

Dans une étude du *Service Economie, Statistiques et Prospectives, du ministère de l'Équipement de 2006*, il est montré que l'estimation de la vacance varie de 6,1 % à 8,4 % sur la période d'étude 2002-2004 selon les sources (Recensement 2004, ENL 2002, FLOCOM 2003, EDF 2004)

Une étude effectuée par l'Agence d'urbanisme de Montbéliard, montre, sur son territoire, des résultats similaires : une variation de 6,6 % (Recensement 2007) à 9,8 % (FLOCOM 2007).

Selon l'INSEE, il y avait 31 644 logements vacants dans le Bas-Rhin en 2008, soit un taux de 6,3 % des logements. Ce taux est équivalent à celui de 1999 (6,6%). En terme de fiabilité, le *Service Economie, Statistiques et Prospectives, du ministère* semble privilégier la source EDF, qui malgré quelques failles (prise en compte d'annexes diverses dotées des compteurs autonomes, logements démolis comptabilisés), serait la plus pertinente. Avec un bémol concernant l'Alsace qui possède plusieurs fournisseurs d'électricité, l'étude n'ayant été faite qu'à partir des données EDF.

Quoiqu'il en soit, ces études ne peuvent viser l'opérationnalité qu'en étant complétées par une enquête sur le terrain afin de valider, objet par objet, la réalité du constat.

1. Des études pour la mise en œuvre du Plan départemental de l'Habitat

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État, le Conseil Général du Bas-Rhin a mis en place depuis 2006 une politique volontariste de développement de l'habitat sur le territoire du Bas-Rhin hors Communauté Urbaine de Strasbourg.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qui couvre la période 2010 - 2015 intègre la nécessité d'apporter aux communes et aux intercommunalités un soutien en ingénierie dans le domaine de l'habitat.

L'objet des études habitat est d'aider au développement de l'habitat et du logement de manière raisonnée sur l'ensemble du territoire du Bas-Rhin, en fonction des besoins actuels et futurs de la population, en prenant en compte les contraintes environnementales, l'économie de foncier, les politiques de transport en commun, et les besoins de l'économie locale.

Elles permettent de donner aux collectivités concernées des outils pour mettre en place une politique locale de développement, en cohérence avec les orientations du PDH, des schémas de cohérence territoriale (SCoTs) et programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plan locaux d'urbanisme, et cela en synergie avec leur environnement proche.

Les études habitat sont réalisées à la demande des collectivités locales. Elles peuvent aller jusqu'à préparer la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme (POS/PLU) et amorcer l'élaboration de PLH.

Du point de vue du Département, elles contribueront à la mise en œuvre du PDH et à la réflexion prospective du Département en matière d'habitat. Elles alimenteront les Contrats de Territoire dans leur volet habitat ainsi que le schéma départemental d'aménagement durable du territoire (SDADT).

La situation de la ville de Saverne

CAHIER DES CHARGES

pour la réalisation d'une étude portant sur la vacance dans le parc privé, les potentialités de mutabilité du bâti et les moyens à mettre en œuvre pour remettre sur le marché les logements vacants dans la commune de Saverne

Préambule

Selon l'Insee : « Un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement ». Si l'on s'en tient à cette définition, trois grandes catégories de logements vides peuvent être identifiées :

- ✓ les logements disponibles sur le marché de la vente, de la location ou de l'occupation gratuite, qu'ils soient neufs ou anciens, ou encore ceux attribués mais non encore occupés par leur nouveau titulaire ;
- ✓ les logements provisoirement indisponibles après un laps de temps plus ou moins long dû notamment à la réalisation de travaux ou aux situations d'indivisions ;
- ✓ les logements hors marché, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou sans affectation définie (*réservés par leur propriétaire sans usages précis ou ne pouvant être rénovés en raison de coûts de travaux élevés*).

Pour autant tous les types de vacance n'ont pas lieu d'être étudiés spécifiquement dans l'optique d'une remise sur le marché des logements identifiés comme tels.

La seule vacance potentiellement intéressante à recenser est la vacance dite de « désintérêt » résultant de situations particulièrement délicates à repérer : propriétaires à haut revenus, faible valeur économique du bien, désintérêt pour s'occuper de la mise en location, biens destinés à la vente ; biens stérilisés par des indivisions non résolues, incapacité du propriétaire à réinvestir pour rendre le logement habitable...

Même identifiés, ces biens demandent une action - essentiellement de la part de la puissance publique - extrêmement complexe à mettre en œuvre : définir des priorités (en terme d'objets d'action, de territoires, d'occupation : logement aidé, accession...), motiver les propriétaires, les accompagner, subventionner des travaux...

