



AVANT



APRES

Réhabilitation d'un logement en Haute-Saône
Architecture AMIOT-LOMBARD

Un portage politique fort est indispensable pour réussir un projet de revitalisation. Tout autant qu'une bonne méthode de travail : bien **connaître** le territoire, **cibler les besoins** en matière de logements, de commerces, de services et d'équipements, **discuter** avec les acteurs publics et privés sont des pré-requis incontournables. Ces premiers constats permettent de mesurer l'opportunité d'une **réflexion foncière globale incluant le bâti et le non-bâti**. En effet, le foncier est bien souvent au cœur de la problématique de revitalisation des bourgs et nécessite de se doter d'une véritable stratégie en la matière.

Pour cela, le **diagnostic préalable** doit permettre, en mobilisant toute la connaissance existante (études pré-opérationnelles, documents d'urbanisme, projets de territoire des EPCI...) :

- De juger de l'adéquation de l'offre aux besoins en matière de logements, commerces, services et équipements ;
- De repérer finement les logements ou locaux vacants ou dégradés ainsi que les terrains libres ou mutables.

Cette étude doit permettre de faciliter la priorisation des actions dans la durée et dans l'espace et de lever les freins techniques, juridiques ou financiers. En effet, la difficulté d'acquisition ou de mobilisation (dureté foncière) est un élément important pour construire la projet de revitalisation.

Pour réussir ce projet, il convient de s'inscrire dans une réflexion à différentes échelles :

- **Spatiale** : du bassin de vie au logement
- **Temporelle** : la réflexion doit être pensée à horizon 15-20 ans sans négliger les actions d'urgence à entreprendre immédiatement.

Cette feuille de route, qui peut prendre la forme d'un référentiel foncier, va permettre à la collectivité de se positionner ou non sur le caractère stratégique d'un bien ou d'un secteur. Elle permet d'assurer la réactivité face aux opportunités qui peuvent se présenter (déclarations d'intention d'aliéner par exemple) et de servir la mise en œuvre d'une stratégie volontariste avec des procédures plus contraignantes (biens vacants, biens en état manifeste d'abandon...).



REQUALIFIER LES ESPACES BÂTIS DANS LES CENTRES DES BOURGS ET VILLAGES

UNE BOÎTE À OUTILS SUR LES DISPOSITIFS MOBILISABLES

Le territoire vosgien est structuré par un ensemble de bourgs dont la fonction de centralité rayonne au niveau local vers les villages avoisinants ou le long des vallées dans les secteurs de montagne.

Ces bourgs, qui concentrent commerces et services indispensables au quotidien (superette, banque, médecin, bureau de poste) sont une composante importante de ce que l'on appelle « l'armature » du territoire. Riches de leur passé, ils disposent en outre d'un patrimoine architectural de qualité.

Mais aujourd'hui, nombreux sont les bourgs qui perdent leur attractivité et se retrouvent fragilisés. L'atonie démographique, l'inadaptation des logements de centre ancien aux modes de vie actuels, les transferts de commerces en périphérie des villes sont autant de causes probables.

Pour autant, la présence de bourgs dynamiques et animés au cœur de l'espace rural est un gage de qualité de vie, de cohésion sociale, et de développement du territoire. Dans ce contexte, comment ces bourgs peuvent-ils retrouver leur attractivité et créer un effet levier pour éviter la désertification du milieu rural ?

UN ENJEU D'ACTUALITÉ

Les politiques publiques de revitalisation des bourgs émergent en ce sens : appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par le gouvernement pour soutenir les territoires portant des projets de revitalisation de bourgs en 2014, mise en place d'un fonds de soutien à l'investissement local (FSIL) à destination des bourgs-centres en 2015...

A l'échelle locale, différentes initiatives émergent pour soutenir les collectivités dans cet effort de reconquête : journée d'échanges et d'information organisée par le Conseil Départemental en novembre 2014, visites de terrain à Joinville en septembre 2015.

Collectivement, acteurs et élus s'entendent sur la nécessité de recentrer les fonctions des bourgs-centres pour que ceux-ci retrouvent leur dynamisme. Ce renouvellement s'avère long, coûteux et complexe. Il nécessite de mobiliser une multitude d'acteurs et de compétences dans une logique d'intervention globale et transversale, à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés.

