

Un livre blanc proposé par la

*Direction Départementale des  
Territoires de l'Indre*



# *Agir contre la vacance des logements en milieu rural peu dense*

*L'exemple du département de l'Indre*

..... Edition 2021 .....

*Conçu par Pétrole : le laboratoire des transitions*

## Contexte de l'étude :

La DDT de l'Indre a été désignée au niveau régional pour piloter la présente étude, avec comme finalité de fournir aux services de l'État de l'ensemble de la région Centre-Val de Loire ainsi qu'aux collectivités rurales et de leurs élus, des outils permettant

de lutter contre la vacance des logements. La démarche s'inscrit dans le prolongement de l'étude « Vacance des logements : stratégies et méthodes pour en sortir - Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant - décembre 2018 », tout en l'adaptant au contexte des collectivités rurales en « Centre-France ».

# Édito

## Inscrire la lutte contre la vacance dans un projet de territoire

La lutte contre la vacance est au croisement de nombreux enjeux de l'aménagement des territoires ruraux. Si la vacance du logement en milieu rural peu dense partage de nombreux points communs avec celle des aires urbaines, elle présente certaines particularités :

- une demande réduite en logements
- des centralités en perte d'attractivité et progressivement abandonnées
- une valeur foncière faible
- une proportion importante de ménages âgés
- un patrimoine architectural, naturel et agricole qui se dégrade

La lutte contre la vacance s'inscrit dans un projet de territoire qui donne une cohérence à l'action publique. Elle permet de conforter une politique de transition écologique.

## Préserver les ressources rurales

La ruralité d'aujourd'hui est riche de ses diversités : en perpétuelle évolution, elle puise sa force dans un héritage culturel qui lui permet de valoriser ses ressources et de s'adapter aux différentes facettes de notre territoire. La lutte contre la vacance est une stratégie qui préserve cet héritage pour mieux le transmettre aux générations suivantes.

## Affirmer une nouvelle attractivité basée sur le vivre ensemble et le développement durable

La vacance du logement rural affecte particulièrement les centralités historiques et nuit à leur bon fonctionnement. La revitalisation de nos villages implique une remise en occupation des logements délaissés.

---

### Crédits :

#### Direction de l'étude :

Patrick Aymard : directeur de l'étude  
Emilie Plisson : chargé de projet  
Denis Charpentier : chargé de projet  
Maxime Gourru : responsable des ateliers de Prissac  
Sylvie Marchadier : responsable des ateliers de Cluis

#### Contributions :

Les services de la DDT 36, l'ADIL, UDAP, DREAL, CAUE, PNR de la Brenne, A<sup>2</sup>i, les services des DDT de la région Centre-Val De Loire

Données : INSEE, MAJIC, IGN

Conception, rédaction, illustration et mise en page du livre blanc. Animation des ateliers de Cluis et Prissac

Pétrole : le laboratoire des transitions urbanisme, paysage et architecture  
[www.plateforme-petrole.com](http://www.plateforme-petrole.com)

### Remerciements :

Aux participants aux COPIL  
Aux participants des ateliers de Cluis et Prissac  
A Gilles Touzet, maire de Prissac pour l'organisation des ateliers  
A Magali Blanchet, élue de Cluis pour l'organisation des ateliers

# Sommaire

## Partie I

### Enjeux et méthodologie

page 06 - **Le contexte : comprendre pour agir**

page 14 - **Panorama des situations et analyse des données**

page 24 - **Les conséquences de la vacance**

page 26 - **Les 6 enjeux**

page 28 - **S'inscrire dans un projet de territoire**

page 30 - **Mode d'action**

## Partie II

### Stratégies et pistes d'action en 7 axes de réflexion

page 36 - **① Arrêter d'alimenter le stock de logements vacants**

page 40 - **② Réduire le parc de logements : contracter l'offre en résidences principales**

page 44 - **③ Rendre l'habitat ancien et les centres-bourgs attractifs**

page 48 - **④ Débloquer et remettre dans les conditions de marché les logements vacants**

page 54 - **⑤ Rendre l'habitat rénové accessible à tous**

page 58 - **⑥ Diversifier les modes d'accès et les typologies de logements**

page 64 - **⑦ Stimuler la demande en logements**

## CONCLUSION

page 67 - **Les Abréviations**

page 68 - **Cartographie des acteurs**

page 70 - **Conclusion**



# Enjeux et Méthodologie

①

Le contexte : comprendre pour agir

②

Panorama des situations et analyse des données

③

Les conséquences de la vacance

④

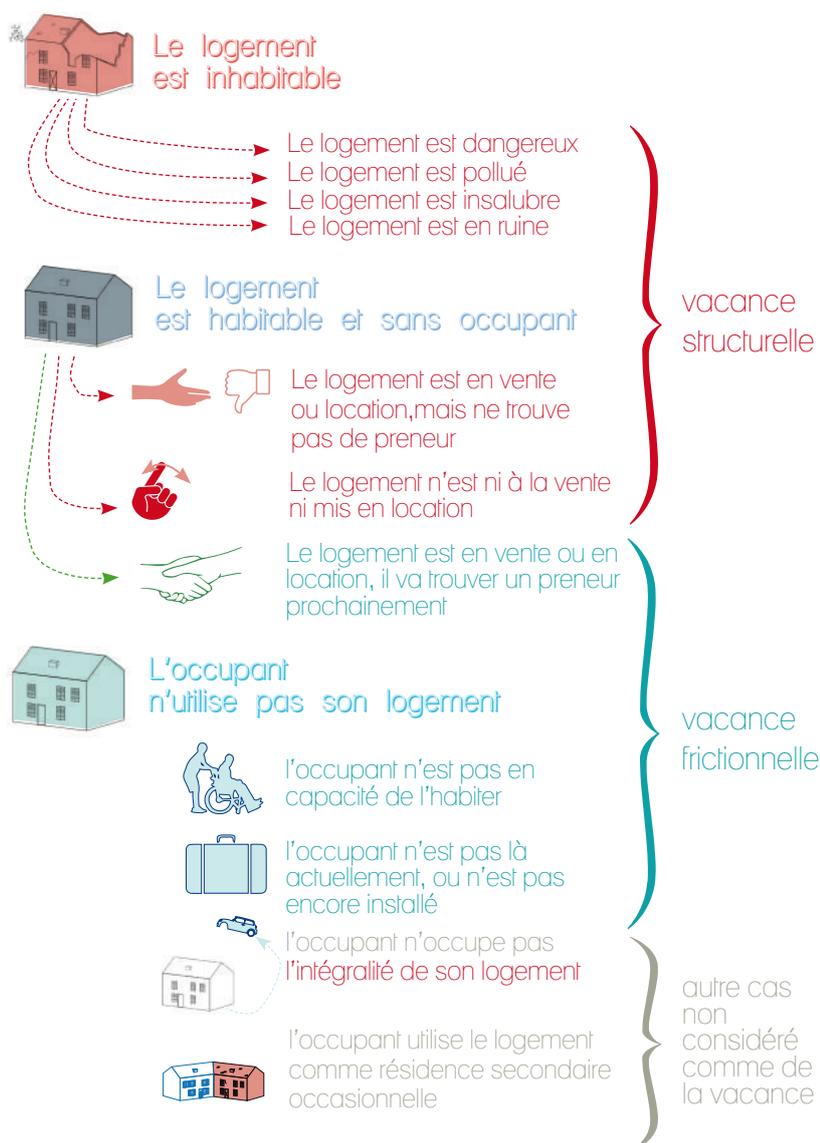
Les enjeux

⑤

Méthodologie de travail proposée

# Bien comprendre le contexte pour agir

**Définition :** «La vacance du logement est l'absence d'occupation d'un logement.»

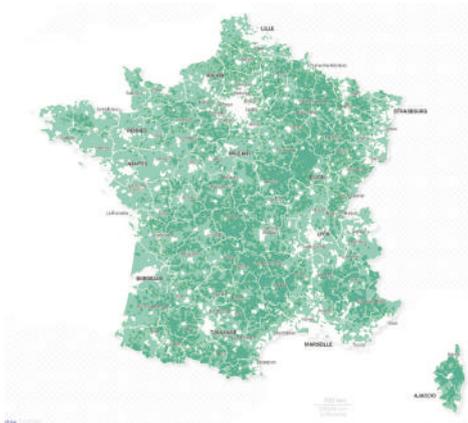


La vacance du logement dans le milieu rural peu dense est un phénomène assez complexe à appréhender. Derrière une définition simple se cachent plusieurs cas de figures et enjeux multiples.



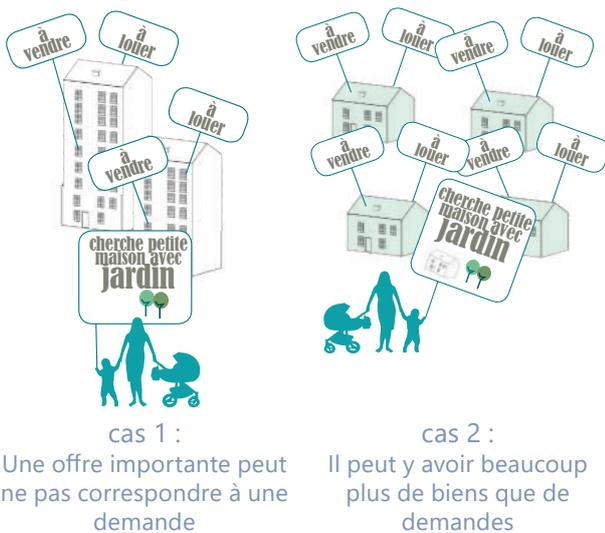
## CONSEILS POUR UN DIAGNOSTIC EFFICACE

- 1 La lutte contre la vacance est un outil qui permet de répondre à de nombreux enjeux.
- 2 Définir un projet de territoire pour adapter la stratégie de lutte contre la vacance en fonction des objectifs d'attractivité de la commune.



Espaces de la ruralité peu dense et très peu dense.  
source : INSEE grille de densité

La vacance du logement est l'absence d'occupation de celui-ci. L'INSEE distingue une **vacance frictionnelle**, c'est-à-dire temporaire, liée au temps nécessaire pour la vente, la remise en location ou l'entretien du bien, et une vacance dite **structurelle** lorsqu'elle se prolonge dans le temps en raison d'une situation qui bloque sa remise en occupation.



Dans certaines conditions, malgré une volonté de remettre en occupation le logement, les logements restent vacants : la vacance structurelle n'est pas forcément liée à une absence de volonté du propriétaire de remettre son bien en occupation.

La vacance est dite frictionnelle lorsqu'elle est inhérente aux conditions normales d'échange, de remise en location ou d'entretien d'un bien. La vacance structurelle est une inoccupation qui se prolonge dans le temps, en raison d'un problème ou d'une situation de blocage.

Ces définitions sont utiles pour décrire le phénomène, mais elles doivent être utilisées avec une certaine souplesse : un logement proposé à la vente peut être vu comme un cas de vacance frictionnelle lorsque le marché est dynamique, ou bien comme un cas de vacance structurelle dans une situation d'inadéquation entre demandes et offres.

De plus, la définition de la vacance d'un logement par l'INSEE ne couvre pas un logement utilisé comme résidence secondaire, un logement qui est occupé que partiellement, un bâtiment abandonné, car n'ayant plus d'usage (école privée des filles, bâtiment agricole). Une résidence secondaire abandonnée ne sera pas non plus considérée dans les chiffres comme un logement vacant.

Un certain nombre de données sont aujourd'hui disponibles pour saisir la dimension de la question de la vacance. Cependant pour pouvoir les utiliser correctement il est important de comprendre les méthodes de calcul qui les génèrent.

La vacance de logement est en effet avant tout un **indicateur de tension** sur le marché du logement. Il permet d'évaluer, dans une zone déterminée, l'ajustement de l'offre de logements à la demande. Il est utilisé en urbanisme de planification, dans le calcul des besoins à prévoir en logement pour un territoire, et en économie, pour le calcul de taxes.

## « La définition et le mode de calcul de la vacance fluctuent selon l'objectif visé »

Les cas recensés de la vacance peuvent différer selon la méthode de calcul utilisée. En effet, les procédés d'investigation changent selon l'objectif souhaité : cherche-t-on à définir une inoccupation pour adapter un impôt, vérifier la disponibilité de logements pour la population ou plutôt alerter sur un état d'abandon du patrimoine et une désertion des bourgs-centres?

Il ne faut donc pas oublier que derrière un chiffre qui représente la vacance il y a toujours une méthodologie de calcul qui cherche à illustrer un enjeu précis.

# Les différentes bases de données

Il existe trois sources principales de données sur la vacance des logements : les données INSEE, MAJIC et LOVAC. Ces données ont des méthodologies de calcul différentes qui répondent à des enjeux multiples.

**1 INSEE** : une donnée à l'échelle de la commune pour constater le nombre de logements inoccupés à une date précise, en vue d'aider les pouvoirs publics à orienter leur politique.

Les données INSEE définissent un taux de vacance à l'échelle d'une commune.

Ce chiffre est estimé par un travail statistique qui croise des données fiscales, des enquêtes et le recensement de la population.

L'INSEE constate l'inoccupation d'un local à une date donnée : le taux de vacance INSEE regroupe aussi bien la vacance longue (structurelle) que l'inoccupation courte (frictionnelle).

