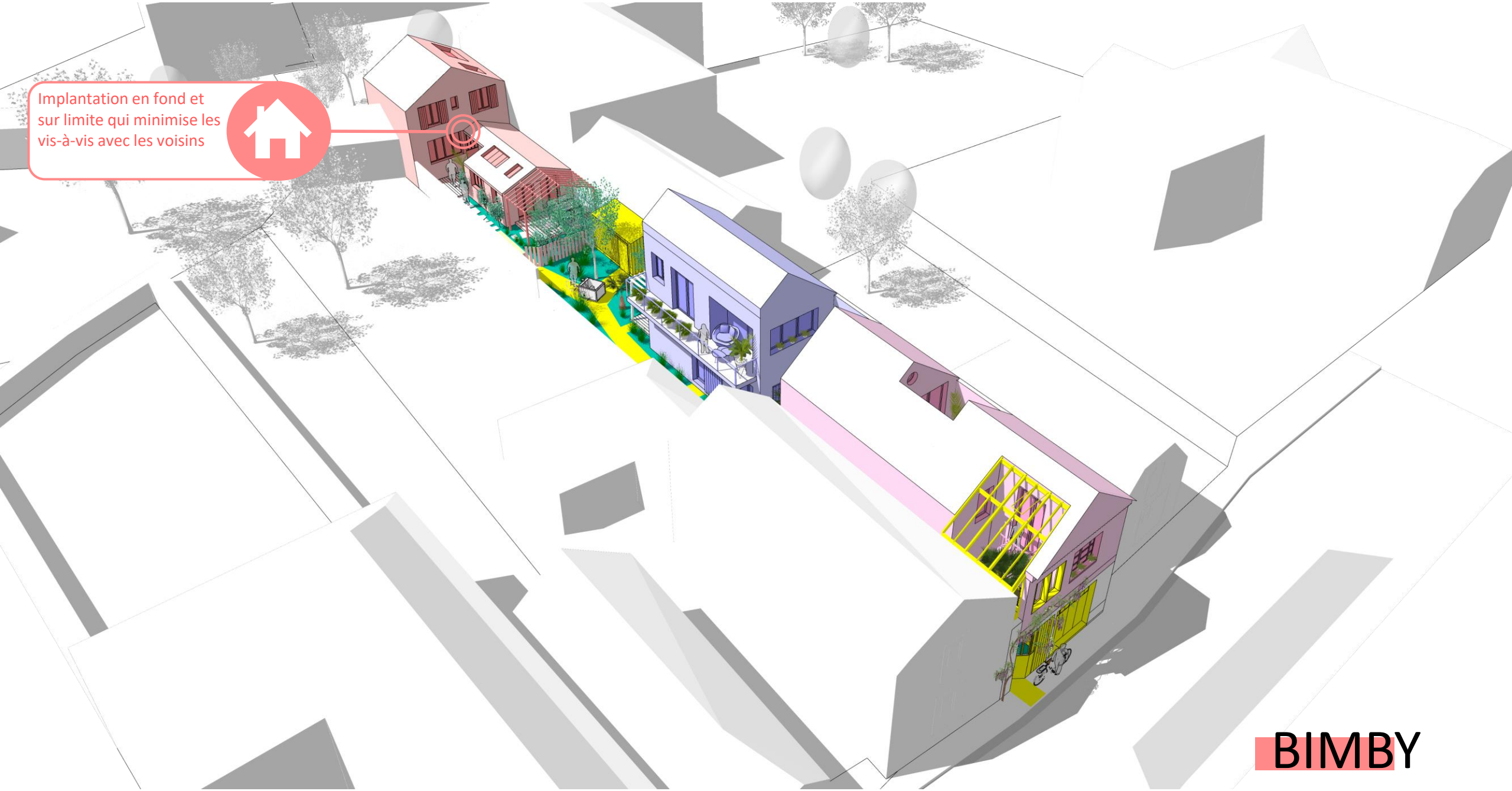
BUNTI


Créer des ouvertures généreuses pour plus de luminosité
Un balcon pour profiter d'un espace extérieur

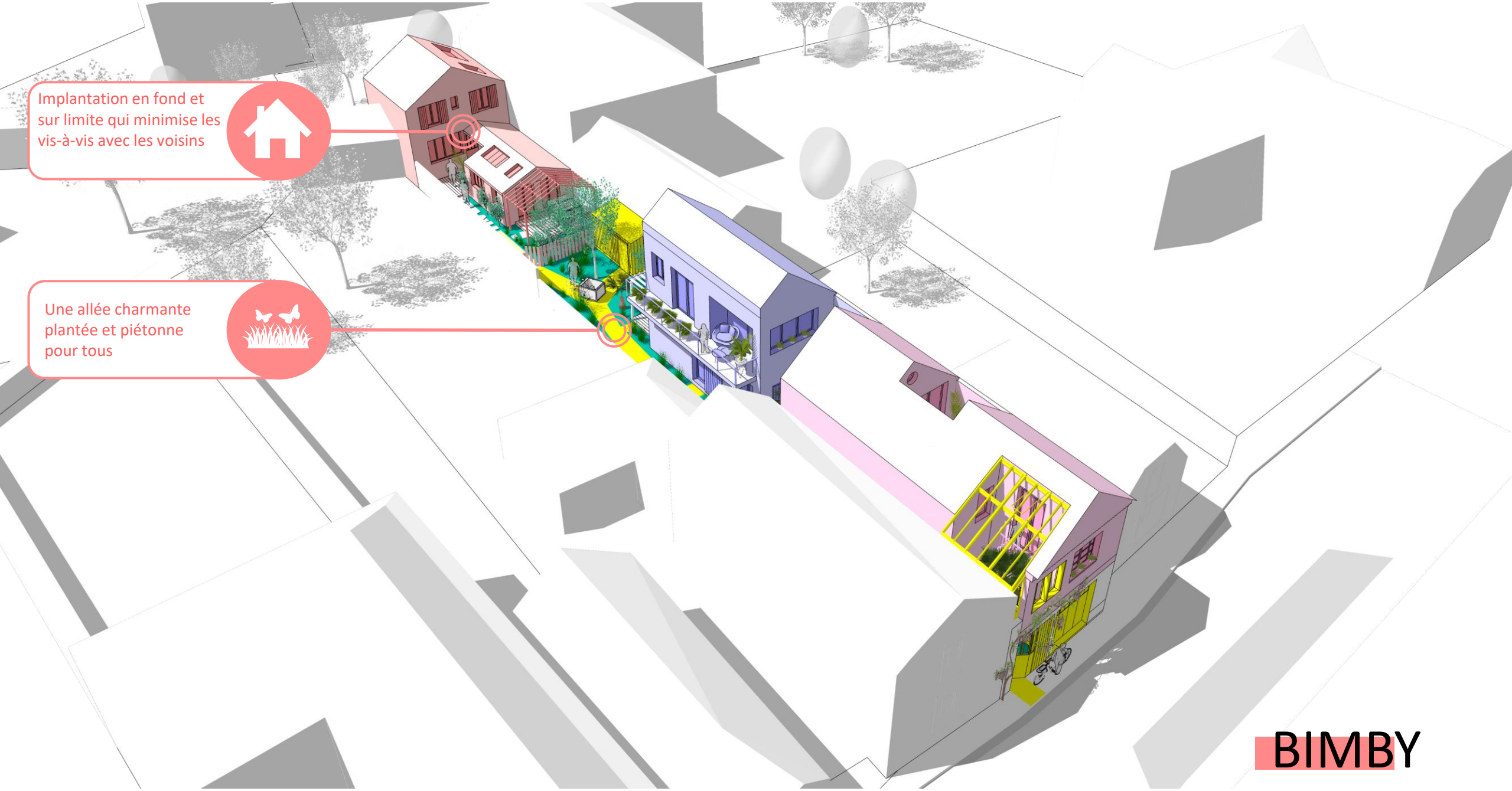
BUNTI

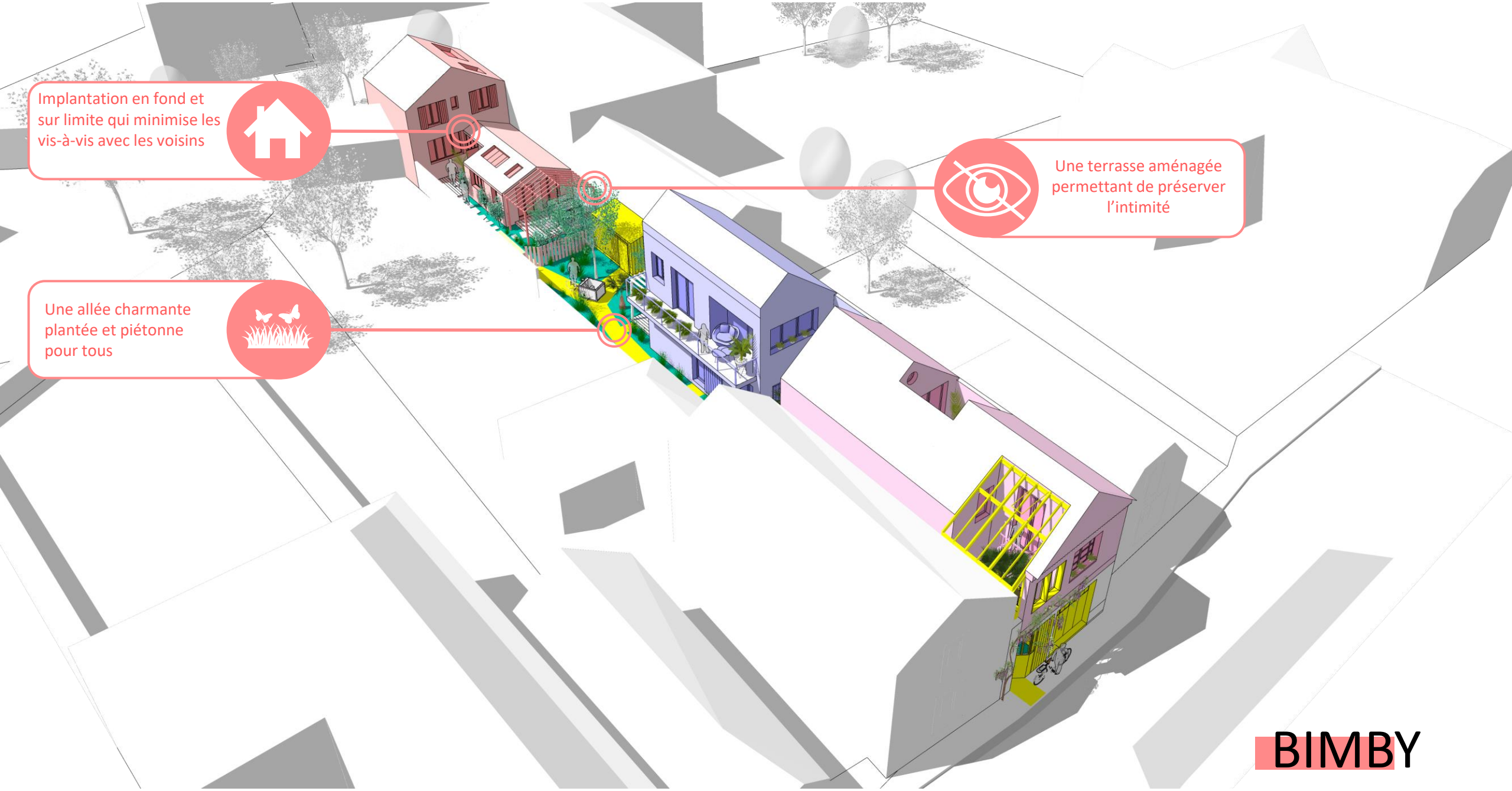

Créer des ouvertures généreuses pour plus de luminosité
Un balcon pour profiter d'un espace extérieur
Créer des extérieurs pour chacun tout en aérant le bâtiment

BUNTI


Implantation en fond et
sur limite qui minimise les
vis-à-vis avec les voisins

BIMBY


Implantation en fond et sur limite qui minimise les vis-à-vis avec les voisins
Une allée charmante plantée et piétonne pour tous


Implantation en fond et sur limite qui minimise les vis-à-vis avec les voisins
Une terrasse aménagée permettant de préserver l'intimité
Une allée charmante plantée et piétonne pour tous

BIMBY

Exemple de modélisation : la situation spécifique

Acquisition par la ville suite à une procédure DUP – quelle valorisation ?