Cela suppose de définir et de mettre en œuvre une méthodologie et des outils appropriés.

Saverne se caractérise par un marché de l'immobilier relativement atone, probablement déstabilisé ces dernières années par le développement de produits d'investissement (Borloo, Scellier...) qui ont peine à trouver preneurs. Ces dernières années, le phénomène de vacance a augmenté à Saverne : les données INSEE 2008 indiquent un taux vacance de 10,7% (634 logements vacants pour 5 950 logements en totalité) alors qu'en 1999 la vacance était de 7,5% (390 logements vacants sur 5 172). La vacance actuelle à Saverne est largement supérieure au taux départemental (6,3%).

En termes de production de logements, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Région de Saverne fixe un objectif de 650 nouveaux logements à mettre sur le marché entre 2009 et 2014 à Saverne (répartition : 250 logements en habitat individuel et 400 logements en habitat collectif).

Dans le PADD du PLU de Saverne il est précisé que « la réponse aux objectifs fixés par le PLH ne se limite pas à la construction neuve, la remise sur le marché de logements vacants est également primordiale ».

En effet, compte tenu de l'importance de la vacance, la remise sur le marché des logements vacants constitue un enjeu majeur à Saverne. Le PADD précise également que « pour lutter contre la vacance et particulièrement dans les immeubles les plus anciens, différentes mesures devront être prises. Ces mesures, telles les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), pourront porter d'une part sur le réinvestissement du bâti existant et d'autre part sur la reconquête des étages des commerces de centre-ville pour le logement mais en préservant les volumes et cadres bâtis traditionnels ».

Objet de l'étude:

Elle a pour objectif :

- ✓ d'actualiser les chiffres de la vacance touchant le parc privé sur ce territoire, en complément des données sur le parc HLM produites par l'AREAL ;
- ✓ de repérer sur place les biens immobiliers vacants ou susceptibles de le devenir à court ou moyen termes ;
- ✓ d'identifier, quantifier et déterminer les types de vacance selon leurs causes : absence de demande, parc inadapté à la demande, changement de destination, vétusté ou non décence, cherté des loyers, négligence des propriétaires, refus de mise en location ou en vente, éloignement des moyens de transport, des services et des emplois... ;
- ✓ de proposer pour chaque catégorie des orientations opérationnelles pour la remise sur le marché de ces logements
- ✓ de repérer les immeubles susceptibles d'être transformés en logements (corps de ferme, usine, atelier...), ainsi que les dents creuses constructibles ;
- ✓ de faire des propositions de scénarii visant la valorisation de ces biens et leur mise sur le marché du logement.

2. Étendue de l'étude

La présente étude porte uniquement sur le parc privé et se limitera au secteur de la gare et du centre-ville. Ce secteur comprend celui dit du Glacis et de la ville basse qui a été identifié dans le PLU de Saverne et le SCOT de la Région de Saverne comme un « secteur à enjeu » et de renouvellement urbain.



3. Détail de la prestation

L'étude comportera deux volets :

- ✓ un diagnostic général comportant le recueil des données statistiques
- ✓ une analyse technique conduisant à des préconisations pour la mise en œuvre d'une politique de résorption de la vacance comportant un estimatif des coûts induits.

Diagnostic

- ✓ État du marché du logement : construction, transactions, niveau de prix, niveau de loyers...
- ✓ Données économiques et sociales pouvant influencer la dynamique du logement : évolution de l'emploi, des services, des transports, de l'offre commerciale sur le territoire considéré et alentours...
- ✓ Recueil des avis et ressentis des élus et des professionnels de l'immobilier du secteur
- ✓ Données sur le patrimoine immobilier vacant : anciennes résidences principales ou locatif, locatif privé/locatif public, immeubles à reconvertir...

Analyse technique et préconisations

Celle-ci doit pouvoir aider à la définition d'une politique de remise sur le marché qui soit en corrélation avec les besoins réels de la population.

Elle suppose une connaissance des bâtiments en cause dont l'état sera très variable : possibilité de remise sur le marché du logement immédiate ou vocation à la démolition pure et simple. Cela permettra de distinguer :

- ✓ La vacance disponible, soit l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement ;
- ✓ La vacance indisponible, soit l'ensemble des logements inoccupés pour des raisons techniques (hors ventes et démolitions).
- ✓ La vacance pour vente ou démolition qui ne doit pas entrer dans le champ de l'étude.