DES ACTEURS MOBILISÉS SUR CETTE PROBLÉMATIQUE

Consciente de ces enjeux, et pour proposer aux élus des moyens opérationnels en réponse à leurs questionnements, la Direction Départementale des Territoires des Vosges (DDT88) anime une démarche de partenariat et de coordination des acteurs de terrain (Agence Régionale de Santé, Etablissement Public Foncier de Lorraine, Direction Départementale des Finances Publiques, Conseil Départemental), en étroite collaboration avec l'Association des Maires des Vosges. Ainsi, un travail collaboratif a été mené pour recenser les outils à disposition des collectivités pour requalifier les espaces bâtis anciens.

Le **bourg centre** est une commune entre la ville et le village assurant des fonctions de centralité mutualisées (commerces, équipements, services) au bénéfice d'un territoire plus grand (± bassin de vie).

Le **centre bourg** est la partie la plus ancienne du bourg :
- concentre une part importante des fonctions de centralité
- est un pôle d'animation
- présente souvent du bâti à valeur patrimoniale



Les dispositifs ont été recensés dans une boîte à outils, construite selon six grands questionnements: de la lutte contre la rétention foncière au traitement de l'habitat indigne et dangereux.

Face à ces questions, des outils opérationnels existants ont été recensés en priorisant les outils fiscaux et juridiques. Sur cette base, une fiche technique présente l'outil de manière simple, et analyse un retour d'expérience.

Les 6 questions abordées permettent d'envisager des situations de terrain allant de la moins dégradée à la plus dégradée passant ainsi de l'incitation à la contrainte.

PROBLEMATIQUE	OUTIL
Comment lutter contre la rétention foncière et immobilière ?	FISC01 - la majoration de la taxe foncière sur la propriété non bâtie
	FISC02 - la taxe habitation sur les logements vacants
Comment rendre attractive la construction au sein des espaces bâtis?	FISC03- la modulation de la taxe d'aménagement
Comment encourager la réhabilitation de biens vacants ou à rénover ?	REHA01 - les aides de l'ANAH
	REHA02- le prêt à taux zéro
	REHA03 - le bail à réhabilitation
Comment contraindre le propriétaire d'un logement impropre à l'habitation à faire des travaux ?	LOG01 - la non décence
	LOG02 - la procédure insalubrité
	LOG03- l'abandon manifeste
	LOG04 - le péril
	LOG05 - l'opération de restructuration immobilière (ORI)
Comment acquérir un bien stratégique et/ou dégradé par une collectivité ?	ACQ01 - le droit de Préemption Urbain (DPU)
	ACQ02 - le droit de Préemption Commercial
	ACQ03 - l'expropriation
	ACQ04 - les biens sans maître
Comment traiter l'habitat indigne et/ou dangereux et réaliser du renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot ?	REN01- la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)
	REN02- le Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI)

A QUI S'ADRESSE LA BOITE À OUTILS ?

Cette boîte à outils est à destination des élus communaux et intercommunaux. En effet, certains outils mobilisent des prérogatives dont les élus disposent afin d'être en action sur leur territoire : pouvoir de police, prise d'arrêtés et de délibérations.

Par ailleurs, cette boîte à outils se veut aussi être un moyen pour les agents des collectivités en charge de l'aménagement et de l'urbanisme d'analyser les situations qu'ils rencontrent et ainsi de proposer aux élus un plan d'actions efficace sur le long terme.

LA BOITE À OUTILS, MODE D'EMPLOI

Sur la base des 6 questions exprimées ci-dessus, 17 outils sont recensés. Les outils ont été choisis pour permettre de répondre aux situations que rencontrent les élus. Chaque fiche-outil est présentée sur un recto-verso avec un service référent clairement identifié (Direction Départementale des Finances Publiques, Direction Départementale des Territoires, Agence Régionale de Santé, Association des Maires des Vosges, Etablissement Public Foncier de Lorraine). Ce service référent est en capacité d'informer, de conseiller, et d'accompagner les collectivités dans la mobilisation de l'outil.

Le recto de chaque fiche-outil présente les principaux éléments techniques et réglementaires de mise en œuvre avec une volonté pédagogique. Le verso quant à lui se veut être un point plus spécifique sur un retour d'expérience le plus souvent local.