Dépenses

Rénovation commerce + logements

1 commerce / 95 m² + 2 logements / 170 m²

125 k€ soit 1300 €/m² | **340 k€** soit 2000 €/m²

Coût travaux TTC : 465 k€* soit 1 750 €/m²

* Hors désamiantage, retrait de plomb, renforcements structurels, aménagement commerce

+

Coût acquisition en 2020 : 95 k€ soit 430 €/m²**

** Pour 220 m² + annexes

Coût opération ≈ 560 k€

Recettes

Vente des logements rénovés à 1700 € m²
et commerces à 1200 € m²

Soit environ **290 k€ + 115 k€**

Reste ≈ 155 000 €

+

Aides

AMI 40% du déficit max **60 000 €**

Reste ≈ 95 000 €

Département = ville max **47,5 k€**

Ville **47,5 k€**

+

Possibilité de mobiliser le fond friche en déduction de la ville et du département

0/ Clarifier le projet politique entre **accueil de population & retraitement urbain**

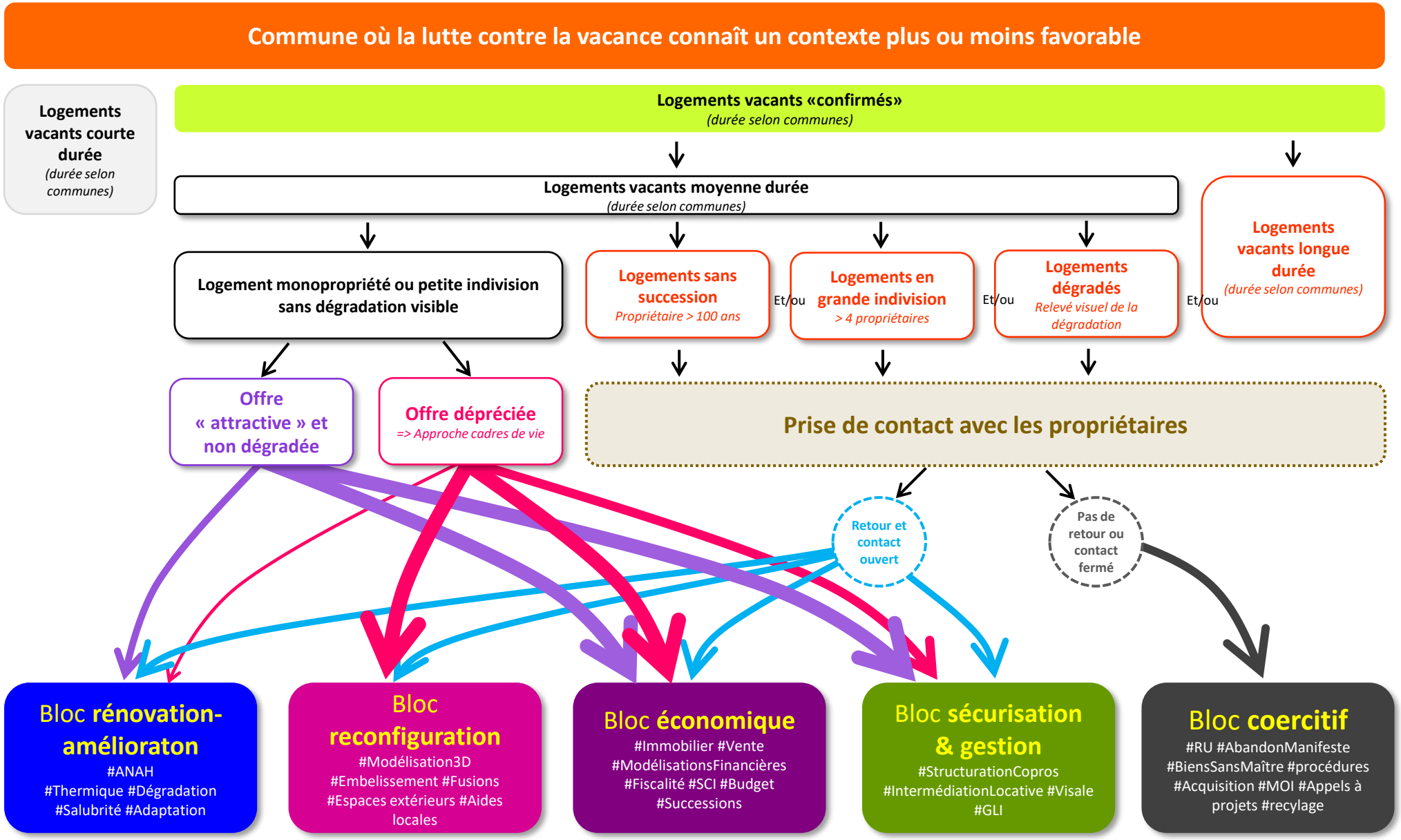
1/ Qualifier le **territoire**

2/ Quantifier la **vacance**

3/ Qualifier la **Vacance** « les cadres de vie »

4/ **Modéliser des itinéraires** de valorisation

5/ Dimensionner des **blocs d'intervention**



Un volet préalable & stratégique :

Méthodologie de calibrage d'un dispositif d'intervention sur la vacance

0/ Clarifier un projet politique

1/ Qualifier le **territoire**

2/ **Quantifier** la vacance

3/ **Qualifier** la vacance

4/ **Modéliser des itinéraires** de valorisation

5/ Dimensionner des **blocs d'intervention**

2

Un volet opérationnel :

Déploiement et mise en œuvre des blocs d'intervention sur le territoire

Objectif : Financer et mettre en œuvre 5 blocs de compétences et d'intervention + une stratégie de communication

Bloc rénovation-amélioraton
#ANAH
#Thermique #Dégradation
#Salubrité #Adaptation

Bloc reconfiguration
#Modélisation3D
#Embelissement #Fusions
#Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc économique
#Immobilier #Vente
#ModélisationsFinancières
#Fiscalité #SCI #Budget
#Successions

Bloc sécurisation & gestion
#StructurationCopros
#IntermédiationLocative #Visale
#GLI

Bloc coercitif
#RU #AbandonManifeste
#BiensSansMaître #procédures
#Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

Stratégie de communication & suivi

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc rénovation-amélioraton
#ANAH
#Thermique #Dégradation
#Salubrité #Adaptation

Bloc reconfiguration
#Modélisation3D
#Embelissement #Fusions
#Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc économique
#Immobilier #Vente
#ModélisationsFinancières
#Fiscalité #SCI #Budget
#Successions

Bloc sécurisation & gestion
#StructurationCopros
#IntermédiationLocative #Visale
#GLI

Bloc coercitif
#RU #AbandonManifeste
#BiensSansMaître #procédures
#Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

1/ **Plus-value** recherchée *selon le territoire et la typologie des logements*

2/ Structurer les **outils**

3/Les **compétences** et l'ingénierie spécifique

4/ Les **partenariats et financements possibles**

5/ Ordres de grandeur

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc rénovation-amélioraton
#ANAH
#Thermique #Dégradation
#Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D
#Embelissement #Fusions
#Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente
#ModélisationsFinancières
#Fiscalité #SCI #Budget
#Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros
#IntermédiationLocative #Visale
#GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste
#BiensSansMaître #procédures
#Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

1/ Plus-value recherchée

✓ Accompagnement technique et financier des propriétaires sur des travaux d'amélioration du bâti existant dans leur enveloppe et leur configuration actuelle ;
✓ Amélioration du **modèle économique de la rénovation** ;
✓ Action **ciblée sur les ménages modestes** (3 à 4 premiers déciles) et sur des logements conventionnés ;

Points de vigilance :

- Le niveau des restes à charge : L'attractivité du dispositif dépend d'une bonne adaptation au marché immobilier et aux niveaux des loyers, avec un reste à charge réduit en conséquence ;
- L'adaptation du dispositif aux propriétaires de vacants : la communication et le suivi-animation nécessite d'être adapté, avec des contacts directs en plus d'une communication générale ;
- Les thématiques traitées et les conditions d'éligibilité doivent être cohérentes avec la nature des biens vacants ;
- L'incitation est efficace dans la lutte contre la vacance sur des typologies dont la configuration reste attractive pour le territoire ;
- L'incitation est efficace en-dehors des situations bloquées (grandes indivisions, successions non purgées …).

2/ Structurer les outils

✓ Aides ANAH à déployer dans des dispositifs locaux **(PIG, OPAH ou OPAH-RU)** ;
✓ Complémentarité avec les aides nationales MaPrimeRénov à calibrer ;
✓ Aides incitatives à abonder sur des **thématiques prédéfinies** : énergie, adaptation, salubrité, dégradation, copropriétés ;
✓ Niveau des aides à calibrer finement : l'efficacité du dispositif dépend de **restes à charges faibles sur les PO modestes et d'incitations fortes sur les bailleurs ;**
✓ **Bloc non auto-porté sur la vacance** à structurer en **appui financier d'une ingénierie spécifique à la vacance** des logements.