Une approche des propriétaires, étape nécessaire à la compréhension des raisons de la vacance sera à mettre en place

L'analyse porte également sur l'analyse des effets induits d'une mise sur le marché de ces logements, par exemple en termes de satisfaction de la demande locale et de programmation d'offre nouvelle, particulièrement pour le logement locatif public (logement HLM)

4. Méthode et rendu

Chaque phase de l'étude – diagnostic et orientations - fera l'objet d'une présentation et d'une remise d'un rapport d'étape aux membres du comité de pilotage.

Le prestataire réunira autant de réunions techniques que de besoin avec les services du Département, les collectivités concernées, les professionnels, etc.

Outre les documents indispensables au diagnostic et à l'analyse, le prestataire fera appel à la connaissance des élus, techniciens et habitants quant à l'évolution du territoire concerné.

A l'issue de sa mission le prestataire :

- ✓ remettra 3 exemplaires papier de l'étude au commanditaire, ainsi qu'une version numérique.
- ✓ participera à une restitution de l'étude dans le cadre d'une réunion publique.

5. Calendrier

Durée de la mission : deux mois (hors délais de validation)

Début :
Rendu de l'étude :

6. Pilotage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le Département du Bas-Rhin (Direction de l'Habitat)

Le Comité de pilotage de l'étude est composé de :

- ✓ La commune de Saverne
- ✓ Le Pays de Saverne
- ✓ Le Département (Direction de l'habitat et référente territoriale habitat)
- ✓ Le SCOT de la Région de Saverne
- ✓ La Région Alsace

7. Conditions financières

Le candidat remettra au commanditaire une offre comprenant une note méthodologique, un calendrier détaillé et un devis de sa prestation.

Contact :

M. Dominique Faton-Pontus
Conseil Général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du Territoire
Direction de l'Habitat
Tél. 03 88 76 60 64

Mèl : dominique.faton-pontus@cg67.fr

CAHIER DES CHARGES

pour la réalisation d'une étude portant sur la vacance dans le parc privé, les potentialités de mutabilité du bâti et du foncier, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour remettre sur le marché les logements vacants dans la commune de Wasselonne

Préambule

Selon l'Insee : « Un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement ». Si l'on s'en tient à cette définition, trois grandes catégories de logements vides peuvent être identifiées :

- ✓ les logements disponibles sur le marché de la vente, de la location ou de l'occupation gratuite, qu'ils soient neufs ou anciens, ou encore ceux attribués mais non encore occupés par leur nouveau titulaire ;
- ✓ les logements provisoirement indisponibles après un laps de temps plus ou moins long du notamment à la réalisation de travaux ou aux situations d'indivisions ;
- ✓ les logements hors marché, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou sans affectation définie (*réservés par leur propriétaire sans usages précis ou ne pouvant être rénovés en raison de coûts de travaux élevés*).

Pour autant tous les types de vacance n'ont pas lieu d'être étudiés spécifiquement dans l'optique d'une remise sur le marché des logements identifiés comme tels.

La seule vacance potentiellement intéressante à recenser est la vacance dite de « désintérêt » résultant de situations particulièrement délicates à repérer : propriétaires à haut revenus, faible valeur économique du bien, désintérêt pour s'occuper de la mise en location, biens destinés à la vente ; biens stérilisés par des indivisions non résolues, incapacité du propriétaire à réinvestir pour rendre le logement habitable...

Même identifiés, ces biens demandent une action – essentiellement de la part de la puissance publique – extrêmement complexe à mettre en œuvre : définir des priorités (en terme d'objets d'action, de territoires, d'occupation : logement aidé, accession...), motiver les propriétaires, les accompagner, subventionner des travaux...

Cela suppose de définir et mettre en œuvre une méthodologie et des outils appropriés.

Dans une étude du *Service Economie, Statistiques et Prospectives, du ministère de l'Equipe*ment de 2006, il est montré que l'estimation de la vacance varie de 6,1 % à

8,4 % sur la période d'étude 2002-2004 selon les sources (Recensement 2004, ENL 2002, FLOCOM 2003, EDF 2004)

Une étude effectuée par l'Agence d'urbanisme de Montbéliard, montre, sur son territoire, des résultats similaires : une variation de 6,6 % (Recensement 2007) à 9,8 % (FLOCOM 2007).

Selon l'INSEE, il y avait 31 644 logements vacants dans le Bas-Rhin en 2008, soit un taux de 6,3 % des logements. Ce taux est équivalent à celui de 1999 (6,6%).