**2 MAJIC** : une donnée géolocalisée de chaque local qui permet à l'administration fiscale d'adapter la taxe foncière.

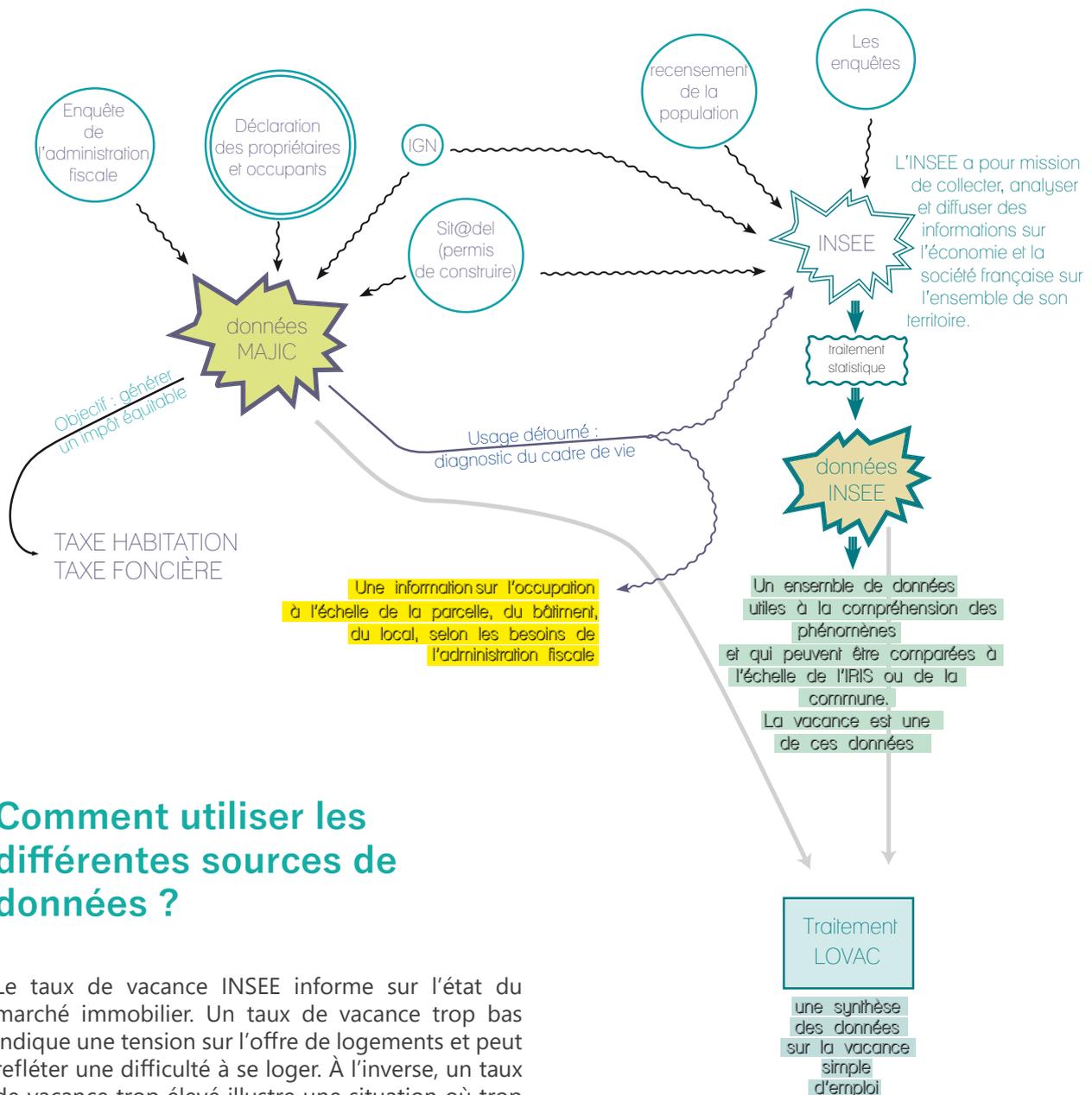
Les données MAJIC regroupent de nombreuses informations nécessaires aux impôts fonciers. Elles permettent de connaître une inoccupation prolongée d'un local qui a été signalée à l'administration fiscale.

Grâce à ces données il est ainsi possible de cartographier les locaux vacants depuis plus 1 an, 2 ans ou 5 ans et de bénéficier de nombreuses informations sur ce local (surface, année de construction, location ou propriété privée, lieu de résidence du propriétaire...).

**3 Traitement LOVAC** : une donnée à multiples échelles créée dans le cadre du plan national de mobilisation des logements vacants

Enfin le traitement LOVAC est une synthèse issue d'un croisement de données qui ciblent spécifiquement la question du logement vacant.

Plus facile à utiliser que les données MAJIC, ces informations permettent aux collectivités et services déconcentrés de repérer et de caractériser les logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.



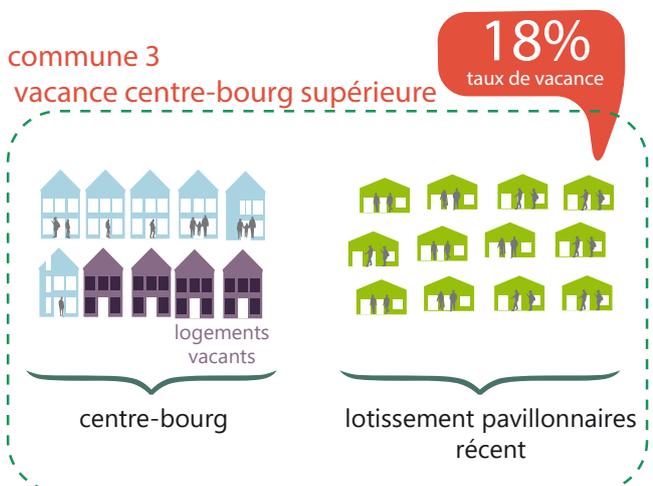
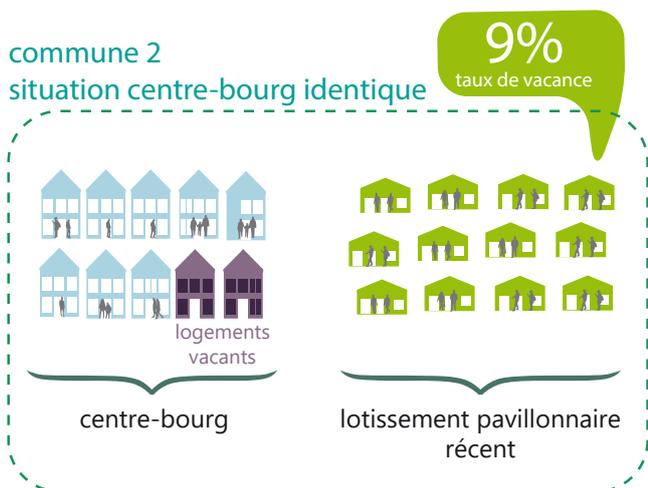
## Comment utiliser les différentes sources de données ?

Le taux de vacance INSEE informe sur l'état du marché immobilier. Un taux de vacance trop bas indique une tension sur l'offre de logements et peut refléter une difficulté à se loger. À l'inverse, un taux de vacance trop élevé illustre une situation où trop de logements vacants s'accumulent.

Une situation normale et sereine de ce taux se situe entre 5 et 8%.

Les données Majic peuvent être utilisées dans le cadre de certaines études pour analyser et diagnostiquer la vacance. Il s'agit d'un outil complexe plutôt destiné à la recherche.

Enfin les données Lovac, simples d'emploi, permettent d'avoir une vue précise sur la vacance dans une commune, d'identifier les biens vacants, d'en connaître les caractéristiques et d'obtenir les coordonnées du propriétaire. Par contre, ces données parcellaires peuvent comporter des imprécisions ou ne pas être à jour avec la réalité.



## Bien interpréter les données

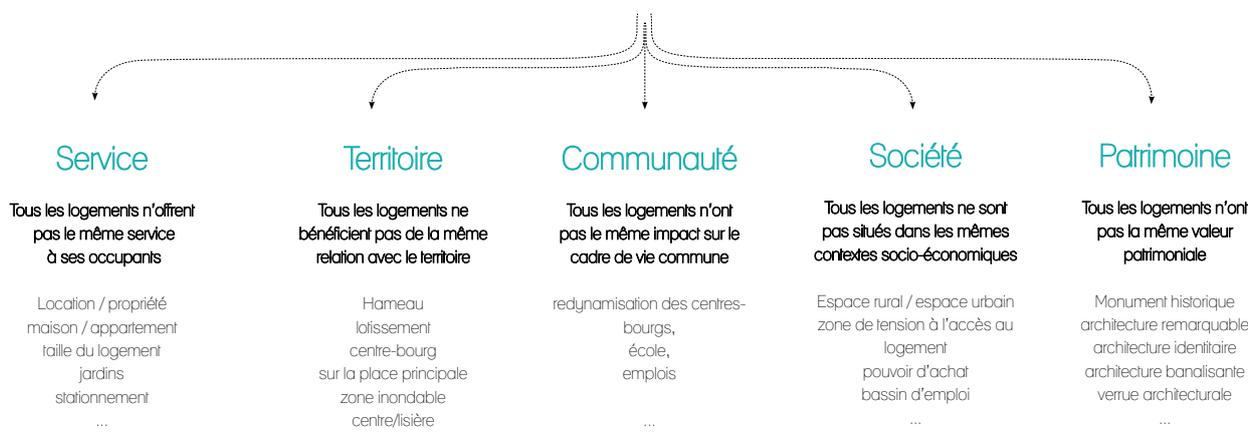
La compréhension des données sur la vacance est un exercice complexe. La comparaison d'un territoire à l'autre est complexe. Il est donc recommandé d'être vigilant lors de l'interprétation de ces bases de données.

### Pourquoi la comparaison du taux de vacance peut-être trompeuse ?

Il arrive que des communes qui ont réalisé de nombreuses constructions neuves voient leur coefficient de vacance baisser, par rapport à d'autres communes où l'on a peu bâti. En effet, le coefficient exprimé en pourcentage de logements vacants baisse en raison de l'augmentation du parc de logements, mais pour autant, le nombre de bâtiments abandonnés reste le même.



Il est compliqué de comparer les chiffres de la vacance car pour chaque bien, ces caractéristiques diffèrent en terme de :



### 1 Des cas multiples

De manière générale, la vacance du logement touche une diversité importante de biens et ses origines sont variables. Cette diversité de cas nécessite l'emploi d'une pluralité d'outils capables d'offrir des solutions multiples. La lutte contre la vacance est donc un travail au cas par cas.

«Derrière des chiffres identiques, il peut se cacher des réalités très différentes en termes de typologie, d'état, de localisation, de concentration, de biens vacants.»

### 2 Une fraction du parc de logements marquée par sa diversité

Même si elle peut paraître importante, la vacance ne touche qu'une portion du parc de logements. Certains logements sortiront de la vacance par l'exploitation de niches ou de besoins très spécifiques.

En adaptant des logements vacants à des attentes variées, on peut offrir à la population une plus grande diversité de typologies d'habitats.

### 3 Inadéquation de l'offre par rapport à la demande

Un taux de vacance important ne signifie pas forcément qu'il est facile de trouver un logement adéquat à sa situation. Il peut y avoir beaucoup de maisons vacantes avec un étage et aucune maison adaptée à une problématique de mobilité réduite.

De même, l'offre en accession à la propriété peut être surabondante et quasi inexistante pour la location. Enfin, même vacants, de nombreux biens ne sont ni proposés à la vente ni à la location.

**Les logements disponibles doivent être les plus variés possible pour correspondre aux différents besoins et attentes.**

### 4 La vacance, des chiffres difficiles à comparer et à interpréter

Outre la diversité des définitions de la vacance, les chiffres du phénomène sont difficiles à comparer. Un petit appartement en bon état vacant n'est pas comparable à une grande maison dont le toit s'est écroulé.

Derrière des chiffres identiques, il peut se cacher des réalités très différentes en matière de typologie, d'état des biens, de localisation, de concentration, de causes et de besoins locaux.

### 5 Une évolution des chiffres qui se traduit concrètement dans les cadres de vie des territoires ruraux

Même si difficile à interpréter, l'évolution des chiffres de la vacance illustre des tendances qui se traduisent sur le territoire de façon manifeste.

On remarque des centres-bourgs qui se vident et perdent en vitalité, des bâtiments inhabités qui se détériorent et pour autant de villages qui continuent à s'étaler sur les espaces agricoles et naturels par la construction de nouveaux lotissements pavillonnaires.

# En milieu rural, le diagnostic en marchant fait ses preuves

Dans les petites communes,  
il est aisé de s'appuyer sur  
les interconnaissances et le  
constat sur le terrain pour non  
seulement repérer les biens  
vacants, mais aussi les qualifier  
et comprendre les raisons de  
l'inoccupation.

## En milieu rural, une autre méthode efficace pour recenser les biens vacants

Dans les villages, il est sans doute plus facile  
et pertinent de recenser les biens vacants  
directement sur le terrain.