3/Les **compétences** et l'ingénierie nécessaire

Bloc rénovation-amélioraton | Bloc reconfiguration | Bloc économique | Bloc sécurisation & gestion | Bloc coercitif

Recrutement des porteurs de projets

- 25/ Communication sur un dispositif financier et administratif complexe
- 26/ Articulation avec les autres dispositifs financiers et administratifs / orientation des publics
- 27/ Vérification d'éligibilité aux dispositifs
- 3/ Développement site internet
- 4/ Conception campagne de communication
- 5/ Design / graphisme

Prise de décision

- 28/ Calcul des aides et du reste à charge
- 29/ Evaluation énergétique vérification de l'éligibilité du projet
- 30/ Diagnostics autonomie
- 31/ Evaluation de la dégradation et de la salubrité
- 32/ Bilan d'opération intégrant la fiscalité

Coaching pour franchir les étapes

- 33/ AMO administrative pour le montage des dossiers
- 33/ AMO administrative pour le montage des dossiers
- 16/ Expertise devis des entreprises
- 34/ Ingénierie du reste à charge + caisse d'avance
- 19/ Compétences relations humaines Coaching des porteurs de projets

Suivi avec les professionnels

- 35/ Ingénierie administrative : accompagnement dans la perception des avances, des acomptes et des soldes
- 36/ Vérification de la conformité des opérations

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc rénovation-amélioration
#ANAH
#Thermique #Dégradation
#Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D
#Embelissement #Fusions
#Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente
#ModélisationsFinancières
#Fiscalité #SCI #Budget
#Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros
#IntermédiationLocative #Visale
#GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste
#BiensSansMaître #procédures
#Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

4/ Les partenariats et **financements possibles**

✓ Co-financement de l'ingénierie de suivi-animation : ANAH (35 à 50%), Conseil Départemental (selon leur programme d'action) ;
✓ Restes à charges ingénierie : structure porteuse (ville ou EPCI ou Syndicat Mixte) ;

✓ Financement des aides aux travaux : ANAH (25 à 50% du HT selon les thématiques), Conseil Départemental (selon leur programme d'action), ENGIE, CAF, MSA.
✓ Restes à charges travaux : bloc local (ville et/ou EPCI) + propriétaire privé ;

✓ Partenariats opérationnels : opérateurs privés.

5/ Ordres de grandeur

✓ Au moins 8 mois d'étude préalable au lancement ;
✓ Convention de déploiement sur 3 à 5 ans avec les différents partenaires ;
✓ 1 euro public pour 1 euro privé ;
✓ 1 euro bloc local (ville et/ou EPCI) pour 3 euros autres financeurs (ANAH principalement) ;
✓ Ingénierie = 10% du coût global ;
✓ 10 à 20 K€ d'argent public / logement traité.

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH #Thermique #Dégradation #Salubrité #Adaptation

Bloc reconfiguration
#Modélisation3D #Embelissement #Fusions #Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente #ModélisationsFinancières #Fiscalité #SCI #Budget #Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros #IntermédiationLocative #Visale #GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste #BiensSansMaître #procédures #Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

1/ Plus-value recherchée

✓ Accompagnement technique et co-conception avec les propriétaires sur des travaux **d'amélioration et de reconfiguration du bâti existant** ;
✓ Relever le **niveau d'ambition des projets** au-delà de leur remise aux normes techniques ;
✓ **Prévalence de l'ingénierie** sur l'aide aux travaux ;
✓ Action **multithématique sur le bâti** : embellissement, espaces extérieurs, fusion, distribution, luminosité ;
✓ Accompagnement de **tous les propriétaires** sans critère de revenus ;
✓ Action efficace sur la **vacance liée à la typologie de l'offre**.

Points de vigilance :

- *Plus-value qui dépend d'un travail en amont des projets, avec la proposition d'une ingénierie de conception avec des propriétaires n'ayant pas encore fixé leur projet ;*
- *Plus-value qui dépend d'une communication la plus ouverte possible, sans à-priori thématique ;*
- *Formaliser et bien définir les limites de l'intervention de la collectivité, en partenariat avec les professionnels du territoire.*

2/ Structurer les outils

✓ Dispositif innovant porté par la Maîtrise d'ouvrage ;
✓ **Couplage à rechercher avec les aides locales spécifiques** des OPAH et OPAH-RU (prime vacance, création d'accès, création espace extérieur … ;
✓ **Bloc potentiellement auto-porté sur la vacance** avec cependant un effet multiplicateur à rechercher avec les autres blocs.

3/Les **compétences** et l'ingénierie nécessaire

Bloc rénovation-amélioraton | **Bloc reconfiguration** | Bloc économique | Bloc sécurisation & gestion | Bloc coercitif

Recrutement des porteurs de projets

- 1/ Identification des cibles de recrutement
- 2/ Pilotage d'opérations de terrain (porte-à-porte, évènements,…)
- 3/ Développement site internet
- 4/ Conception campagne de communication
- 5/ Design / graphisme

Prise de décision

- 6/ Conception architecturale
- 7/ Stratégie économique
- 8/ Modélisation 3D en temps réel
- 9/ Stratégie fiscale
- 10/ Conception structurelle et thermique
- 11/ Construction d'options multi-facettes
- 12/ Economie de la construction

Coaching pour franchir les étapes

- 13 /Bilans d'opérations
- 14/ Droit privé
- 15/ Gestion du risque immobilier
- 16/ Expertise devis des entreprises
- 17/ Stratégie familiale
- 18/ Procédures d'urbanisme
- 19/ Compétences relations humaines Coaching des porteurs de projets
- 20/ Planification de projets de construction /rénovation
- 21/ Procédure d'obtention d'un prêt immobilier

Suivi avec les professionnels

- 22/ Modélisation du marché immobilier (segments offre et demande)
- 23/ Articulation avec les professionnels locaux
- 24/ Procédures de vente immobilière

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH
#Thermique #Dégradation
#Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D
#Embelissement #Fusions
#Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente
#ModélisationsFinancières
#Fiscalité #SCI #Budget
#Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros
#IntermédiationLocative #Visale
#GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste
#BiensSansMaître #procédures
#Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

4/ Les partenariats et **financements possibles**

✓ Co-financement de l'ingénierie de suivi-animation « à la carte » et variable : ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional (leader), appels à Projet.
✓ Restes à charges ingénierie : structure porteuse (ville ou EPCI ou Syndicat Mixte) ;

✓ Financement des aides aux travaux : Aides locales des OPAH portées par la ville et/ou l'EPCI.
✓ Restes à charges travaux : propriétaire privé ;

✓ Partenariats opérationnels : opérateurs privés, CAUE, UDAP (ABF).

5/ Ordres de grandeurs

✓ Souplesse dans les durées d'opérations ;
✓ 1 euro public pour 5 euros privés ;
✓ 5 euros bloc local (ville et/ou EPCI) pour 1 euro autres financeurs ;
✓ Ingénierie = 75 à 100% du coût global ;
✓ 5 à 8 K€ d'argent public / logement traité.

Vous êtes propriétaire d'un bâti vacant (logement, grange, atelier), inoccupé à Muttersholtz.

Vous ne savez pas comment le valoriser ?

Vous manquez d'éléments pour faire le bon choix.

Par quelle démarche commencer ?

Quels travaux de rénovation ?
Coûts financiers ?
Blocage d'ordre réglementaire ou familial ?

Peur de louer à un tiers ?

Rénover pour vous-même ou vos proches, mettre en location, vendre en l'état, transformer en gîte ou en local professionnel... les pistes de solutions sont multiples, demandent du temps et peuvent sembler complexes.

La commune et ses partenaires institutionnels vous accompagnent de manière **spécifique** pour envisager et mettre en œuvre une **solution de sortie de vacance** de votre bien, **sûre**, **adaptée à vos souhaits et possibilités**.

POUR INTÉGRER LE DISPOSITIF ET POUR TOUTE INFORMATION :

Mairie de Muttersholtz

Tél.: 03 88 85 10 13

info@mairie-muttersholtz.fr

Conseil départemental Bas-Rhin www.bas-rhin.fr

Agence nationale de l'habitat

Habiter Mieux

Communauté de Communes de Sélestat

INFO→ ÉNERGIE du Centre Alsace

caue Bas-Rhin

JRB/AM Conseil

Maison de la Nature du Ried et de l'Alsace centrale

www.atelierc.com - 07/17. Photos : D. Brenot - Commune de Muttersholtz - Thinkstock. Ne pas jeter sur la voie publique.

Valoriser VOTRE BÂTI VACANT

LA COMMUNE DE MUTTERSHOLTZ EST LÀ POUR *vous aider !*

TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE

Un dispositif personnalisé

GRATUIT, SANS DÉMARCHE COMMERCIALE, SANS ENGAGEMENT ET BASÉ SUR LE VOLONTARIAT DES PROPRIÉTAIRES.

Essayez le, vous n'avez rien à perdre !

9 SEPTEMBRE 2017

VOUS INFORMER

Matinée à destination des propriétaires de bâtis vacants.

- Visite de logements rénovés et sortis de vacance.
- Présentation du dispositif.
- Inscription volontaire au comité d'experts.

MATINÉE DE DÉCOUVERTE

OCTOBRE 2017 À DÉCEMBRE 2018

VOUS ÉCOUTER

Présenter votre bâti au sein d'un comité d'experts à votre service (6 sessions prévues d'ici décembre 2018).

COMITÉ D'EXPERTS

En un même lieu : Financeurs publics, Commune, Architecte, Notaire, Banque, Espace info Énergie...

- Entretien individuel.
- Écoute bienveillante et confidentielle.
- Pré-visite possible de votre bâti.

RENCONTRE AVEC DES PROFESSIONNELS

Sur inscription

CONSTRUIRE AVEC VOUS UNE SOLUTION

sûre, adaptée à vos souhaits et possibilités. Vous permettre de faire le bon choix.

- Analyse de votre projet : vocation, budget, subventions mobilisables, solutions techniques envisageables, analyse du rendement financier du projet...
- Remise d'un scénario adapté et personnalisé de sortie de vacance étudié dans le détail.

1 SCÉNARIO

JANVIER 2018 À SEPTEMBRE 2019

VOUS ACCOMPAGNER

à la mise en œuvre des travaux de sortie de vacance avec rénovation énergétique.

- Dossier de subvention.
- Prime de sortie de vacance.
- Aide à la maîtrise d'œuvre.
- Aides aux travaux pour les dossiers exemplaires constitués d'ici septembre 2019.

SUBVENTIONS POUR TRAVAUX

C'est le moment d'agir !

La commune et ses partenaires publics se mobilisent et proposent des **opportunités de financement exceptionnelles** sur 2017/2019 : prise en charge de **pré-études personnalisées**, de diagnostics énergétiques, **aides** aux travaux de rénovation énergétique pour propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, aides à la maîtrise d'œuvre, **prime** de sortie de vacance, **exonérations fiscales**.

Aujourd'hui plus de **80 logements ou bâtiments sont inoccupés** au cœur du village.

La commune est soucieuse du maintien d'un **cœur de village vivant** qui permette l'installation de jeunes, de nouveaux habitants, qui favorise le développement de commerces, d'activités professionnelles et qui préserve le patrimoine bâti.