En terme de fiabilité, le *Service Economie, Statistiques et Prospectives, du ministère* semble privilégier la source EDF, qui malgré quelques failles (prise en compte d'annexes diverses dotées des compteurs autonomes, logements démolis comptabilisés), serait la plus pertinente. Avec un bémol concernant l'Alsace qui possède plusieurs fournisseurs d'électricité, l'étude n'ayant été faite qu'à partir des données EDF.

Quoiqu'il en soit, ces études ne peuvent viser l'opérationnalité qu'en étant complétées par une enquête sur le terrain afin de valider, objet par objet, la réalité du constat.

1. Des études pour la mise en œuvre du Programme départemental de l'Habitat

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État, le Conseil Général du Bas-Rhin a mis en place depuis 2006 une politique volontariste de développement de l'habitat sur le territoire du Bas-Rhin (hors Communauté Urbaine de Strasbourg).

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) qui couvre la période 2010 – 2015 intègre la nécessité d'apporter aux communes et aux intercommunalités un soutien en ingénierie dans le domaine de l'habitat.

L'objet des études habitat est d'aider au développement de l'habitat et du logement de manière raisonnée sur l'ensemble du territoire du Bas-Rhin, en fonction des besoins actuels et futurs de la population, en prenant en compte les contraintes environnementales, l'économie de foncier, les politiques de transports en commun, et les besoins de l'économie locale.

Elles permettent de donner aux collectivités concernées des outils pour mettre en place une politique locale de développement, en cohérence avec les orientations du PDH, des schémas de cohérence territoriale (SCoTs) et programmes locaux de l'habitat (PLH) ou plan locaux d'urbanisme, et cela en synergie avec leur environnement proche.

Les études habitat sont réalisées à la demande des collectivités locales. Elles peuvent aller jusqu'à préparer la révision des documents d'urbanisme (POS/PLU) et amorcer l'élaboration de PLH.

Du point de vue du Département elles contribueront à la mise en œuvre du PDH et à la réflexion prospective du Département en matière d'habitat. Elles alimenteront les Contrats de Territoire dans leur volet habitat.

La situation de la ville de Wasselonne

Wasselonne est une commune qui compte 5 545 habitants (recensement 2008 données INSEE), avec une variation annuelle moyenne de la population de 0% entre 1999 et 2008. Le taux de vacance de la commune s'élève à 8,5% en 2008, selon les chiffres de l'INSEE.

En tant que pôle structurant intermodal du SCoT de la Région de Saverne, Wasselonne est appelé à remplir, en relais de la ville centre de Saverne, toutes les fonctions urbaines nécessaires au bassin de vie. Le SCoT a fixé comme objectif dans la commune, la production moyenne de 30 logements par an à l'horizon 2020 et 20 logements par an entre 2020 et 2030.

La commune de Wasselonne sera prochainement desservie par le TSP0. Le TSP0 est un projet global de transport en commun destiné à améliorer les conditions de déplacements sur les axes congestionnés de l'Ouest de Strasbourg et à proposer une alternative crédible à la voiture en termes de temps de trajet, de régularité et de confort, sans réduire la capacité routière actuelle.

L'étude devra prendre en compte ce nouveau mode de transport dès lors que Wasselonne bénéficiera de points d'arrêt et verra sans doute son attractivité augmenter.

Objet de l'étude:

Elle a pour objectif :

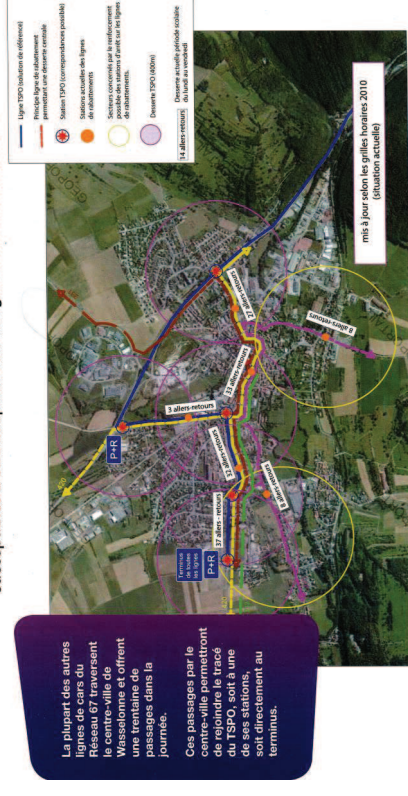
- ✓ d'actualiser les chiffres de la vacance touchant le parc privé sur ce territoire ;
- ✓ de repérer sur place les biens immobiliers vacants, susceptibles de le devenir à court ou moyen terme ;
- ✓ de déterminer les types de vacance selon leurs causes : absence de demande, parc inadapté à la demande, changement de destination, vétusté ou non décence, cherté des loyers, négligence des propriétaires, refus de mise en location ou en vente, éloignement des moyens de transport, des services et des emplois... ;
- ✓ de repérer les immeubles susceptibles d'être transformés en logements (corps de ferme, usine, atelier...), ainsi que les dents creuses constructibles ;
- ✓ de faire des propositions de scénarii visant la valorisation de ces biens et leur mise sur le marché du logement.
- ✓ Repérer le foncier mutable