Grâce aux réseaux d'interconnaissances et  
de la vigilance entre voisins, un repérage et  
quelques entretiens suffisent à connaître les  
biens qui sont inoccupés et les informations les  
concernant (état du bien, cause de la vacance,  
durée, projet de remise en occupation...). Les  
bases de données permettront de compléter  
ces informations.



type C bien vacant en mauvais  
état qui comporte un risque  
pour la sécurité



type A bien vacant en vente ou  
en location qui ne trouve pas  
de preneur



type B bien vacant non  
proposé à la vente ni à la  
location



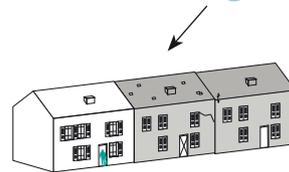
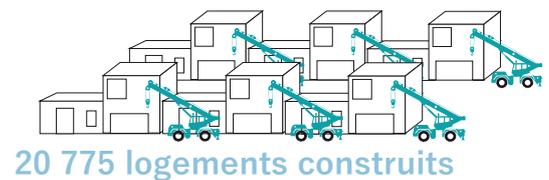
## Repérage des biens et classement par typologie

Le travail de terrain doit permettre de  
cartographier les biens vacants et de les  
catégoriser. Pour bien faire, il faut se munir d'un  
plan, d'un carnet de notes et photographier les  
biens.



Le diagnostic en marchant a été expérimenté avec succès lors des ateliers de 6 jours sur les communes de Cluis et de Prissac.

En 30 ans  
dans l'Indre :  
11 350 ménages  
supplémentaires



6600 logements  
vacants supplémentaires



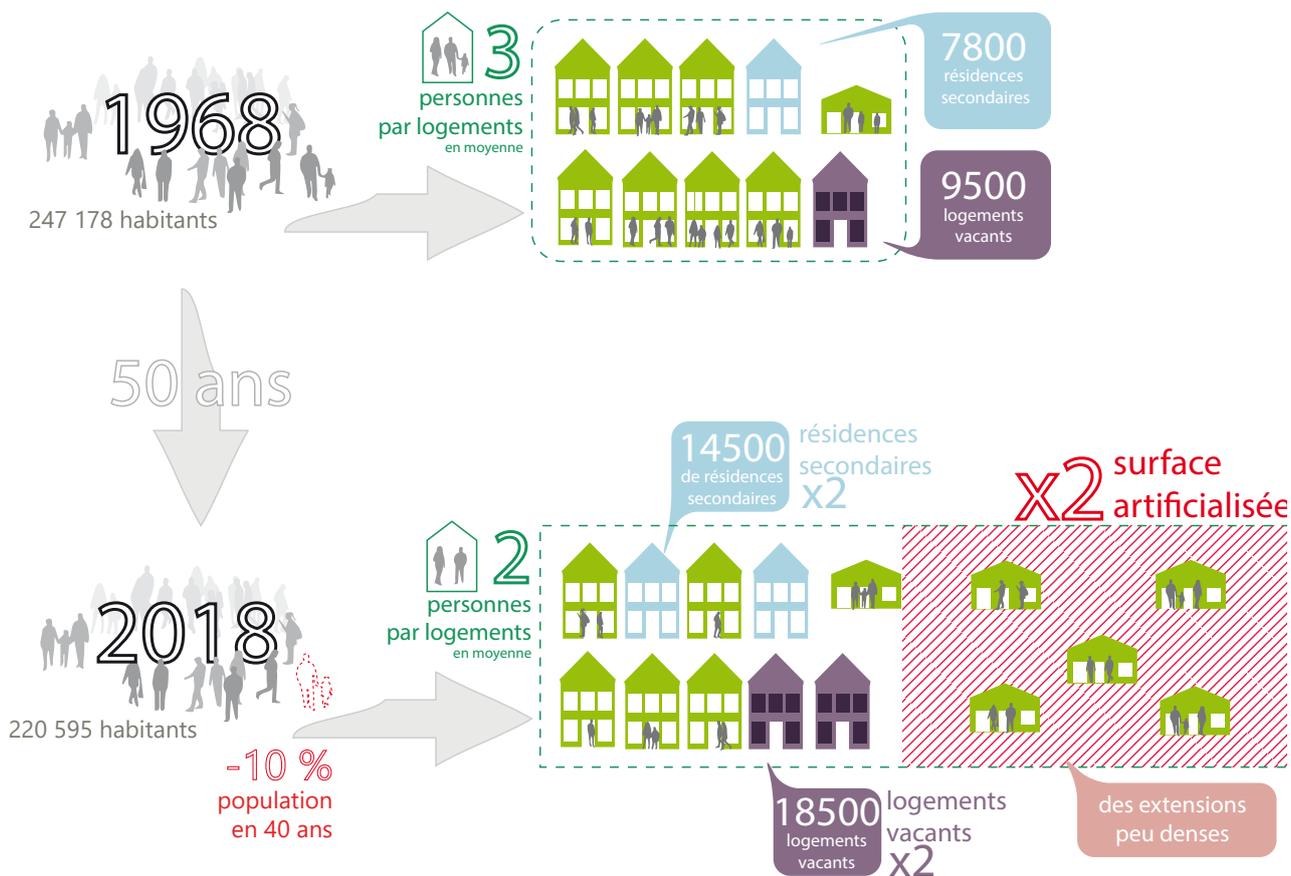
2825 logements  
détruits

# Panorama des situations et analyse des données

La vacance longue est une étape particulière dans la  
vie d'un bâtiment.

Dans une situation normale, les logements s'échangent  
rapidement et les propriétaires ou locataires  
se succèdent jusqu'à la fin de vie de l'édifice  
(reconstruction, incendie, démolition en vue de  
récupérer le foncier ...).

La vacance est une phase où l'échange ne se fait plus.



## Les causes de la vacance

### Un besoin en logement qui se réduit

Depuis quelques décennies, la population de certains territoires ruraux décline. Plusieurs fractions de l'Indre sont dans cette situation.

La décohabitation des ménages (moins de personnes par ménage), en raison des évolutions des modes de vie, du vieillissement de la population (personnes âgées et enfants vivant chacun dans leur logement) de l'augmentation des séparations des couples et de la conversion de maison en résidence secondaire, a maintenu un certain besoin de logements pendant de nombreuses années.

Aujourd'hui, ce phénomène ne compense plus la baisse de la population. Par conséquent, le besoin en logement a tendance à se réduire fortement.

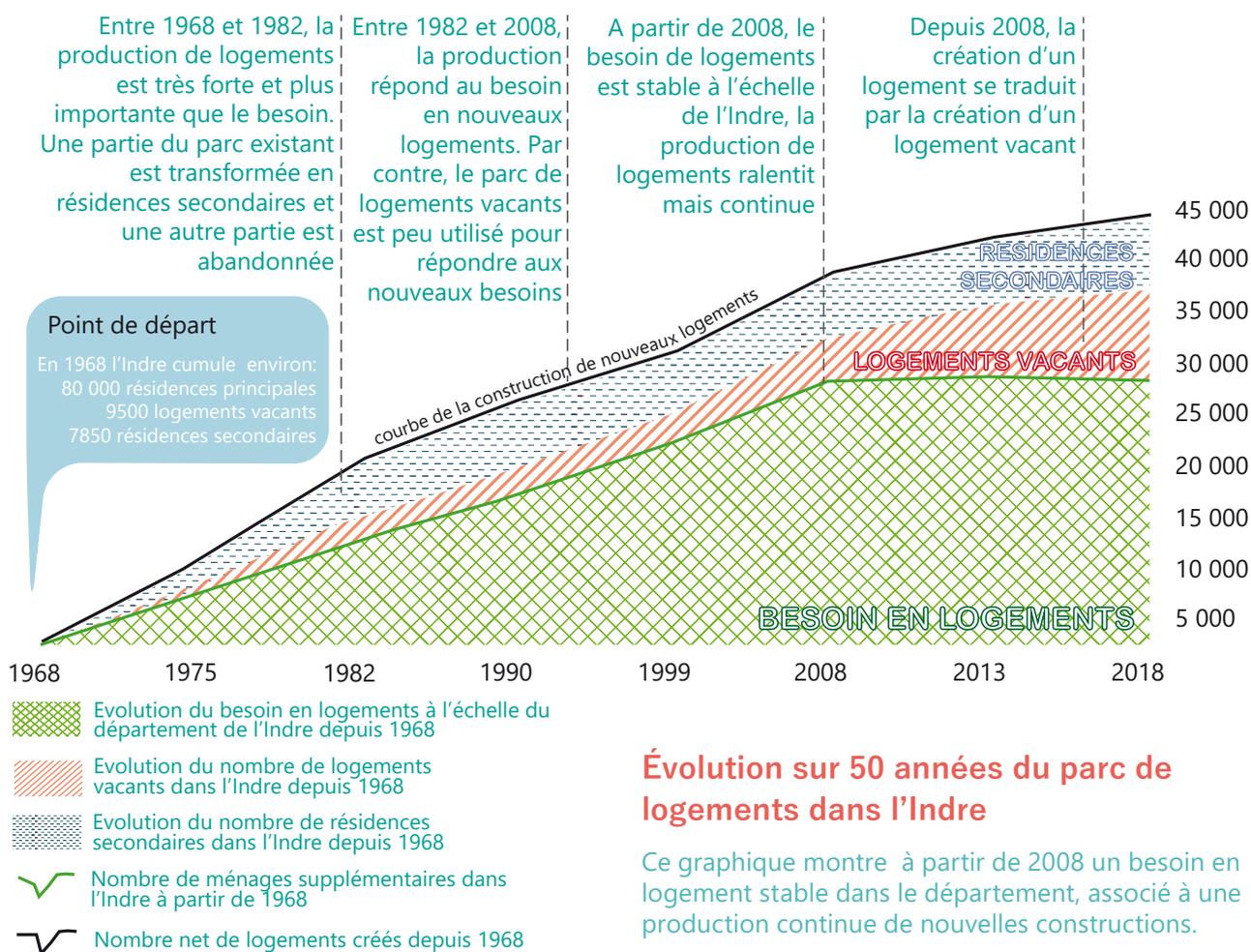
### Une surconstruction par rapport aux besoins

Analysant les données de l'INSEE, à l'échelle du département, on peut voir qu'une partie de la vacance s'est produite dans l'Indre pendant les dix dernières années. Durant cette période, le nombre de ménages n'a pas évolué, alors que le parc de logement a augmenté.

On constate une périurbanisation sans doute alimentée par une volonté de se rapprocher des pôles urbains.

Ce déplacement de population rend aujourd'hui difficile la lecture du phénomène du logement vacant, et la compréhension des dynamiques de cause à effets qui l'ont généré.

Si la relation entre nouvelles constructions et l'augmentation de la vacance reste floue à l'échelle d'une commune qui n'a pas agrandi son parc, elle prend du sens à l'échelle du département : de nombreux quartiers pavillonnaires ont été construits en périphérie des villages proches des aires urbaines.



## Typologie de biens vacants

### Un gisement de biens vacants d'une grande diversité

Lorsque l'on recense les logements vacants, on est marqué par la pluralité des typologies impactées, par les divers degrés de délabrement des bâtiments et par la multitude de situations bloquantes.