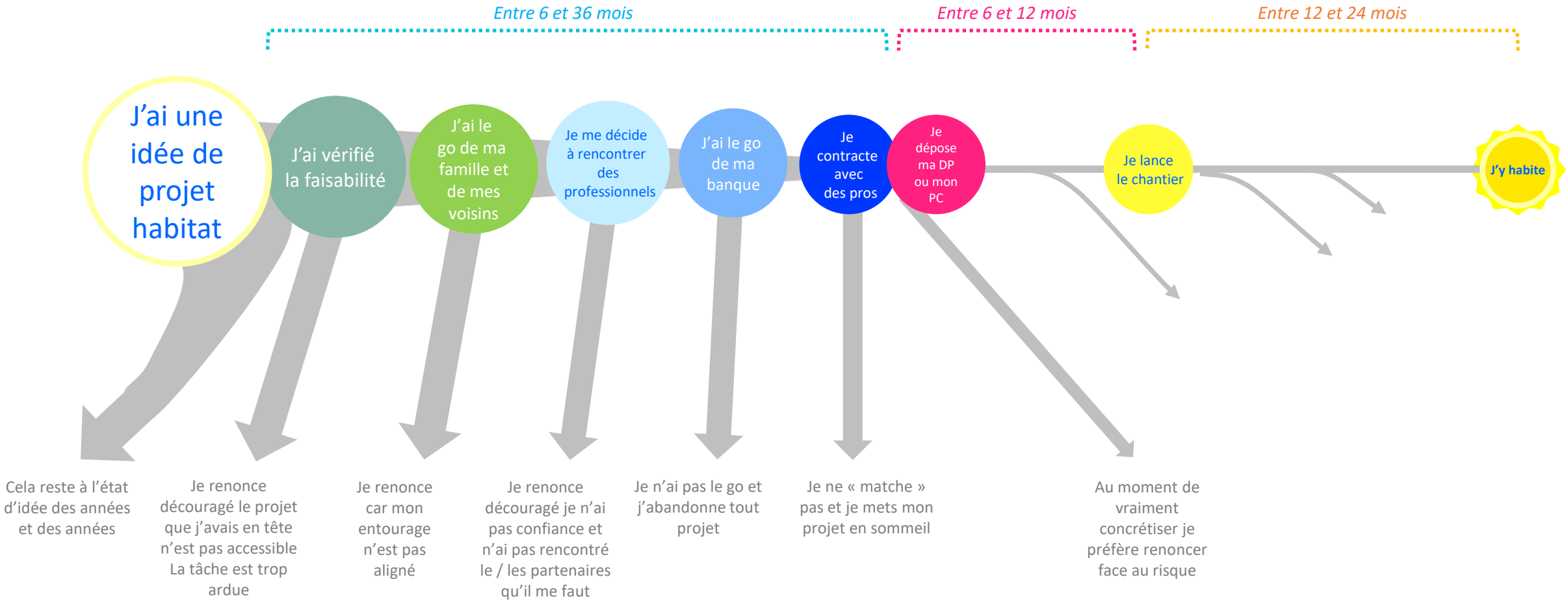
Elle souhaite favoriser la création au cœur du village de **nouveaux espaces habitables**, dans une démarche **d'amélioration énergétique** des habitations et de **réduction de la consommation foncière**.

La commune a mené en 2016 une démarche de **concertation** avec les **acteurs concernés** (propriétaires, locataires, architectes, techniciens logement et rénovation énergétiques...) pour **comprendre** les problèmes rencontrés et élaborer ce dispositif spécifique, au plus **proche de vos préoccupations**.

Intégrer ce dispositif c'est trouver LA bonne solution pour votre bâti et participer au dynamisme du village.

La taxe d'habitation sur les logements vacants, mise en place par la commune en 2016, vise à financer ce dispositif.

Vous n'êtes pas intéressé pour le moment, mais acceptez que la commune vous contacte suite à des sollicitations de porteurs de projets particuliers ?
Faites-vous connaître en mairie !


Entre 6 et 36 mois
Entre 6 et 12 mois
Entre 12 et 24 mois
J'ai une idée de projet habitat
J'ai vérifié la faisabilité
J'ai le go de ma famille et de mes voisins
Je me décide à rencontrer des professionnels
J'ai le go de ma banque
Je contracte avec des pros
Je dépose ma DP ou mon PC
Je lance le chantier
J'y habite
Cela reste à l'état d'idée des années et des années
Je renonce découragé le projet que j'avais en tête n'est pas accessible La tâche est trop ardue
Je renonce car mon entourage n'est pas aligné
Je renonce découragé je n'ai pas confiance et n'ai pas rencontré le / les partenaires qu'il me faut
Je n'ai pas le go et j'abandonne tout projet
Je ne « matche » pas et je mets mon projet en sommeil
Au moment de vraiment concrétiser je préfère renoncer face au risque