2. Périmètre de l'étude

La présente étude portera principalement sur le secteur impacté par la mise en place du TSP0 (transport en site propre de l'ouest strasbourgeois)

ORGANISATION DE LA DESSERTE DU TSP0 A WASSELONNE

Principe de desserte du centre ville
situation actuelle des fréquences des lignes de rabattements (hors lignes 230) susceptibles d'être adaptées à la marge dans le cadre du TSP0



3. Détail de la prestation

L'étude comportera deux volets :

- ✓ un diagnostic général comportant le recueil des données statistiques
- ✓ une analyse technique conduisant à des préconisations pour la mise en œuvre d'une politique de résorption de la vacance comportant un estimatif des coûts induits.

Diagnostic

- ✓ analyse statistique du parc de logement (évolution, nombre, âge) en lien notamment avec la structure démographique pour définir les besoins en matière de logement et pour quelle population
- ✓ État du marché du logement : construction, transactions, niveau de prix, niveau de loyers...
- ✓ Données économiques et sociales pouvant influencer sur la dynamique du logement : évolution de l'emploi, des services, des transports, de l'offre commerciale sur le territoire considéré et alentours...
- ✓ Données sur le patrimoine immobilier vacant : anciennes résidences principales ou locatif, locatif privé/locatif public, immeubles à reconverter...
- ✓ analyse du foncier disponible et mutable (dent creuse ou zone d'urbanisation) : repérage, pertinence et contrainte de développement

- ✓ Recueil des avis et ressentis des élus et des professionnels de l'immobilier du secteur ; une approche des propriétaires sera également souhaitée.

Analyse technique et préconisations

Celle-ci doit pouvoir aider à la définition d'une politique de remise sur le marché qui soit en corrélation avec les besoins réels de la population.

Elle suppose une connaissance des bâtiments en cause dont l'état sera très variable : possibilité de remise sur le marché du logement immédiate ou vocation à la démolition pure et simple. Cela permettra de distinguer :

- ✓ La vacance disponible, soit l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement
- ✓ La vacance indisponible, soit l'ensemble des logements inoccupés pour des raisons techniques (hors ventes et démolitions)
- ✓ La vacance pour vente ou démolition qui ne doit pas entrer dans le champ de l'étude
- ✓ L'état du foncier potentiellement disponible à court ou moyen terme

Méthode et rendu

Chaque phase de l'étude – diagnostic et orientations – fera l'objet d'une présentation et d'une remise d'un rapport d'étape aux membres du comité de pilotage.

Le prestataire réunira autant de réunions techniques que de besoin avec les services du Département, les collectivités concernées, les professionnels.

Outre les documents indispensables au diagnostic et à l'analyse, le prestataire fera appel à la connaissance des élus, techniciens et habitants quant à l'évolution du territoire concerné.

A l'issue de sa mission le prestataire :

- ✓ remettra 3 exemplaires papier de l'étude au commanditaire, ainsi qu'une version numérique.
- ✓ participera à une restitution de l'étude dans le cadre d'une réunion publique.

4. Calendrier

Durée de la mission : deux mois (hors délais de validation)

Début : 1^{er} novembre 2012

Rendu de l'étude : 2 janvier 2013

5. Pilotage

Le maître d'ouvrage est le Conseil Général du Bas-Rhin (Direction de l'Habitat)

Le Comité de pilotage composé de :

- ✓ Le Département (Direction de l'Habitat et référente territoriale habitat)
- ✓ La commune de Waselonne
- ✓ Le SCoT de la Région de Saverne
- ✓ La Région Alsace

6. Conditions financières

Le candidat remettra au commanditaire une offre comprenant une note méthodologique, un calendrier détaillé et une estimation financière de la prestation.

Contact :

*M. Dominique Faton-Pontus
Conseil Général du Bas-Rhin
Pôle Aménagement du Territoire
Direction de l'Habitat
Tél. 03 88 76 60 64*

Mèl : dominique.faton-pontus@cg67.fr