### Des typologies plus vulnérables à la vacance que d'autres

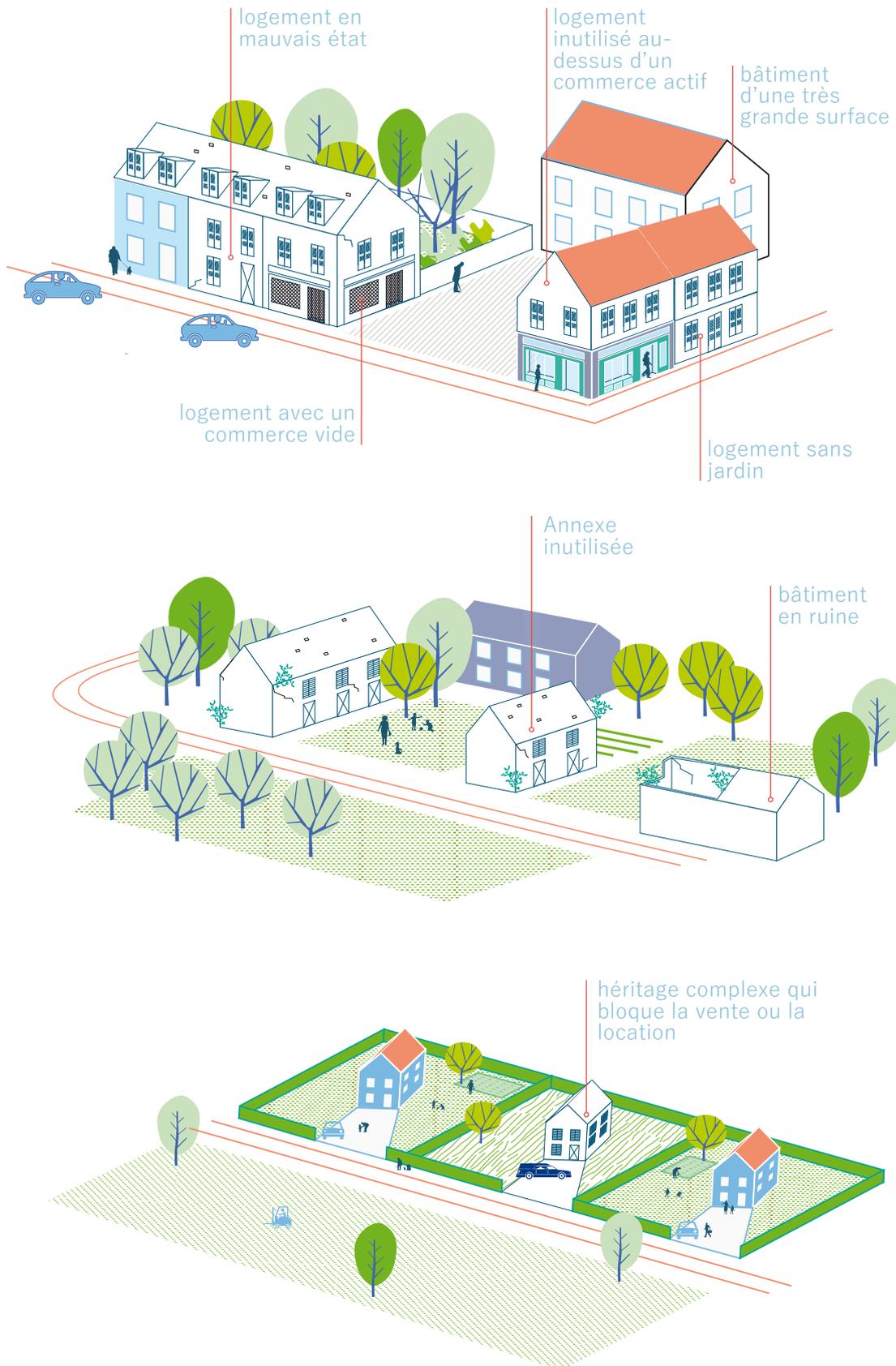
Malgré la grande diversité des biens vacants, certains logements sont plus vulnérables à la vacance que d'autres. Époque de construction, absence d'un stationnement privé, absence d'un jardin, proximité de la route sont autant de paramètres qui contribuent à rendre un logement moins attractif sur un marché où l'offre est surabondante.

### Des espaces où la vacance du logement est plus prégnante

La vacance du logement est aussi liée à son contexte. L'éloignement d'un bassin d'emploi ou de services (école, médecin) est un des critères importants pour expliquer l'accumulation de logements vacants.

La nature du tissu construit est aussi impactant : les centres-bourgs cumulent un nombre important de logements vacants. De plus la densité des centres anciens rend cette vacance plus visible : depuis un même point de vue, on peut distinguer plusieurs logements vacants. Cette concentration des logements inhabités impacte aussi l'attractivité des habitations voisines, car en général personne ne veut s'installer dans un quartier à l'abandon.

# Quelques illustrations de la vacance

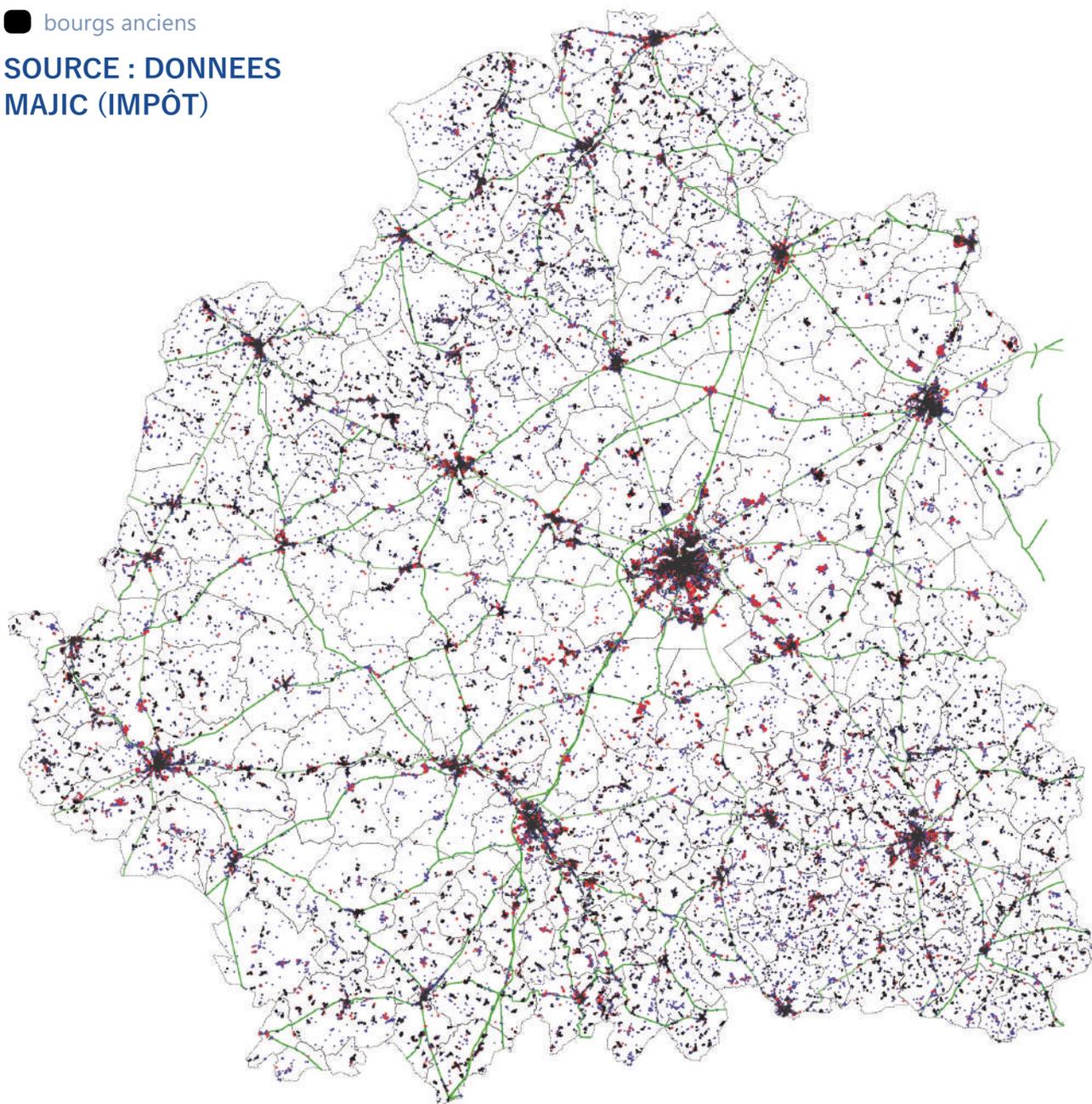


## Typologie de vacance

### Nouvelles constructions entre 1968 et 2018 dans le département de l'Indre

- constructions neuves entre 1968 et 2008
- constructions neuves entre 2008 et 2018
- bourgs anciens

**SOURCE : DONNEES MAJIC (IMPÔT)**



### Une décohabitation diffuse sur le territoire entre 1968 et 2008 et une surconstruction majoritaire en périphérie de bourgs entre 2008 et 2018

Dans cette carte, on peut voir comment les nouvelles constructions réalisées entre 1968 et 2008, répondant à un besoin engendré par la décohabitation, se sont organisées d'une façon diffuse sur tout le territoire du département.

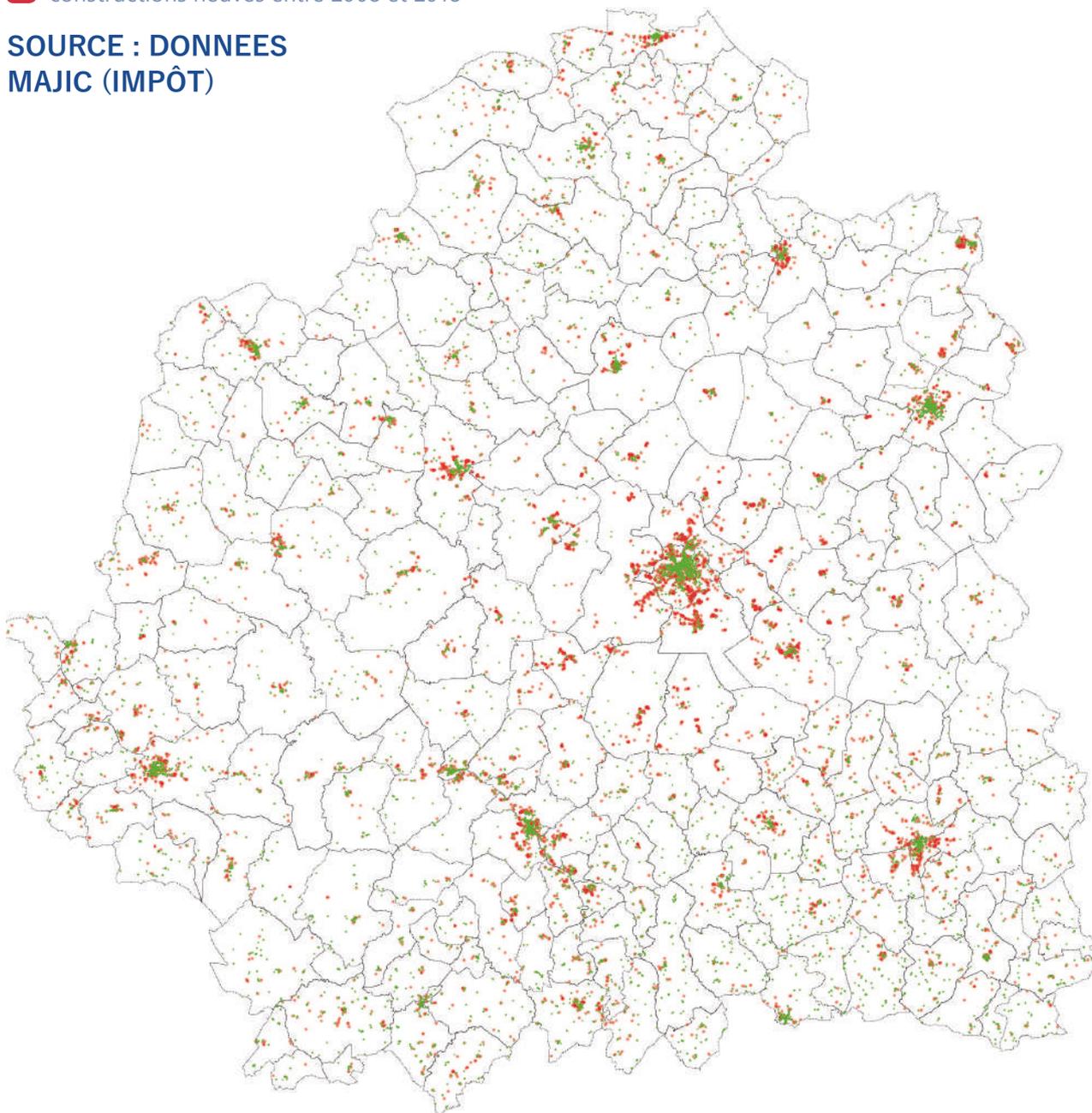
Au contraire, les logements construits entre 2008 et 2018, dans une période caractérisée par un abaissement de la population et un nombre de ménages stable, sont concentrés à proximité des bourgs et en périphérie des bourgs-centres.