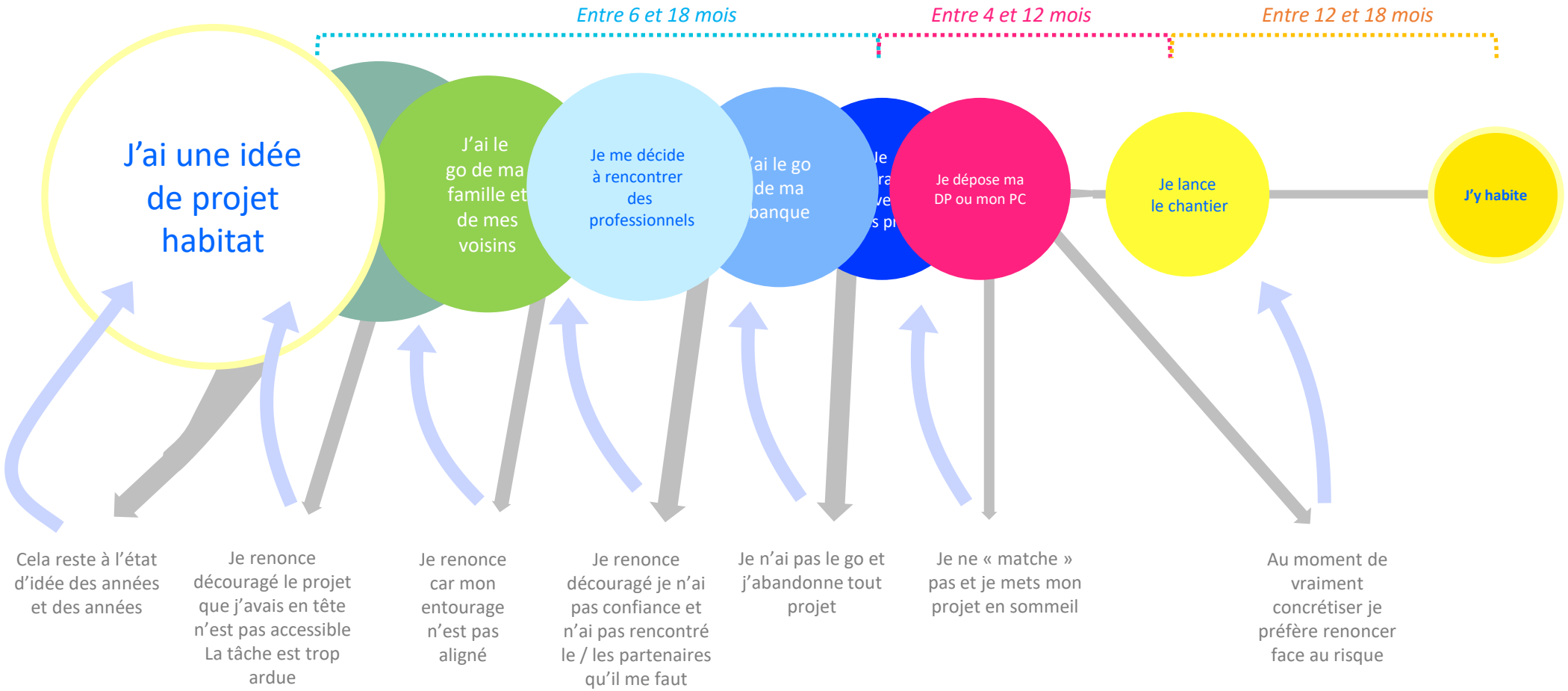
Augmenter le flux

Communication et ambassadeurs

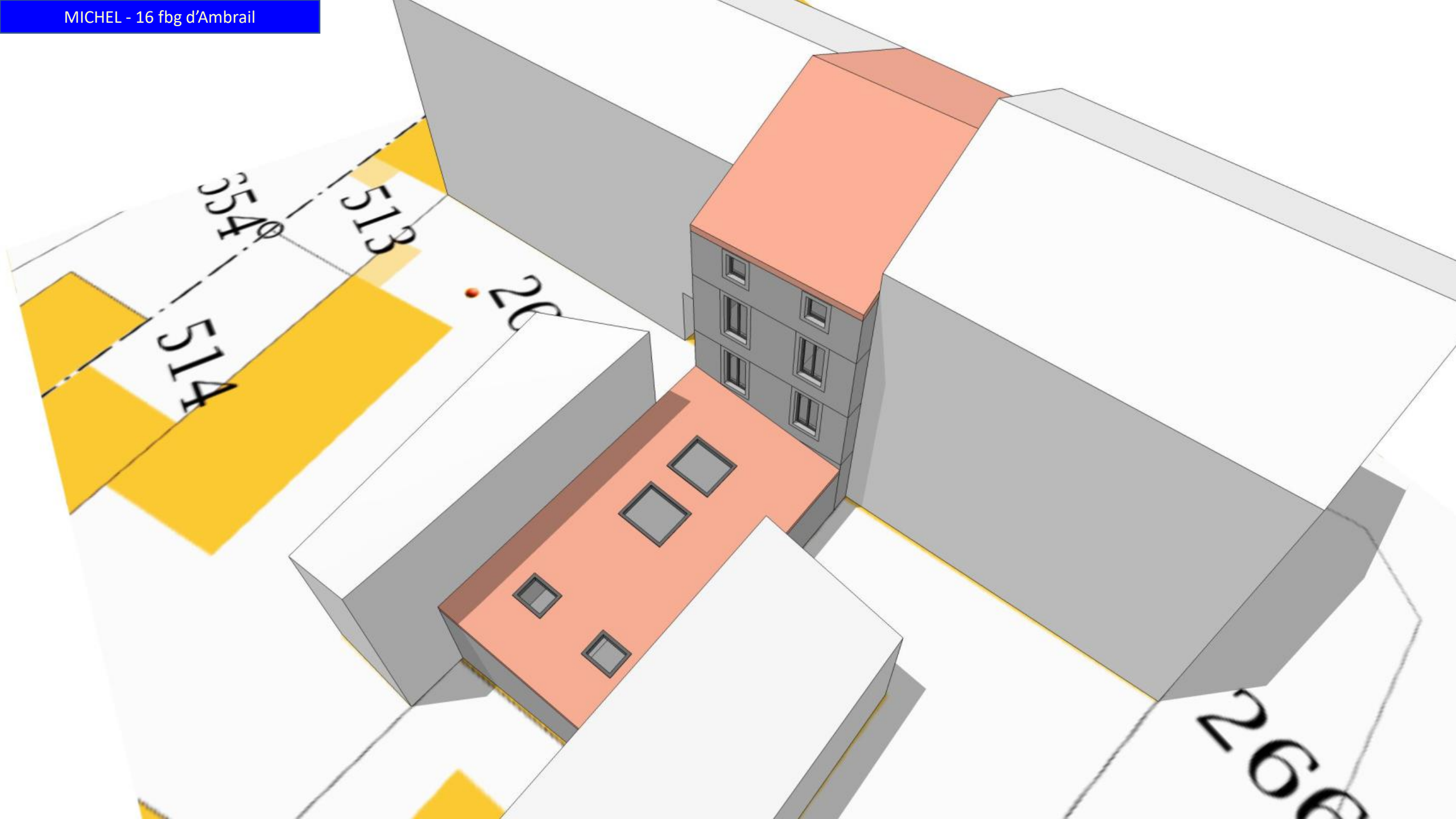
Accélérer les projets

Diminuer les abandons

Et relancer des projets en hibernation



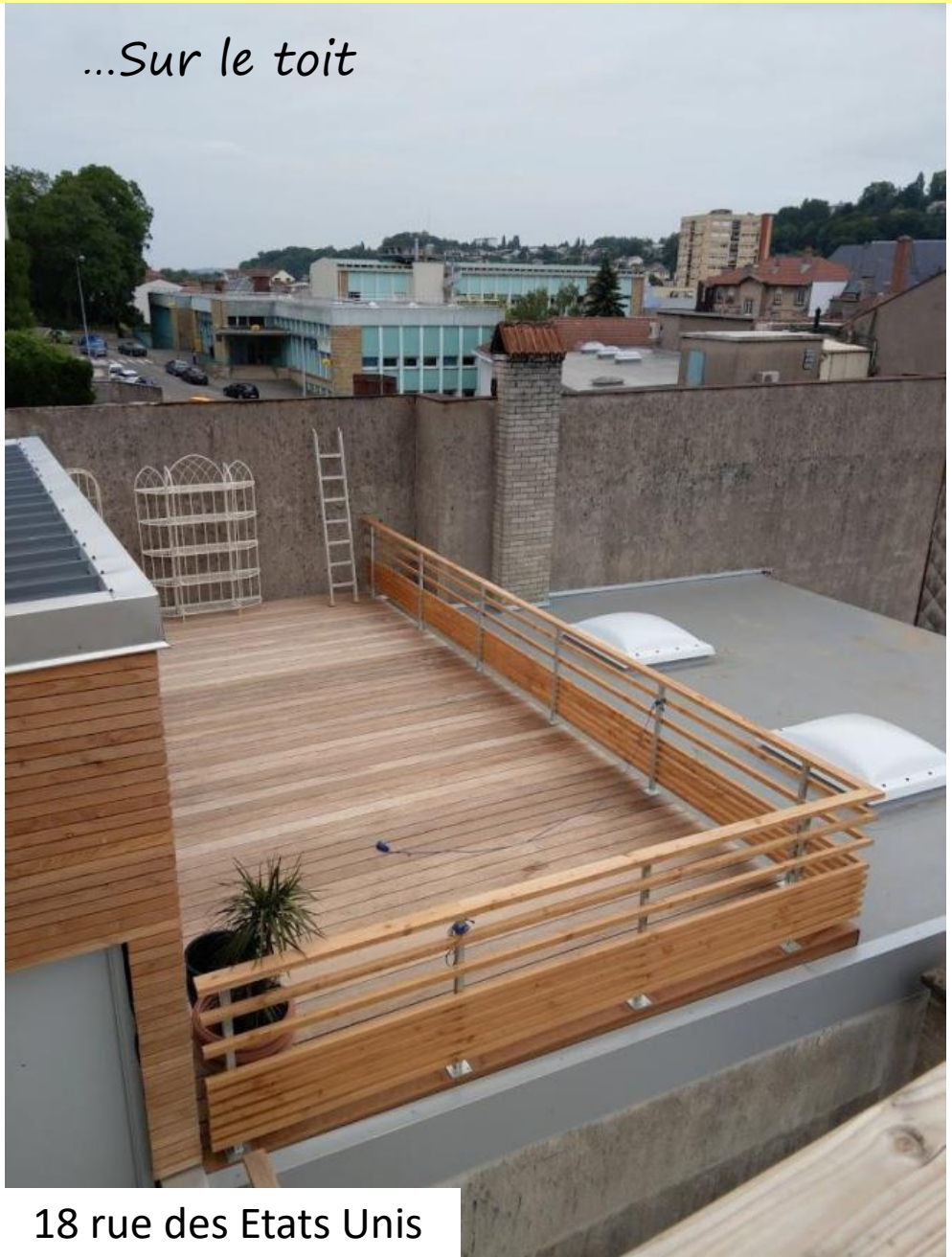
MICHEL - 16 fbg d'Ambrail


MICHEL - 16 fbg d'Ambrail
513
514
20

PHARMACIE

PIERRON – 11 place des Vosges

25 terrasses ou jardins privés créés en 3 années… (dont 5 PO)



18 rue des Etats Unis

25 terrasses ou jardins privés créés en 3 années… (dont 5 PO)

18 rue des Etats Unis

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH
#Thermique #Dégradation #Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D
#Embelissement #Fusions #Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc économique
#Immobilier #Vente #ModélisationsFinancières #Fiscalité #SCI #Budget #Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros #IntermédiationLocative #Visale #GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste #BiensSansMaître #procédures #Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

---

1/ Plus-value recherchée

✓ Accompagnement **économique, fiscal et social** des propriétaires sur tous les projets de remise sur le marché des logements, avec travaux ou non ;
✓ **Déloquer des situations** sociales complexes ;
✓ **Equilibrer des bilans d'opérations, aider à planifier un budget et des phases de travaux**;
✓ **Fluidifier des prises de décisions** : vente, travaux, achat, mise en location …
✓ Accompagnement de **tous les propriétaires** sans critère de revenus ;
✓ Augmenter le **taux de transformation** de toutes les prises de contacts, 1 profil = 1 solution.

Points de vigilance :

- *La recherche de solutions phasées dans le temps, et l'accompagnement des petits budgets peut nécessiter d'accompagner des projets d'auto-réhabilitation.*

2/ Structurer les outils

✓ Dispositif innovant porté par la Maîtrise d'ouvrage ;
✓ **Effet multiplicateur sur les autres blocs**;
✓ Bloc potentiellement auto-porté sur la vacance et **nécessaire au succès des autres blocs**.

3/Les **compétences** et l'ingénierie nécessaire

Bloc rénovation-amélioraton | Bloc reconfiguration | **Bloc économique** | Bloc sécurisation & gestion | Bloc coercitif

Recrutement des porteurs de projets

- 1/ Identification des cibles de recrutement
- 2/ Pilotage d'opérations de terrain (porte-à-porte, évènements,…)
- 3/ Développement site internet
- 4/ Conception campagne de communication
- 5/ Design / graphisme

Prise de décision

- 6/ Conception architecturale
- 7/ Stratégie économique
- 9/ Stratégie fiscale
- 11/ Construction d'options multi-facettes
- 12/ Economie de la construction

Coaching pour franchir les étapes

- 13 /Bilans d'opérations
- 14/ Droit privé
- 15/ Gestion du risque immobilier
- 16/ Expertise devis des entreprises
- 17/ Stratégie familiale
- 18/ Procédures d'urbanisme
- 19/ Compétences relations humaines Coaching des porteurs de projets
- 20/ Planification de projets de construction /rénovation
- 21/ Procédure d'obtention d'un prêt immobilier

Suivi avec les professionnels

- 22/ Modélisation du marché immobilier (segments offre et demande)
- 23/ Articulation avec les professionnels locaux
- 24/ Procédures de vente immobilière

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH #Thermique #Dégradation #Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D #Embelissement #Fusions #Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente #ModélisationsFinancières #Fiscalité #SCI #Budget #Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros #IntermédiationLocative #Visale #GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste #BiensSansMaître #procédures #Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

4/ Les partenariats et **financements possibles**

✓ Co-financement de l'ingénierie de suivi-animation « à la carte » et variable : ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional (leader), appels à Projet.
✓ Restes à charges ingénierie : structure porteuse (ville ou EPCI ou Syndicat Mixte) ;

✓ Partenariats opérationnels : opérateurs privés, ADIL, notaires.

5/ Ordres de grandeurs

✓ Souplesse dans les durées d'opérations ;
✓ 1 euro public pour 10 euros privés ;
✓ 5 euros bloc local (ville et/ou EPCI) pour 1 euro autres financeurs ;
✓ Ingénierie = 100% du coût global ;
✓ 5 K€ d'argent public / logement traité.

Vue supérieure: Existant

Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Vue supérieure: Projet

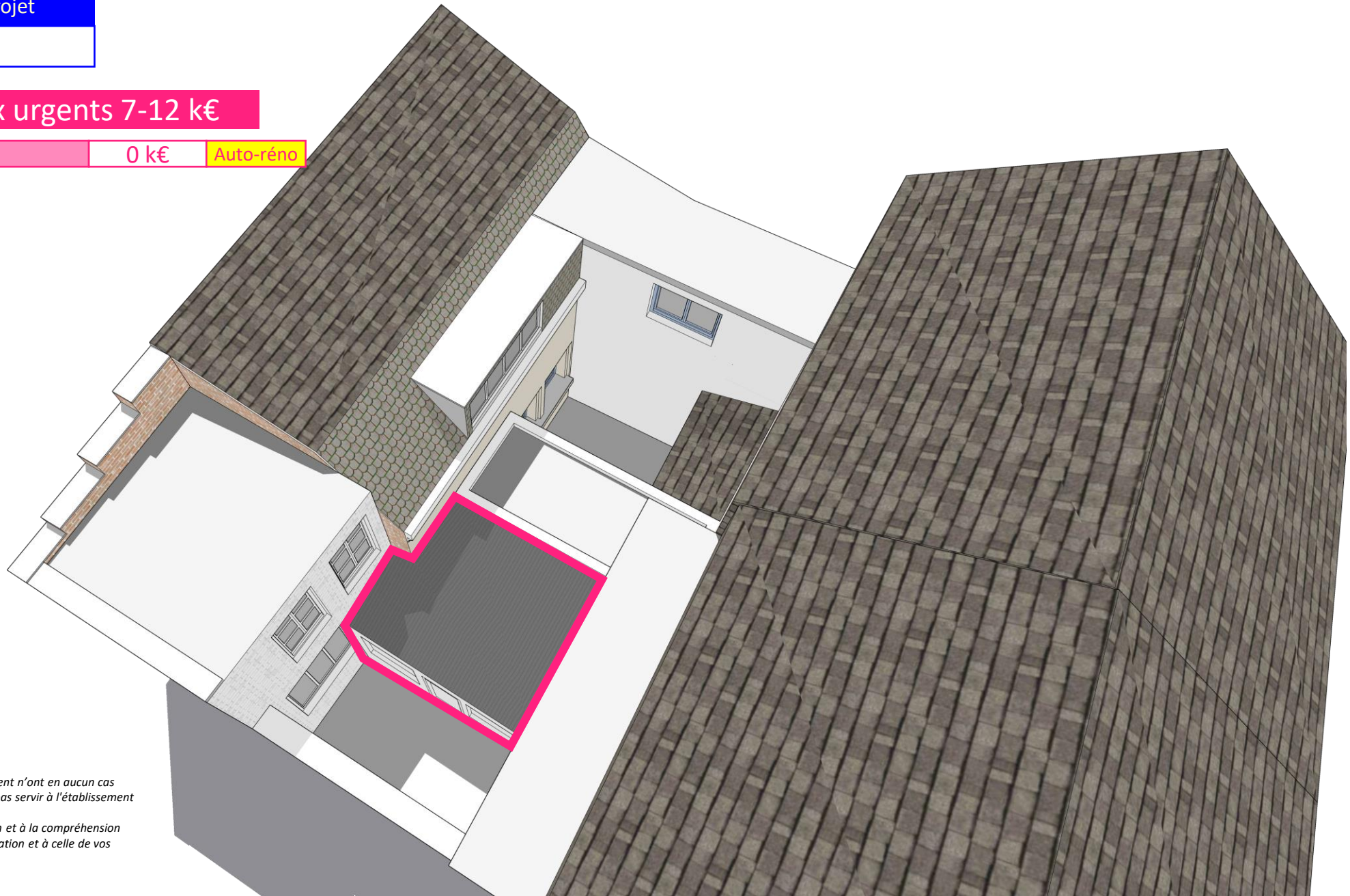
Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Phasage imaginé du projet