## Vacance structurelle actuelle et nouvelles constructions entre 2008 et 2018 dans le département de l'Indre

 vacance structurelle (plus que 2 ans de vacance)

 constructions neuves entre 2008 et 2018

**SOURCE : DONNEES  
MAJIC (IMPÔT)**



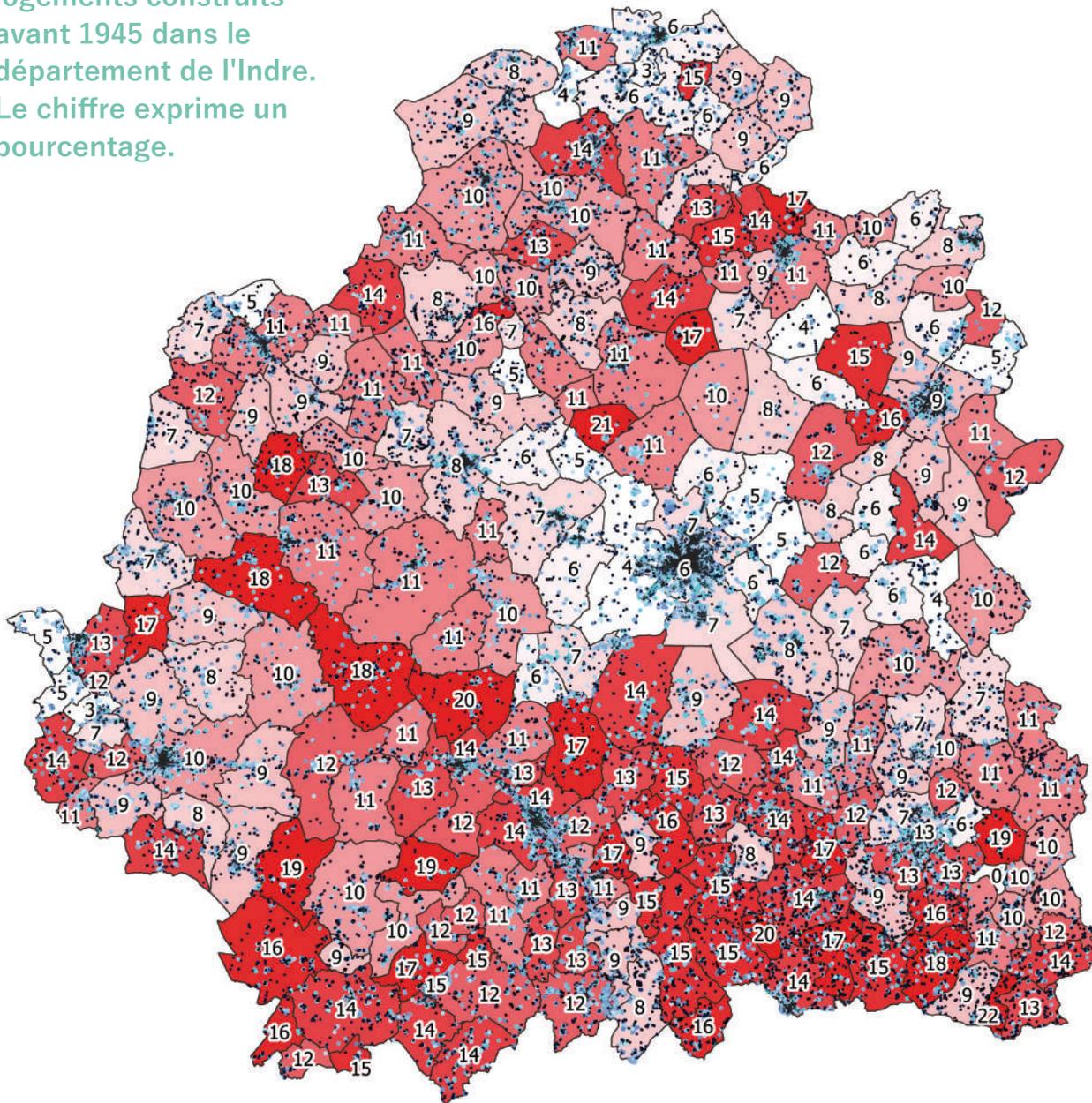
### Un lien entre la vacance structurelle et les nouvelles constructions réalisées entre 2008 et 2018

Dans cette carte, on peut voir comment de nouveaux logements réalisés entre 2008 et 2018, dans une période caractérisée par un besoin presque nul, se sont construits à proximité des centres-bourgs impactés par la vacance.

# TAUX DE VACANCE LONGUE (2ANS) AFFECTANT LE PATRIMOINE ANCIEN

SOURCE : DONNEES MAJIC (IMPÔT)

Vacance structurelle des  
logements construits  
avant 1945 dans le  
département de l'Indre.  
Le chiffre exprime un  
pourcentage.



## L'intérêt de calculer la vacance des logements construits avant 1945

Cette carte permet de visualiser à quel endroit le patrimoine plus ancien est fortement impacté par la vacance

22 % 0 %

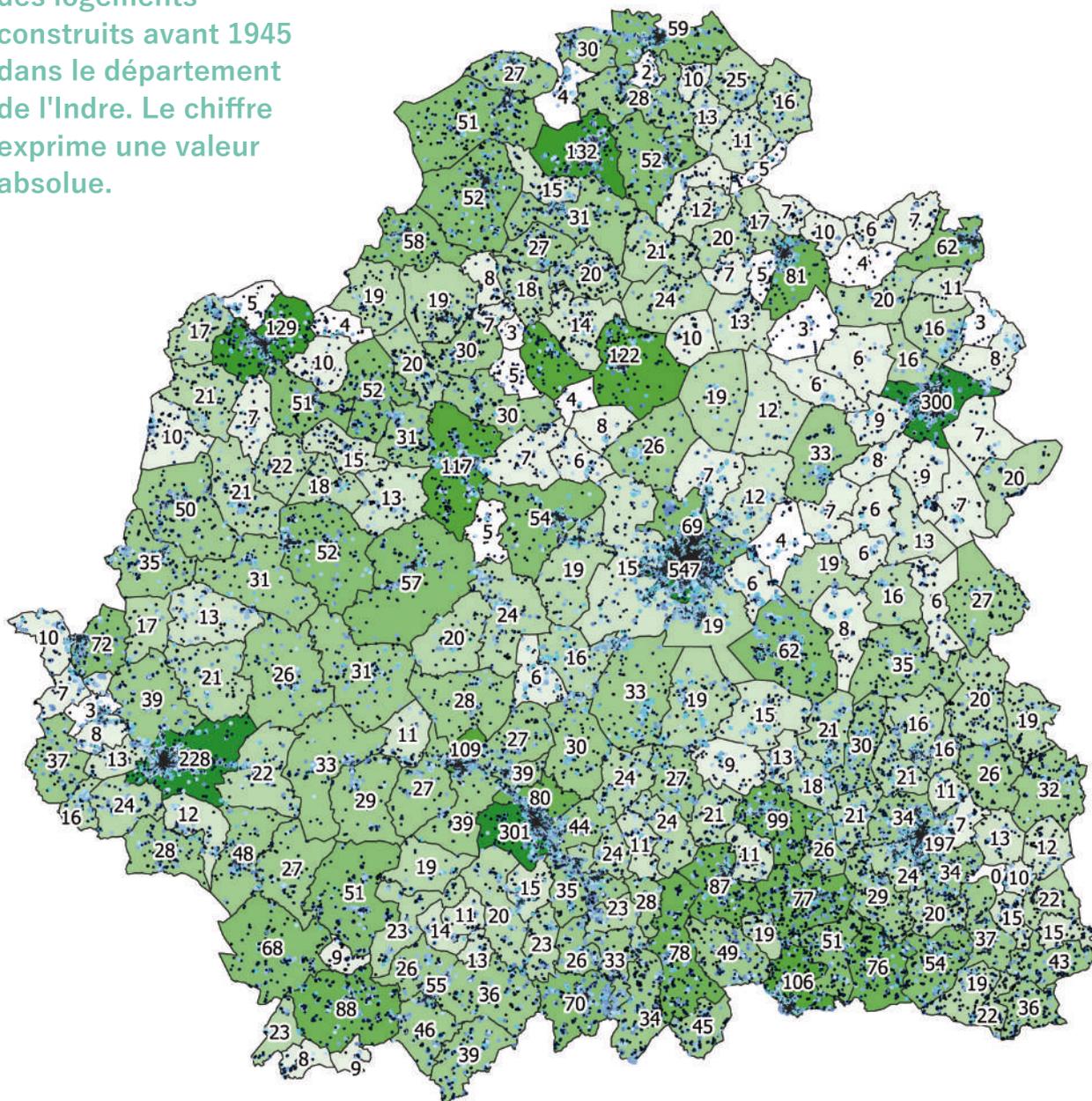
Pourcentage des bâtiments construits  
avant 1945 touchés par la vacance  
structurelle (au moins 2 ans de  
vacance).

1945 2018

Période de construction de logements

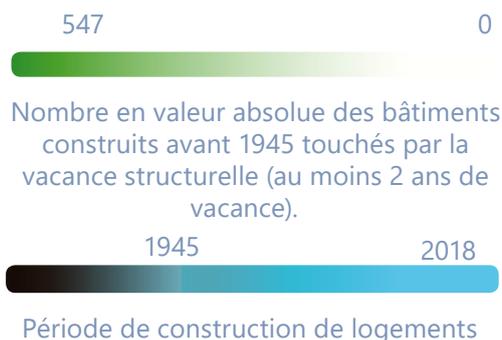
**VALEUR ABSOLUE DE LA VACANCE LONGUE (2ANS)  
AFFECTANT LE PATRIMOINE ANCIEN  
SOURCE : DONNEES MAJIC (IMPÔT)**

Vacance structurelle  
des logements  
construits avant 1945  
dans le département  
de l'Indre. Le chiffre  
exprime une valeur  
absolue.



**L'intérêt de calculer la vacance des  
logements construits avant 1945 en valeur  
absolue**

Cette carte permet de visualiser à quel endroit le patrimoine plus ancien est fortement impacté par la vacance. La valeur absolue est importante pour saisir la dimension du problème : en effet, gérer 11 logements vacants reste une tâche abordable même pour une petite commune, alors que résorber 547 logements vacants (Châteauroux) constitue un enjeu considérable même à l'échelle d'une métropole.



## Des besoins qui ont évolué et des bâtiments obsolètes

Les attentes et les besoins des zones rurales ont beaucoup évolué après la Seconde Guerre mondiale.

Les constructions d'autrefois hybridait des besoins d'habitat avec ceux de l'artisanat, du commerce et de l'agriculture. Ces trois activités se sont considérablement transformées depuis et l'imbrication entre activité et logement est devenue rare. Cela signifie qu'une partie du tissu ancien est composée d'unités bâties pour des usages autres que l'habitat (grenier, atelier, étable, pigeonnier, etc.). Ces bâtiments, à la valeur patrimoniale forte, peuvent avoir un véritable charme, mais être aussi plus difficilement transformés en logement.

Il faut rajouter à cela une forte transformation des modes de vie, et des critères de confort qui ont nettement changé. Une grande part du logement ancien s'est retrouvé obsolète par rapport aux nouveaux modes de vie de la campagne.

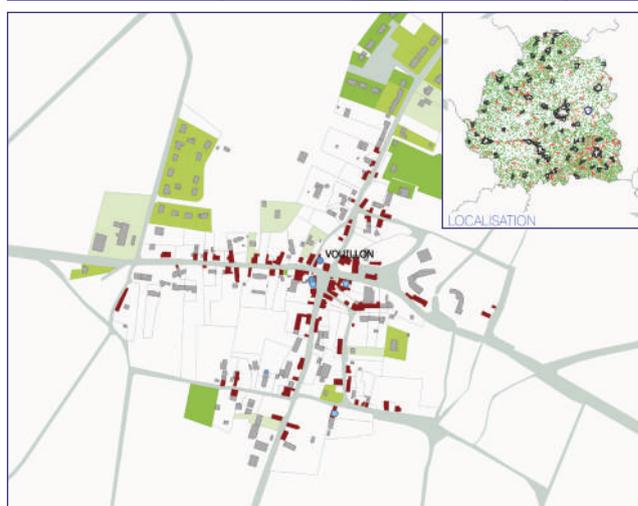
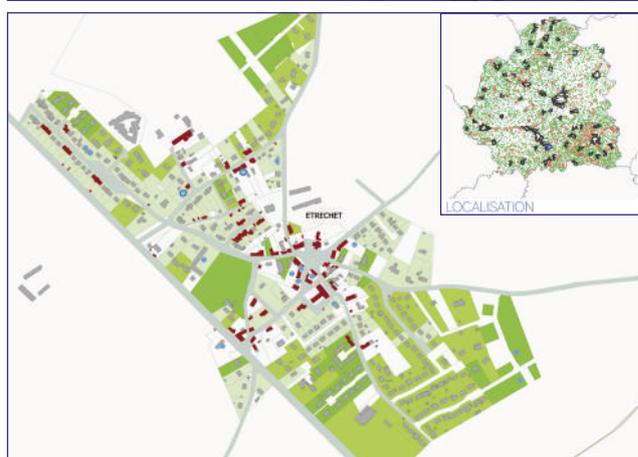
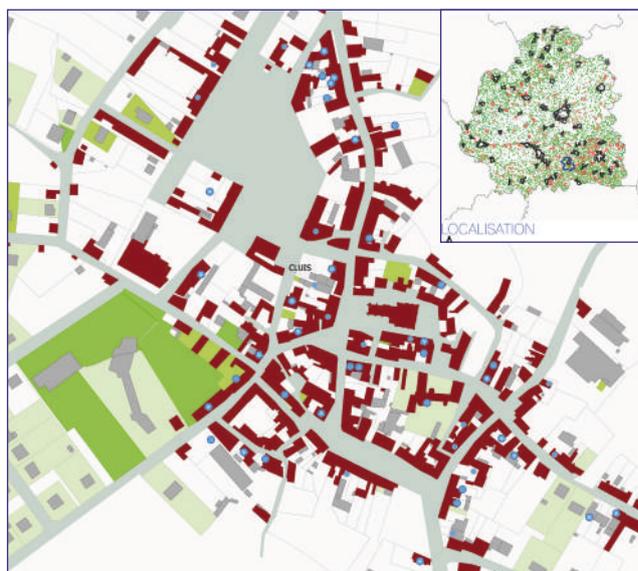
### La vacance : un héritage en question ?

La vacance du logement est étroitement liée à la question de l'héritage.

C'est souvent suite aux décès de ses propriétaires que le logement peut rester vide.

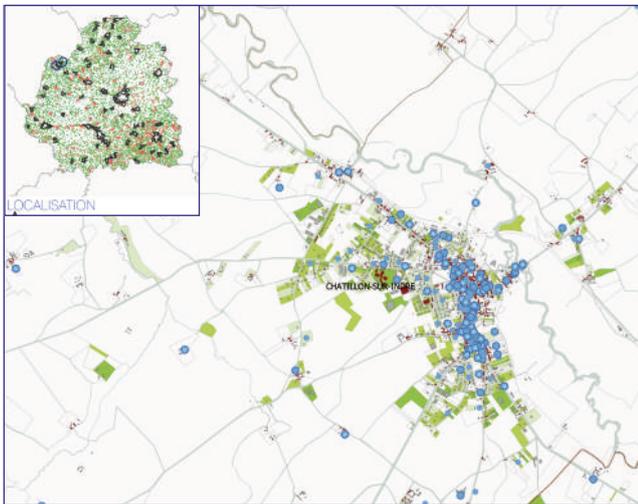
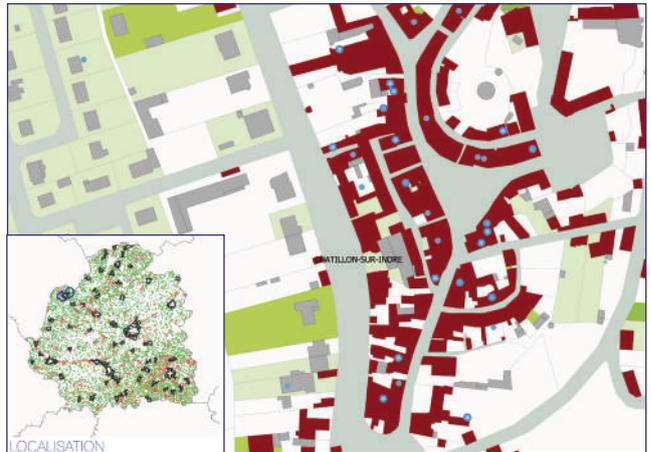
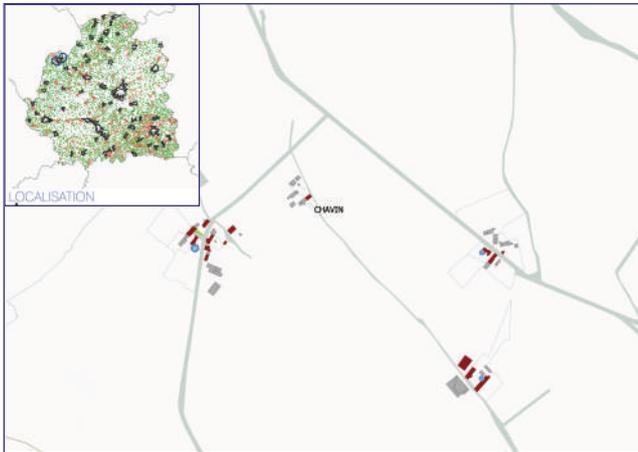
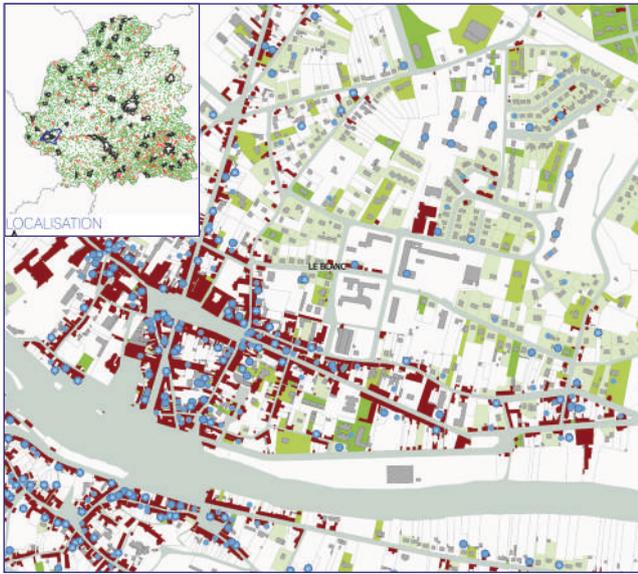
C'est aussi un enjeu d'héritage collectif, car la vacance touche un patrimoine vernaculaire précieux et affecte la vitalité de nos centres anciens.

«Derrière la problématique de la vacance, il y a une société qui ne sait plus recevoir en héritage le travail des anciens pour le transmettre aux générations futures».



### Cartographie des logements vacants : quelques exemples sur le territoire





# Les conséquences de la vacance

Un nombre important de vacances structurelles du logement se traduit par un cadre de vie dégradé et une perte d'attractivité.



**L**es centres-bourgs perdent en vitalité. Le petit commerce souffre de l'érosion démographique. Le patrimoine laissé vacant finit par se détériorer et la morosité gagne la population qui reste et voit ses centralités abandonnées et ses espaces publics perdre en convivialité.

### Un contre sens vis-à-vis des objectifs de développement durable

Pourquoi continuer à construire, alors même que de nombreux logements sont inoccupés? La construction neuve, surtout lorsqu'elle s'étend sur les espaces agricoles ou naturels, est gloutonne en matière première, en énergie et engendre des déchets et de la pollution.

**«Réinvestir le parc immobilier à l'abandon et le rénover est une évidence écologique qui s'inscrit dans un projet de développement durable et d'économie circulaire».**

### La dimension économique de la lutte contre la vacance

La dimension économique de la lutte contre la vacance peut être une préoccupation pour les collectivités. Il est bon de rappeler plusieurs points: la lutte contre la vacance s'appuie sur des stratégies différentes qu'il faut sélectionner en fonction de son efficacité et de son coût. Certaines mesures sont relativement économiques. D'autres mesures ont un spectre bien plus large

que la lutte contre la vacance, par exemple la requalification des espaces publics.

Cependant, il ne faut pas oublier que la lutte contre la vacance est une stratégie qui permet de maintenir sa population ou d'en gagner.

Il n'est donc pas inintéressant de comparer ce coût sur le long terme par rapport au développement pavillonnaire : la lutte contre la vacance est une solution bien souvent plus économique que l'extension du village (coût des réseaux, voirie, etc.). Les communes peuvent également bénéficier de subventions, mais aussi de prestations sous forme d'ingénierie : les partenaires comme la DDT, le CAUE, le PNR accompagnent les collectivités locales dans leur projet.



### Cluis s'engage dans la lutte contre la vacance

*La nouvelle équipe municipale de Cluis a fait le pari de s'attaquer à la vacance du logement pour améliorer l'attractivité de son centre-bourg fortement touché par le phénomène.*

*Elle s'est, dans un premier temps, attelée à remettre en occupation son propre parc de logements municipaux et à revoir son projet d'extension sous forme de lotissement. En quelques mois, les logements communaux ont été reloués. La mairie continue aujourd'hui ses efforts pour trouver des solutions qui permettent de réinvestir le parc vacant privé.*

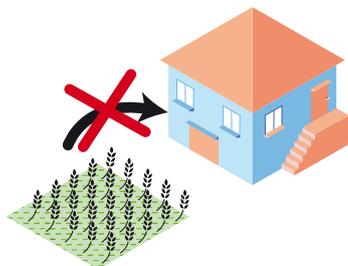
# Les 6 enjeux

## de la lutte contre la vacance des logements dans les territoires ruraux fragilisés

### Réduire l'artificialisation

Les terres agricoles et les espaces naturels sont précieux. L'étalement des villages et des villes vient non seulement les grignoter, mais aussi les perturber (cycle de l'eau).

Les espaces dédiés à l'habitat et à l'activité ne cessent de s'étendre à



un rythme bien plus soutenu que la progression de la population et des ménages. Ce constat signifie que notre mode de production du logement n'est pas optimisé et qu'il est à l'origine du gaspillage de nos ressources agricoles et naturelles. La vacance du logement est une illustration parfaite de cette gabegie. Pourquoi continuer à construire des pavillons sur les champs alors même qu'il existe beaucoup de logements vacants?

L'ARTIFICIALISATION est une notion inscrite dans le Plan Biodiversité en 2018. L'objectif de la trajectoire « zéro artificialisation nette » est de ne plus artificialiser à terme, tout en laissant la possibilité de compenser l'artificialisation.

La lutte contre la vacance est un axe majeur pour atteindre cet objectif en territoire rural.

### Économiser des ressources

La sobriété est un enjeu central du développement durable. La construction et l'aménagement d'aires urbaines sont très consommateurs en ressources : leur extraction engendre des destructions de milieux naturels, des pollutions et une consommation importante d'énergies.

Une récente étude de l'ADEME a permis de comparer la quantité de matériaux mobilisés pour la construction et la rénovation. Cette étude met en évidence que la construction neuve est beaucoup plus consommatrice de matériaux (entre 40 et 80 fois selon la typologie de bâtiment).



à lire

**Prospectives 2035 et 2050 de consommation de matériaux pour la construction neuve et la rénovation énergétique BBC**  
une étude de l'ADEME en 2019

Dans un communiqué de presse du 20 décembre 2019 l'ADEME s'exprime en faveur de la rénovation par rapport à la construction neuve, ici un extrait :

"Mises en regard des problèmes de pression sur les ressources (sable...), des questions d'artificialisation des sols liées à la construction neuve, et d'émissions de gaz à effet de serre: ces deux études apportent donc un élément supplémentaire plaidant en faveur de la rénovation et pour la limitation autant que possible, de la construction neuve au strict nécessaire".

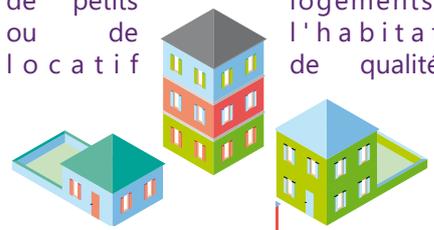
La lutte contre la vacance est un projet vertueux, car elle permet de rénover plutôt que de construire, elle peut aussi permettre de récupérer des matériaux suite à la déconstruction en vue de les réemployer.

### Diversifier l'offre de logements

Pour répondre aux besoins des habitants qui cherchent un nouveau logement ou pour attirer de nouveaux-venus, le territoire doit offrir une diversité de logements permettant à chacun de trouver une situation adéquate à son besoin.

Le manque de diversité dans l'offre d'habitat peut être considéré parmi les causes possibles à l'origine de la vacance dans certains contextes. En effet, un logement en bon état, même s'il est proposé à la vente peut rester vacant, car ses caractères ne répondent pas à la demande. Une offre surabondante en logements peut malgré tout ne pas répondre à l'intégralité des besoins de la population et pousser ainsi des habitants à se déplacer pour s'installer ailleurs.

Depuis la fin des années 60, la taille de ménage a fortement baissé : elle est passée de 3,1 à 2,19 membres, selon les données de l'INSEE. Si l'évolution des modes de vie et les transformations socioéconomiques ont modifié profondément nos besoins face à l'habitat, malheureusement le parc de logements existant n'a pas suivi ces changements. Dans le territoire rural par exemple, dans certains cas, on remarque une offre trop limitée de petits logements, ou de l'habitat locatif de qualité



par rapport à la demande. Sortir de la vacance des logements est une opportunité pour offrir davantage de diversité dans le parc de logements, d'investir les marchés de niches et répondre à des carences en offre.

## Dynamiser les centres-bourgs

La présence de logements délaissés et la diminution de la densité en centre-bourg peuvent être à l'origine d'une baisse de dynamisme générale dans une commune entière.

Le petit commerce, historiquement implanté dans le centre, est l'une des activités qui pâtit le plus de la vacance. En effet, pour prospérer elle a besoin d'une certaine densité de population et d'un cadre favorable : par exemple un espace public piéton et qualitatif à proximité.



Le renouvellement des populations et la continuité d'occupation des bâtiments assurent un bon dynamisme aux centres-bourgs.

Il serait souhaitable donc de reconcentrer les populations dans les centres-bourgs plutôt que les disperser dans des nouveaux lotissements.

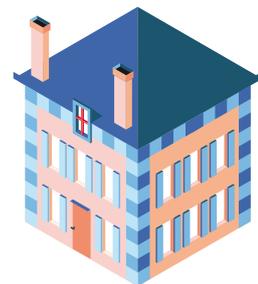
Cela permettrait un investissement public moins dispersé et donc plus efficace.

## Améliorer l'attractivité

L'attractivité d'un territoire rural peut être fortement impactée par l'inoccupation des logements et leur dégradation. Les centres-bourgs étant très compacts rendent la vacance plus visible, car elle y est très concentrée. Percevoir dans une même rue trois ou quatre maisons à l'abandon accentue les effets du phénomène et renvoie une image négative, laissant penser que ces territoires sont en déclin et délaissés. En réalité ces centres anciens sont tellement denses que, même dans de situations de vacance prononcée, ils sont de fait plus peuplés que les quartiers pavillonnaires.