Phasage du projet

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

1. Démolition de la cuisine	0 k€	Auto-réno



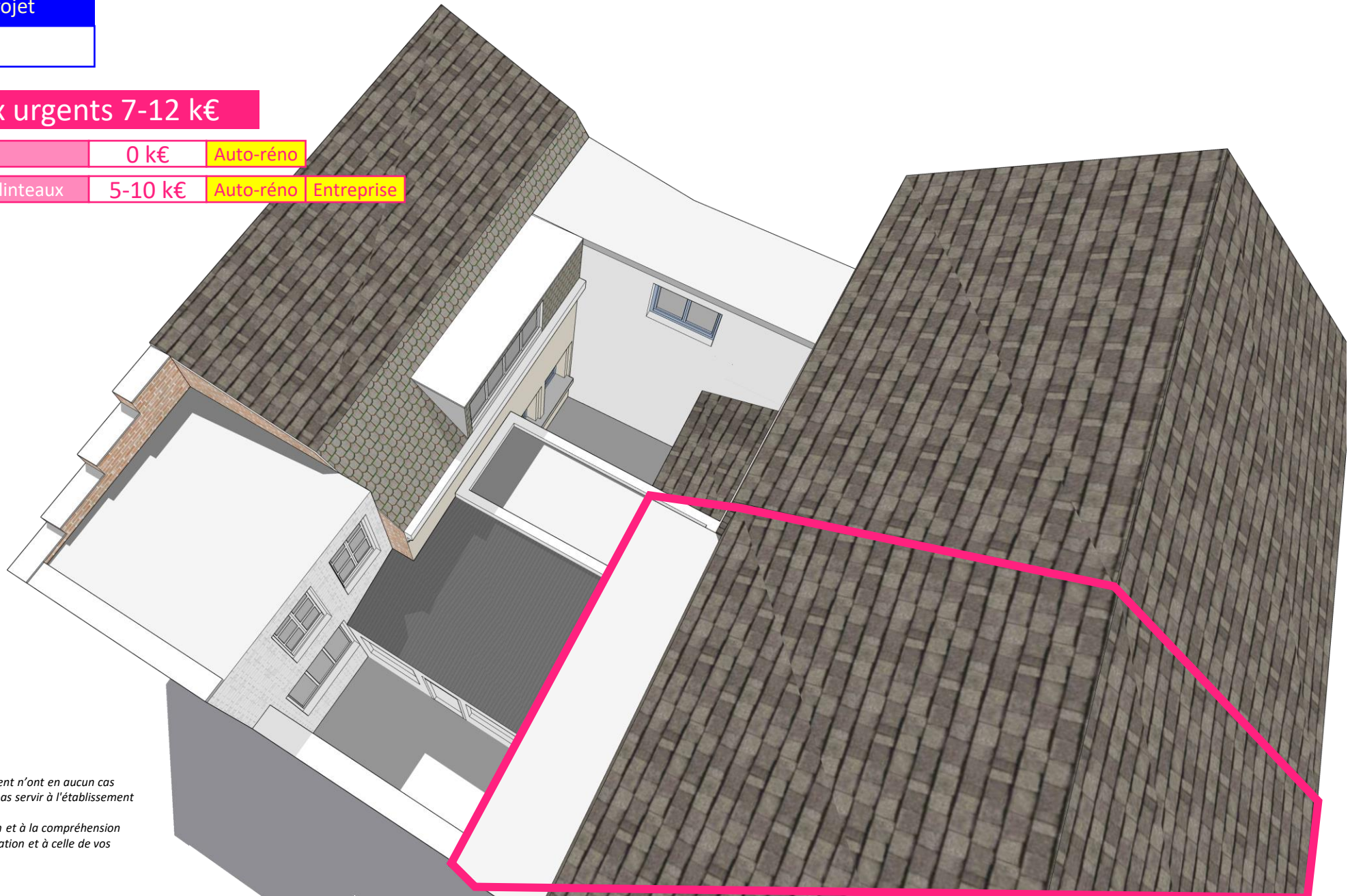
Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Phasage imaginé du projet

Phasage du projet

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

1. Démolition de la cuisine	0 k€	Auto-réno	
2. Modification toiture princ. + linteaux	5-10 k€	Auto-réno	Entreprise



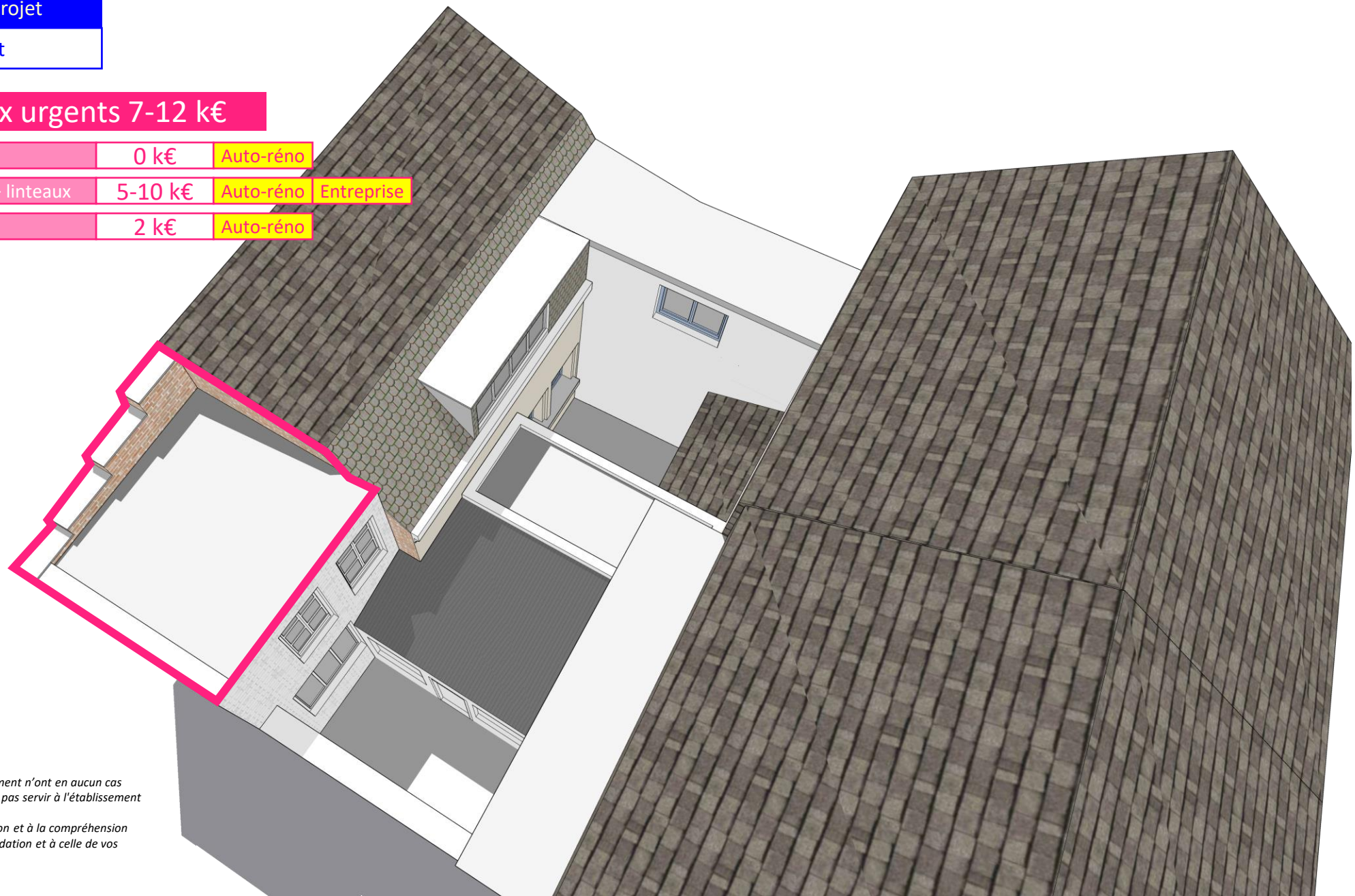
Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Phasage imaginé du projet

Phasage du projet

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

1. Démolition de la cuisine	0 k€	Auto-réno	
2. Modification toiture princ. + linteaux	5-10 k€	Auto-réno	Entreprise
3. Réfection toiture (bureau)	2 k€	Auto-réno	



Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Phasage imaginé du projet

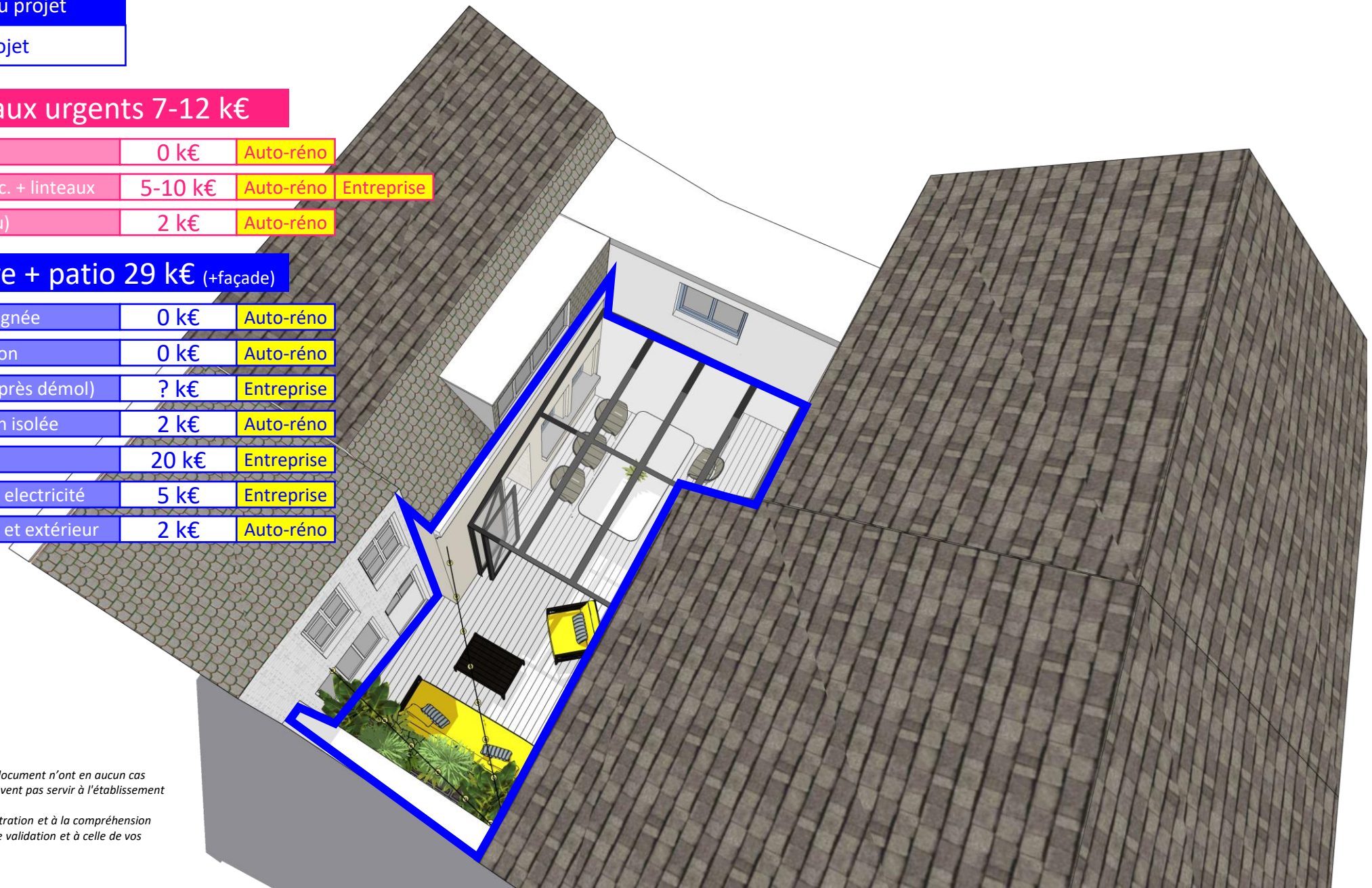
Phasage du projet

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

1. Démolition de la cuisine	0 k€	Auto-réno	
2. Modification toiture princ. + linteaux	5-10 k€	Auto-réno	Entreprise
3. Réfection toiture (bureau)	2 k€	Auto-réno	

Etape 2 : Verrière + patio 29 k€ (+façade)

1. Démolition du couloir soignée	0 k€	Auto-réno
2. Démolition extension salon	0 k€	Auto-réno
3. façade cour (selon état après démol)	? k€	Entreprise
4. Nivellement + dalle béton isolée	2 k€	Auto-réno
5. Installation verrière	20 k€	Entreprise
6. Modif circuit chauffage + electricité	5 k€	Entreprise
7. Revêtement sol interieur et extérieur	2 k€	Auto-réno



Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Phasage imaginé du projet

Phasage du projet

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

1. Démolition de la cuisine	0 k€	Auto-réno	
2. Modification toiture princ. + linteaux	5-10 k€	Auto-réno	Entreprise
3. Réfection toiture (bureau)	2 k€	Auto-réno	

Etape 2 : Verrière + patio 29 k€ (+façade)

1. Démolition du couloir soignée	0 k€	Auto-réno
2. Démolition extension salon	0 k€	Auto-réno
3. façade cour (selon état après démol)	? k€	Entreprise
4. Nivellement + dalle béton isolée	2 k€	Auto-réno
5. Installation verrière	20 k€	Entreprise
6. Modif circuit chauffage + electricité	5 k€	Entreprise
7. Revêtement sol interieur et extérieur	2 k€	Auto-réno

Etape 3 : Salon-Salle musique 21 k€

1. Sols	3 k€	Auto-réno
2. Ouverture dans murs porteurs	4 k€	Entreprise
3. Isolation murs + plafond + placo + peinture	2 k€	Auto-réno
4. Modif circuit chauffage + electricité	2 k€	Entreprise
5. Changement des menuiseries RDC n°13	10 k€	Entreprise

Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

RDC

Phasage imaginé du projet

Phasage du projet

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

1. Démolition de la cuisine	0 k€	Auto-réno
2. Modification toiture princ. + linteaux	5-10 k€	Auto-réno Entreprise
3. Réfection toiture (bureau)	2 k€	Auto-réno

Etape 2 : Verrière + patio 29 k€ (+façade)

1. Démolition du couloir soignée	0 k€	Auto-réno
2. Démolition extension salon	0 k€	Auto-réno
3. façade cour (selon état après démol)	? k€	Entreprise
4. Nivellement + dalle béton isolée	2 k€	Auto-réno
5. Installation verrière	20 k€	Entreprise
6. Modif circuit chauffage + electricité	5 k€	Entreprise
7. Revêtement sol interieur et extérieur	2 k€	Auto-réno

Etape 3 : Salon-Salle musique 21 k€

1. Sols	3 k€	Auto-réno
2. Ouverture dans murs porteurs	4 k€	Entreprise
3. Isolation murs + plafond + placo + peinture	2 k€	Auto-réno
4. Modif circuit chauffage + electricité	2 k€	Entreprise
5. Changement des menuiseries RDC n°13	10 k€	Entreprise

Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Etape 4 : SdB – chambre 24 k€

1. Sols + faïence	3 k€	Auto-réno
2. Démolition cloisons	0 k€	Auto-réno
3. Isolation murs + plafond + placo + peinture	3 k€	Auto-réno
4. Chauffage électrique + électricité	3 k€	Entreprise
5. Plomberie + équipement sanitaires	3 k€	Auto-réno
6. Reprise escaliers	1 k€	Auto-réno
7. Changement des menuiseries étage n°13	11 k€	Entreprise

Phasage imaginé du projet

Phasage du projet

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

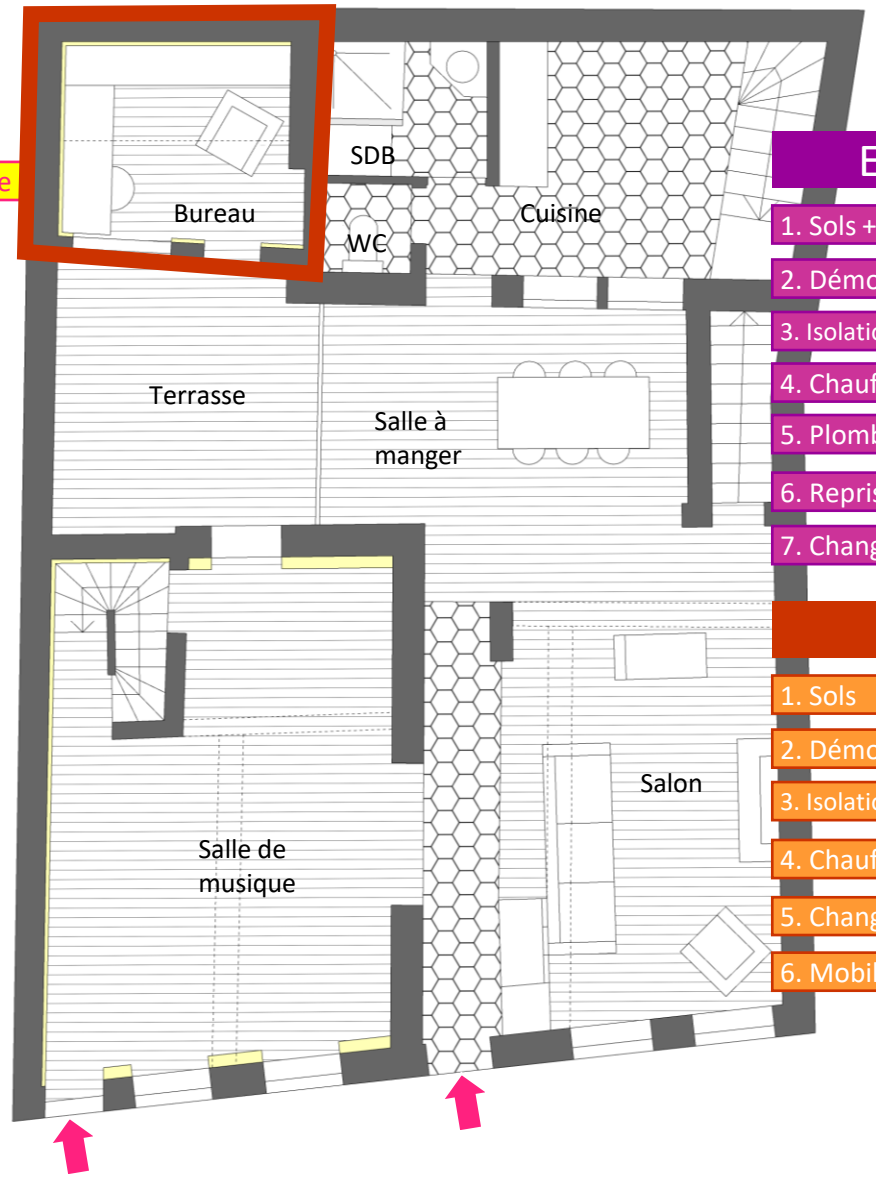
1. Démolition de la cuisine	0 k€	Auto-réno	
2. Modification toiture princ. + linteaux	5-10 k€	Auto-réno	Entreprise
3. Réfection toiture (bureau)	2 k€	Auto-réno	

Etape 2 : Verrière + patio 29 k€ (+façade)

1. Démolition du couloir soignée	0 k€	Auto-réno
2. Démolition extension salon	0 k€	Auto-réno
3. façade cour (selon état après démol)	? k€	Entreprise
4. Nivellement + dalle béton isolée	2 k€	Auto-réno
5. Installation verrière	20 k€	Entreprise
6. Modif circuit chauffage + electricité	5 k€	Entreprise
7. Revêtement sol interieur et extérieur	2 k€	Auto-réno

Etape 3 : Salon-Salle musique 21 k€

1. Sols	3 k€	Auto-réno
2. Ouverture dans murs porteurs	4 k€	Entreprise
3. Isolation murs + plafond + placo + peinture	2 k€	Auto-réno
4. Modif circuit chauffage + electricité	2 k€	Entreprise
5. Changement des menuiseries RDC n°13	10 k€	Entreprise



Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis.
Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

Etape 4 : SdB – chambre 24 k€

1. Sols + faïence	3 k€	Auto-réno
2. Démolition cloisons	0 k€	Auto-réno
3. Isolation murs + plafond + placo + peinture	3 k€	Auto-réno
4. Chauffage électrique + électricité	3 k€	Entreprise
5. Plomberie + équipement sanitaires	3 k€	Auto-réno
6. Reprise escaliers	1 k€	Auto-réno
7. Changement des menuiseries étage n°13	11 k€	Entreprise

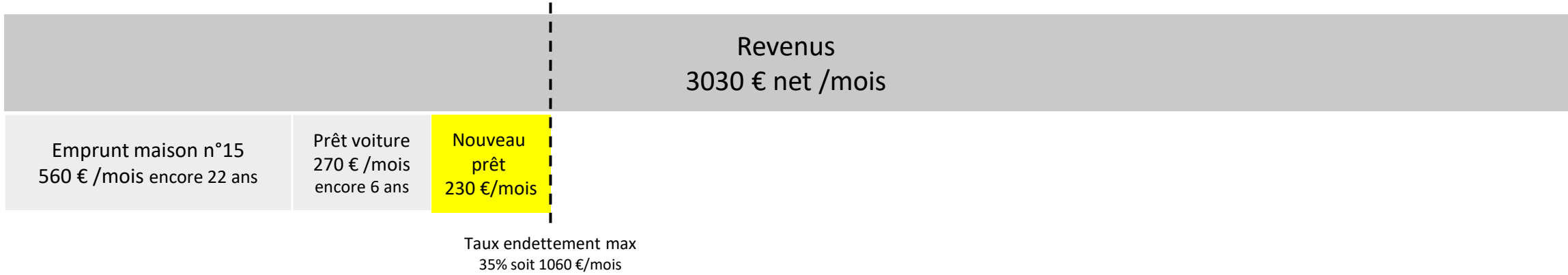
Etape 5 : Bureau 20 k€

1. Sols	1 k€	Auto-réno
2. Démolition cloisons + plancher int	0 k€	Auto-réno
3. Isolation murs + plafond + placo + peinture	1 k€	Auto-réno
4. Chauffage elec + electricité	2 k€	Auto-réno
5. Changement menuiseries	8 k€	Entreprise
6. Mobilier – bibliothèque double niveau	8 k€	Entreprise

Phasage imaginé du projet

Phasage du projet

Capacité emprunt : **37 k€** sur 15 ans



Apport personnel : **8 k€**

Subventions : **9-12 k€**

Donation familiale : **10 k€**

Reste de l'enveloppe travaux du prêt 1 qui augmente la mensualité

Total budget phase 1 : **64-67 k€**

Etape 1 : Travaux urgents 7-12 k€

Etape 2 : Verrière + patio 29 k€ (+façade)

Etape 3 : Salon-Salle musique 21 k€

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH #Thermique #Dégradation #Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D #Embelissement #Fusions #Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente #ModélisationsFinancières #Fiscalité #SCI #Budget #Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros #IntermédiationLocative #Visale #GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste #BiensSansMaître #procédures #Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

1/ Plus-value recherchée

✓ Accompagnement **juridique** des propriétaires dans la sécurisation locative et la gestion des biens, notamment en copro;
✓ **Formaliser et sécuriser** des modes de gestion ;
✓ Déployer **l'intermédiation locative et la garantie loyer impayé** sur les territoires ;
✓ **Prévenir** le délitement de la gestion courante des biens en copros ;
✓ **Stabiliser l'occupation** des logements dans la durée.

Points de vigilance :
✓ *Le montant du plafonnement des loyers : pour être attractif, le différentiel entre loyers libres et loyers plafonnés sur 6 ans doit être inférieur à la subvention travaux associée ;*

2/ Structurer les outils

✓ Intervention inclue ou indépendante des dispositifs ANAH ;
✓ **Continuité étroite avec les projets ANAH bailleurs** ;
✓ **Bloc non auto-porté sur la vacance**.

3/Les **compétences** et l'ingénierie nécessaire

Bloc rénovation-amélioraton | Bloc reconfiguration | Bloc économique | Bloc **sécurisation & gestion** | Bloc coercitif

Recrutement des porteurs de projets

- 25/ Communication sur un dispositif financier et administratif complexe
- 26/ Articulation avec les autres dispositifs financiers et administratifs / orientation des publics
- 27/ Vérification d'éligibilité aux dispositifs
- 3/ Développement site internet
- 4/ Conception campagne de communication
- 5/ Design / graphisme

Prise de décision

- 7/ Stratégie économique
- 9/ Stratégie fiscale
- 11/ Construction d'options multi-facettes
- 12/ Economie de la construction
- 32/ Bilan d'opération intégrant la fiscalité

Coaching pour franchir les étapes

- 13 /Bilans d'opérations
- 14/ Droit privé
- 15/ Gestion du risque immobilier
- 17/ Stratégie familiale
- 19/ Compétences relations humaines Coaching des porteurs de projets
- 38/ Gestion des copropriétés
- 39/ Gestion locative

Suivi avec les professionnels

- 22/ Modélisation du marché immobilier (segments offre et demande)
- 37/ Intermédiation locative : mandat de gestion et sous-location

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH
#Thermique #Dégradation #Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D #Embelissement #Fusions #Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente #ModélisationsFinancières #Fiscalité #SCI #Budget #Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros #IntermédiationLocative #Visale #GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste #BiensSansMaître #procédures #Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

4/ Les partenariats et financements possibles

✓ Co-financement de l'ingénierie de suivi-animation « à la carte » et variable : ANAH, Conseil Départemental.
✓ Restes à charges ingénierie : structure porteuse (ville ou EPCI ou Syndicat Mixte) ;
✓ Partenariats opérationnels : opérateurs privés et associatifs, ADIL, AIVS.

5/ Ordres de grandeurs

✓ Souplesse dans les durées d'opérations ;
✓ Ingénierie = 100% du coût global ;
✓ 5 K€ d'argent public / logement traité.

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH #Thermique #Dégradation #Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D #Embelissement #Fusions #Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente #ModélisationsFinancières #Fiscalité #SCI #Budget #Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros #IntermédiationLocative #Visale #GLI

Bloc coercitif
#RU #AbandonManifeste #BiensSansMaître #procédures #Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

---

1/ Plus-value recherchée

- ✓ Déblocage **d'immeubles bloqués – logique du dernier recours** ;
- ✓ Déployer des procédures **d'acquisitions simplifiées pour les successions non résolues :** biens vacants sans maître ;
- ✓ Déployer des procédures **d'acquisitions pour les biens non gérés :** état d'abandon manifeste ;
- ✓ Mobiliser le CSP, RSD, CCH et le pouvoir de police du maire **pour forcer la réalisation des travaux** ;
- ✓ Mobiliser des procédures **d'expropriation (DUP RI) et des leviers de financements (RHI-THIRORI) pour se substituer aux propriétaires récalcitrants ;**
- ✓ Logique de **substitution de la collectivité au privé, qui nécessite des solutions de valorisation en amont :** Maîtrise d'ouvrage d'insertion, financement de déficits fonciers (ANAH via CNLHI, fond friche, politiques sectorielles des Conseils régionaux et départementaux …);

Points de vigilance :

- *Outre l'état d'abandon manifeste et les biens vacants sans maître, les outils visent à remédier à des situations de mal-logement. L'application sur un logement vacant relève d'un régime dérogatoire (RHI-THIRORI) ;*
- *L'acquisition d'un bien vacant par la collectivité, doit succéder à une recherche de sa valorisation, en particulier dans les territoires détendus où le recyclage via appel à projet n'est pas viable.*

2/ Structurer les outils

- ✓ Interventions indépendantes d'un dispositif particulier ou affiliées à une OPAH-RU ;
- ✓ **Complémentarité avec le volet incitatif** sur les injonctions aux travaux ;

3/Les **compétences** et l'ingénierie nécessaire

Bloc rénovation-amélioraton | Bloc reconfiguration | Bloc économique | Bloc **sécurisation & gestion** | Bloc **coercitif**

Recrutement des biens

- 40/ Visites sur site et constat des situations
- 41/ Contacts préalables au lancement de procédures coercitives
- 42/ Recherche des propriétaires : croisement bases de données, enquêtes parcellaires
- 43/ Négociation et défense des intérêts de la ville

Définir un scénario en amont

- 6/ Conception architecturale
- 7/ Stratégie économique
- 10/ Conception structurelle et thermique
- 11/ Construction d'options multi-facettes
- 12/ Economie de la construction
- 13 /Bilans d'opérations
- 15/ Gestion du risque immobilier
- 18/ Procédures d'urbanisme
- 44/ Chiffrage des déficits d'opération
- 45/ Leviers de financements des déficits auprès d'autres collectivités et de l'ANAH (VIR/DIFF, RHI-THIRORI)
- 46/ Rechercher de partenariats avec des opérateurs privés et/ou sociaux

Phase acquisition et procédures

- 47/ Pouvoir de police du maire
- 48/ Application CCH, CSP et RSD
- 49/ Procédures biens vacants sans maîtrise et état d'abandon manifeste
- 50/ Opérations de Restauration Immobilière et DUP
- 51/ Procédures d'expropriation
- 43/ Négociation et défense des intérêts de la ville

Phase travaux

- 52/ Appels à projet
- 53/ Cession des propriétés publiques
- 54/ Maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée
- 55/ Suivi et attribution des avances, des acomptes et des soldes

Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

Bloc **rénovation-amélioration**
#ANAH
#Thermique #Dégradation
#Salubrité #Adaptation

Bloc **reconfiguration**
#Modélisation3D
#Embelissement #Fusions
#Espaces extérieurs #Aides locales

Bloc **économique**
#Immobilier #Vente
#ModélisationsFinancières
#Fiscalité #SCI #Budget
#Successions

Bloc **sécurisation & gestion**
#StructurationCopros
#IntermédiationLocative #Visale
#GLI

Bloc **coercitif**
#RU #AbandonManifeste
#BiensSansMaître #procédures
#Acquisition #MOI #Appels à projets #recylage

4/ Les partenariats et financements possibles

✓ Co-financement des études de faisabilité par l'ANAH (50%) dans les OPAH-RU ;
✓ Co-financement des déficits par l'ANAH dans les opérations RHI-THIRORI ;
✓ Co-financement des déficits à solliciter auprès des collectivités (conseil département et conseil régional), projet par projet ;
✓ Partenariats opérationnels : opérateurs privés, ADIL ;
✓ Portages fonciers avec l'EPF Grand Est.

5/ Ordres de grandeurs

✓ <1 an pour les procédures d'acquisitions « légères » (état d'abandon manifeste, et surtout biens vacants sans maître);
✓ +- 5 ans pour les procédures d'expropriation ;
✓ Déficits et coûts d'ingénierie variable selon les situations.