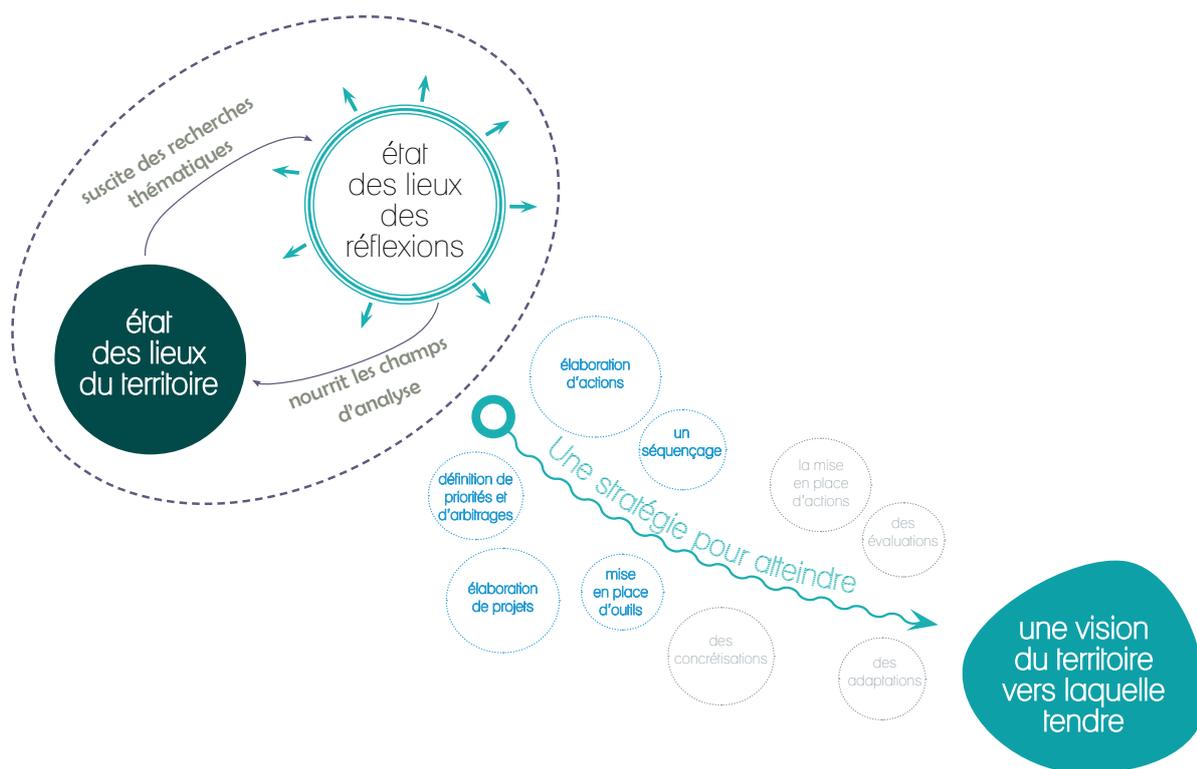
Une commune, un territoire peuvent retrouver de l'attractivité en réduisant le nombre de logements plongés dans la vacance longue. Cette démarche permet de valoriser l'image d'une communauté mettant en avant son dynamisme.

## Préserver le patrimoine



Un logement vacant par l'absence de vigilance et d'entretien des occupants est un bâtiment qui peut se dégrader très vite.

La vacance touche davantage le patrimoine ancien qui caractérise l'identité d'un territoire. Pour autant, la lutte contre la vacance est aussi un outil de préservation du patrimoine.



# S'inscrire dans un projet de territoire

Le projet de territoire est la vision d'un cadre de vie souhaitée par une collectivité et un guide d'actions publiques pour le réaliser

Le projet de territoire se construit généralement autour d'un ensemble de démarches : la conduite d'un diagnostic partagé, la mobilisation des acteurs du territoire, la détermination d'une stratégie territoriale, l'identification des priorités dans un plan d'actions, la mobilisation des partenaires institutionnels (État, région, département).

Instauré par l'article 26 de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999, le projet de territoire est un outil au cadre juridique souple. En effet, la loi le définit comme un projet qui :

« détermine, d'une part, les orientations que se fixe l'agglomération en matière de développement économique et de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport et de logement, de politique de la ville, de politique de l'environnement et de gestion des ressources [...] et, d'autre part, les mesures permettant de mettre en œuvre ces orientations ».

## Envisager l'avenir sereinement

Le projet de territoire est un outil coconstruit qui se déploie sur un temps long.

Il assure la cohérence des politiques et déclenche des synergies entre les acteurs pour atteindre des objectifs ambitieux. Il permet d'envisager l'avenir sereinement en partageant une vision commune d'un cadre de vie souhaité et adapté au contexte local.



Atelier de développement d'un projet de territoire

**« La lutte contre la vacance n'est pas un objectif en soi, mais plutôt une stratégie à large spectre qui permet de répondre aux enjeux multiples de la ruralité d'aujourd'hui ».**

Le phénomène du logement vacant dans les territoires ruraux est, aujourd'hui, à l'origine de nombreux dysfonctionnements. On remarque le déclin des centres-bourgs, en perte d'habitants, des commerces, des services. On note aussi la fragilisation d'un patrimoine historique, matériel et immatériel, qui a bâti dans le temps des formes d'habitat conviviales, en accord avec le territoire, qui ont aujourd'hui un intérêt écologique.

Cette réalité critique nous oblige à nous questionner sur nos modes actuels d'aménagement du territoire à une échelle bien plus large que le centre affecté de nos villages et évidemment dans une perspective durable.

Dans cette optique, la lutte contre la vacance semble répondre aux multiples enjeux pour l'épanouissement de la ruralité. Elle permet d'une part de redynamiser les centres-bourgs, de préserver leur héritage identitaire, d'améliorer leur attractivité et d'autre part de limiter l'artificialisation des sols, de préserver la biodiversité du patrimoine naturel et d'économiser des ressources importantes pour la construction.

Pour autant, il est souhaitable de coordonner les diverses actions menées pour contraster le problème de la vacance du logement et de les inscrire dans un plus vaste horizon, dans un projet de territoire.

# Mode d'action

La lutte contre la vacance est un outil pertinent pour atteindre les objectifs d'un projet de territoire mû par la transition écologique. Cette démarche n'est en aucun cas une course au chiffre le plus bas.

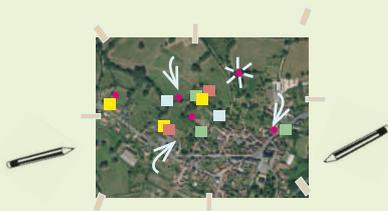
La méthodologie de travail reprend les grandes étapes à mettre en place.

Les outils déclinés en 7 axes thématiques doivent être utilisés au cas par cas et adaptés au projet de territoire.

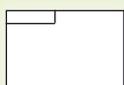
## Le matériel nécessaire :



des cartes postales anciennes et cadastres Napoléoniens (récupérable sur les sites internet des archives départementales)



un poster à afficher et à annoter



le fichier Lovac



plan cadastral de la commune



le PLU



de quoi photographier



Contactez les propriétaires de biens vacants figurant dans le fichier Lovac pour les associer à l'opération de lutte contre la vacance



**constituer un groupe de travail composé d'élus et d'habitants**



**Pourquoi est-il conseillé de se faire accompagner par un prestataire ?**

La lutte contre la vacance est un sujet complexe. Bénéficier d'un regard extérieur, d'une personne qui connaît bien les problématiques de l'urbanisme, l'architecture et l'attractivité en milieu rural est un véritable avantage.

Le prestataire permettra également de dynamiser le travail de groupe et pourra servir de médiateur en cas de négociation avec les propriétaires.

En effet, dans les villages, les habitants sont noués par des liens et il n'est pas facile d'aborder certains sujets : l'intermédiation est une solution pour éviter les conflits. Enfin le prestataire peut vous aider à développer votre projet de territoire.

## Temps 1 Élaborer un projet de territoire

- 1 Étudier les atouts et les faiblesses de la commune
- 2 Recenser les ressources disponibles
- 3 Sélectionner des thématiques de débats
- 4 Définir une vision du devenir désiré de la commune
- 5 Mettre en place une stratégie pour atteindre des objectifs prédéfinis



# Temps 2

## Diagnostiquer le phénomène de la vacance

- 1 Faire un premier diagnostic des biens vacants sur la base des données disponibles.
- 2 Contacter les propriétaires concernés et les inviter à participer à la réflexion
- 3 Organiser une marche collective pour le repérage et la visite de biens vacants
- 4 Étudier la pertinence de lutter contre la vacance vis-à-vis du projet de territoire au cas par cas
- 5 Échanger sur les causes de la vacance
- 6 Analyser des typologies de biens vacants
- 7 Étudier les documents d'urbanisme
- 8 Repérer des personnes-ressources et les impliquer dans le processus

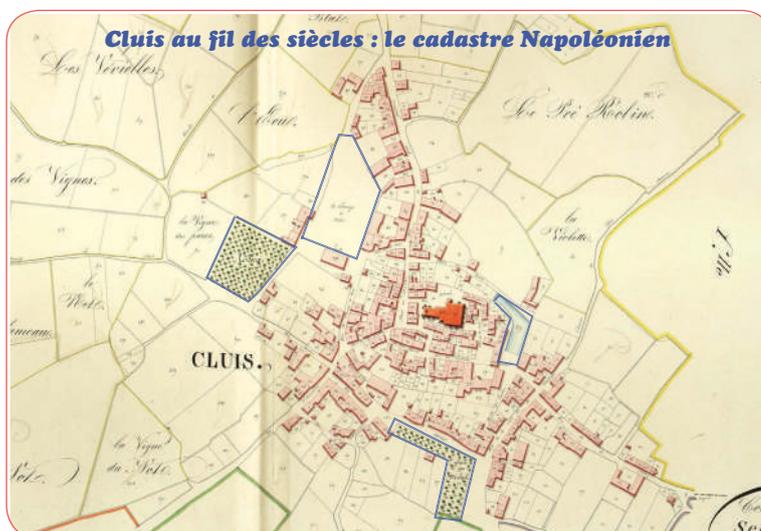
### Repérage des typologies de biens vacants



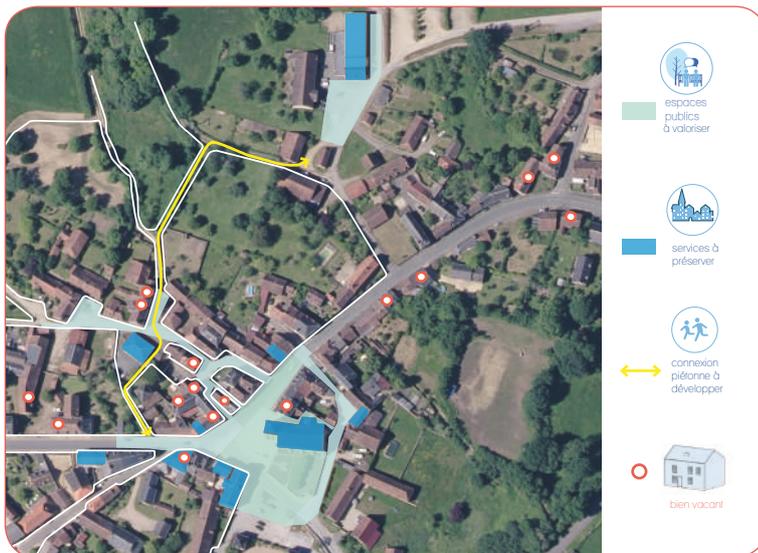
Cartographier les biens vacants et les catégoriser



Visiter les biens, rencontrer les propriétaires, inviter les partenaires (ABF, CAUE, CC de communes)



Étudier la structure urbaine à travers l'histoire



Plan des enjeux

## Temps 3 rédiger un plan d'actions et un phasage

### 1 Mener des stratégies sur plusieurs axes de réflexion

Cette démarche prévoit d'engager simultanément une pluralité d'actions. En effet, il est important d'intervenir, d'une façon transversale, sur les différentes problématiques qui sont à l'origine de la vacance. L'action publique peut se décliner en plusieurs formes : la négociation avec les propriétaires, l'achat et la remise en état des biens vacants, la revente du patrimoine communal pour financer des opérations de rénovation, la valorisation des espaces publics, la pédagogie sur la transmission de l'héritage... Le document présente, en seconde partie, un ensemble d'actions regroupées en 7 axes de réflexions.

#### 1 La maison du porche

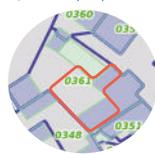


##### DESCRIPTION DU BIEN :

Typologie de vacance : le bien est proposé à la location, mais ne trouve pas de preneur  
 Propriétaire : La commune  
 Surface : 150 m<sup>2</sup>  
 Jardin : Oui



Type A : biens vacants en vente ou en location qui ne trouvent pas de preneur



##### CONSTAT

Cette maison mise en location par la mairie peine à trouver un locataire : sa surface est peut-être trop grande pour le marché locatif local qui se caractérise par une forte demande de petits logements. En revanche ce bien pourrait facilement répondre au besoin d'une famille avec des enfants en recherche d'une maison de caractère ( grande surface, jardin, parking ).

##### PROPOSITION D'ACTION

- Mise en vente de ce bien à travers une location-vente. Ce dispositif permet d'orienter le choix de l'acquéreur vers un ménage intensionné à s'installer dans la commune et d'éviter la création d'une ultérieure maison secondaire.

##### BÉNÉFICES ATTENDUS

Cette opération permettrait de financer d'autres actions publiques capables de lutter contre la vacance et d'accueillir un nouveau ménage dans la commune.

##### IMPLICATION DE LA COLLECTIVITÉ

Retour du bien au marché privé par la location-vente.

#### 3 La maison dans la venelle



##### DESCRIPTION DU BIEN :

Typologie de vacance : le bien n'est pas proposé à la vente ni à la location

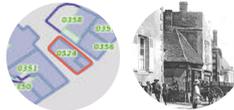
Propriétaire : Plusieurs propriétaires privés

Surface : environ 130 m<sup>2</sup>

Jardin : Non



Type B : biens vacants non proposés à la vente ni à la location



##### CONSTAT

Cette maison profite d'un emplacement privilégié : elle se situe en face de l'église, sur la place principale du centre-bourg. Cependant, elle n'a pas de jardin et nécessite des travaux de rénovation importants pour retrouver son charme et répondre aux exigences du marché actuel.

La toiture du côté de la rue principale n'est pas orientée de la même façon des maisons voisines. Une analyse historique a mis en évidence qu'une partie du bâtiment a été rajoutée dans un temps plus récent. Elle a permis de justifier une éventuelle déconstruction de cette partie de la maison, pour créer un jardin.

##### PROPOSITION D'ACTION

- Acquisition du bien par la mairie  
 - Réalisation des travaux de rénovation  
 - Démolition de la partie avant de la maison pour créer un jardin  
 - Vente par le dispositif de location-vente

##### BÉNÉFICES ATTENDUS

Cette opération permettrait de limiter l'impact visuel de la vacance dans le centre de Prissac, de valoriser le patrimoine bâti qui entoure l'église et d'accueillir un nouveau ménage dans la commune.

##### IMPLICATION DE LA COLLECTIVITÉ

Le passage transitoire du bien dans la propriété de la commune permet d'améliorer le bâtiment.

### Fiches actions

### 2 Adapter les outils

Il est fondamental d'adapter les outils au cas par cas et de calibrer l'intervention publique selon le besoin (accompagnement des propriétaires, rachat, rétrocession d'espaces publics...)

### 3 S'inscrire dans un temps long

Rédiger un plan guide et séquencer l'action publique dans le temps. Les projets doivent être formalisés dans des fiches actions et réalisés en fonction de leurs contraintes, selon les possibilités d'investissement de la commune.

### 4 Une patience et une ténacité récompensées

La lutte contre la vacance du logement s'inscrit dans un temps long. Mais, au fil des années, les communes, qui se sont engagées dans cette stratégie, voient leur attractivité s'améliorer et leurs centres-bourgs se redynamiser.

# Stratégies et pistes d'action



# Les 7 axes de réflexion

- ❶ Arrêter d'alimenter le stock de logements vacants
- ❷ Réduire le parc de logements : contracter l'offre en résidences principales
- ❸ Rendre l'habitat ancien et les centres-bourgs attractifs
- ❹ Débloquer et remettre dans les conditions de marché les logements vacants
- ❺ Rendre l'habitat rénové accessible à tous
- ❻ Diversifier les modes d'accès et les typologies de logements
- ❼ Stimuler la demande en logements

## Axe 1 :

# Arrêter d'alimenter le stock de logements vacants

---

Dans une situation où l'offre en logements est surabondante, il y a urgence à arrêter l'alimentation du stock de logements vacants.

Pour cela, il est nécessaire de limiter, voir stopper la construction de nouveaux logements qui engendre mécaniquement de nouveaux logements vacants en créant une suroffre.

Parallèlement une stratégie de prévention de la vacance est à mettre en place.



### DES ACTIONS PRIORITAIRES

- ① Limiter drastiquement les zones constructibles dans le PLUI
- ② Sensibiliser les habitants sur l'importance de la transmission des biens et sur la valeur écologique de la rénovation

# Stabiliser l'offre en résidences principales et réduire le nombre de nouvelles constructions



## 1 Transformer les ménages constructeurs en ménages rénovateurs

Lorsque de nombreux biens vacants s'accumulent, il faut éviter de développer l'offre de logements neufs. Dans un marché, l'offre est structurellement plus importante que la demande, la construction neuve crée mécaniquement de la vacance. En conséquence, d'une part les propriétaires ne sont pas incités à remettre en occupation leurs logements, de l'autre, les futurs acquéreurs ne sont pas orientés vers les logements vacants disponibles.

Autre point à ne pas négliger, la lutte contre la vacance par la remise sur le marché de biens rénovés va permettre de loger de nouveaux habitants, il n'est donc plus nécessaire de construire pour répondre à la demande.

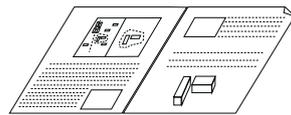


## 2 Réorienter les désirs

Les systèmes de socialisation et les politiques publiques, qui proposent des dispositifs d'aides pour l'acquisition de certains biens, peuvent orienter le désir vers une typologie du logement plutôt qu'une autre.

Aujourd'hui, le modèle d'étalement pavillonnaire est remis en question

par son impact environnemental et social : il est désormais nécessaire d'imaginer un habitat plus vertueux et durable. La lutte contre la vacance invite à réorienter le désir pour réinvestir les bâtiments anciens, les bourgs centres et faire évoluer nos modes de vie.



## 3 Agir dans les documents de planification

La planification est un outil qui va permettre d'adapter les stratégies d'occupation du territoire reconcentrant les efforts et les investissements (privés et publics) sur les coeurs des villages.

Par la planification, on peut limiter l'étalement des villages et le développement de lotissements. On peut aussi prévoir d'intervenir sur les logements vacants qui ont un impact négatif sur le dynamisme des communes et programmer l'amélioration du cadre de vie pour mieux accueillir les populations en centre-bourg.

Dans les SRADDET et SCOT des territoires peu denses, la réduction de la vacance du logement est de plus en plus identifiée comme un objectif majeur. La stratégie de lutte contre la vacance doit être déclinée dans le PLU en stoppant des zones d'extension et en identifiant des secteurs d'intervention sur les biens vacants dans le cadre de OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



### Un exemple inspirant

#### Remonter la compétence de création de logements neufs à la communauté de communes

Les communes de la CC de Châtillonnais en Berry ont confié à leur communauté de communes la compétence de création de logements neufs, mais ont conservé la compétence de la lutte contre la vacance.

Objectifs : Accepter collectivement de ne pas construire de logements tant que des communes sont confrontées à un nombre important de logements vacants et engagées dans la résorption du parc inoccupé.



### Un outil de planification

#### SRADDET de la Région Centre-Val de Loire

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

**Objectif 5** : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers.

**Objectif 6** : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques.

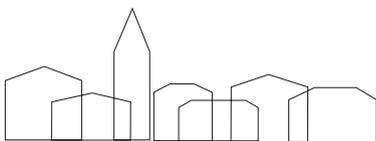
**Règle 15** : Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain.

# Prévenir la vacance, comment éviter les situations problématiques



## 1 Assurer l'équilibre entre l'offre et la demande

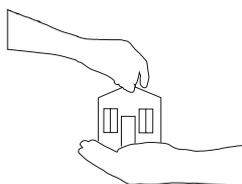
L'accumulation de biens inoccupés peut résulter d'un manque de diversité dans l'offre de logements disponibles ou d'une production de logements trop importante. Les collectivités doivent se faire accompagner pour équilibrer l'offre et la demande et orienter le marché de l'immobilier.



## 2 Promotion des centres-bourgs

Les centres-bourgs ont besoin d'être revalorisés : ces espaces ont toutes les caractéristiques nécessaires pour affronter la transition écologique (échelle piétonne, économie de la ressource, densité...).

Les collectivités doivent se réinvestir sur ces espaces et promouvoir leurs qualités économiques, écologiques, culturelles et sociales.



## 3 Anticiper la transmission des biens

La vacance du logement peut résulter d'un manque de perspective dans la transmission du patrimoine.

### Réfléchir en famille à l'usage du bien avant l'héritage

Pour que les villages et les bourgs conservent leur vitalité, la population doit se saisir de la question de l'héritage. Que va devenir ma maison, ma propriété après mon décès? Est-ce qu'un proche l'occupera? Comment organiser la transmission? Comment répartir les propriétés entre héritiers et éviter les indivisions subies.

### Le legs à la collectivité

Les familles et les couples sans enfants peuvent également réfléchir avec les collectivités sur l'hypothèse d'un legs en faveur du village. La commune pourra ainsi remettre en location le bien et éviter la désertion des centres.

### Déménager dans un nouveau logement pour mieux vieillir

Les jeunes retraités peuvent également se questionner sur l'opportunité de déménager pour trouver un logement plus adéquat pour vieillir sereinement.

*Bien préparer la transmission de ses propriétés immobilières c'est éviter le déclin des villages*



*Le testament Permet d'organiser le partage de ses biens de son vivant et de formuler ses dernières volontés. Les personnes propriétaires de biens immobiliers peuvent anticiper la répartition des biens et éviter les situations d'indivision conflictuelle.*

*Le legs d'un logement par un habitant soucieux de la vitalité de son village à la commune est une pratique à développer. Il permet de remettre en occupation rapidement le bien surtout lorsque l'héritage peut s'avérer complexe (indivision avec des membres de la famille éloignée). En cas d'absence de descendance, le legs est une bonne pratique pour éviter l'abandon des biens. Un notaire peut vous accompagner dans le projet de transmission de vos biens.*



#### ④ Rendre les biens plus attractifs avant l'échange

La vacance du logement est une situation problématique qu'il faut éviter. Une bonne stratégie est d'agir en amont de l'échange en améliorant les logements pendant leur occupation.

Outre la question de l'entretien, il est possible d'améliorer les prestations en saisissant des opportunités (achat d'un garage sur la parcelle voisine, création d'un jardin sur un foncier appartenant à la commune grâce à un bail ou une vente, création d'ouvertures sur un pignon aveugle...).

L'objectif est de rendre les logements dans le centre-ville moins vulnérables aux situations de vacance en améliorant leur attractivité.

Ci-dessus : Les logements sans jardin sont plus vulnérables au phénomène de la vacance. Les mairies peuvent donner la possibilité de créer des jardins en vendant ou louant sous forme de concession de longue durée des espaces publics peu intéressants.

Ce type d'action n'a pas de coût pour la collectivité et elle permet d'améliorer le cadre de vie des habitants en développant un «village jardin» plus adapté au réchauffement climatique.

Ce passage dans le privé doit être encadré pour respecter des objectifs qualitatifs (désimperméabilisation, maintien du front de la rue par des murs hauts, végétalisation et plantation d'arbres).

Les unités  
départementales  
de l'architecture  
et du patrimoine

**UDAP**

*une expertise patrimoniale*

*L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) est un service du ministère de la Culture qui contribue à la mise en œuvre des politiques de l'architecture, du patrimoine, mais également de l'urbanisme et du paysage.*

*Par ses compétences, elle est à même de conseiller les maîtres d'ouvrage (privés et publics) qui souhaitent participer à l'élaboration de leur cadre de vie dans une démarche de projet qualitative et transversale.*

*L'Architecte des Bâtiments de France a pour mission d'assurer la préservation et la valorisation des espaces protégés : sites patrimoniaux remarquables, sites inscrits et classés, abords de monuments historiques.*

*A ce titre il est obligatoirement consulté dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les travaux en espace protégé.*

## Axe 2 :

# Réduire le parc de logements : contracter l'offre en résidences principales

---

Dans les territoires où l'accumulation de logements vacants est telle que le marché immobilier n'arrivera pas à résorber ce surplus dans une temporalité raisonnable à cause d'une faible demande, il faut agir en réduisant le nombre de résidences principales. Pour cela, certains logements vacants peuvent changer d'affectation ou être déconstruits.

La sélection de ces logements doit être stratégique et scrupuleuse.



### DES ACTIONS PRIORITAIRES

- ➊ Réhabiliter des bâtiments inoccupés pour installer des équipements publics, plutôt que d'entreprendre de nouvelles constructions
- ➋ Déconstruire pour dédensifier, créer des espaces publics, renaturer



## Changement d'affectation

« Il faut toujours envisager la réhabilitation d'un bâtiment inoccupé, avant tout projet de construction publique »

### Du logement vacant à l'équipement public

Il y a de nombreux équipements (publics ou privés) qui pourraient être créés en réutilisant des bâtiments vacants. Rénover plutôt que construire est un choix fort en termes de développement durable. Résidence pour personnes âgées, maison de santé, mairie, office de tourisme, centre de loisirs sont autant de fonctions qui peuvent être abritées dans des logements vacants. La récupération des bâtiments vacants par le public a également valeur d'exemple pour montrer le potentiel de la récupération des bâtiments anciens.

### Du logement vacant à la résidence touristique

Certains bâtiments vacants sont trop atypiques et petits pour trouver preneurs sur le marché du logement. Dans ce cas la reconversion en résidence touristique est pertinente. Les petits patrimoines, par leur charme, peuvent être très attractifs pour les vacanciers.

Outre les retombées économiques liées, le tourisme est un vecteur important d'attractivité résidentielle des personnes âgées. De nombreux nouveaux retraités s'implantent en effet dans les territoires qu'ils ont visités pendant les vacances.

### Du logement vacant à la résidence secondaire

Il peut être intéressant de diriger une partie des logements vacants vers le marché de la résidence secondaire. Ces maisons sont souvent bien entretenues et elles contribuent au maintien du patrimoine ancien. Le basculement en résidence secondaire peut être utilisé comme une stratégie pour maintenir une réserve de bâtiments dans l'attente d'une croissance de la demande en résidence principale.



*Un exemple inspirant*

### La maison du Parc Naturel de la Brenne

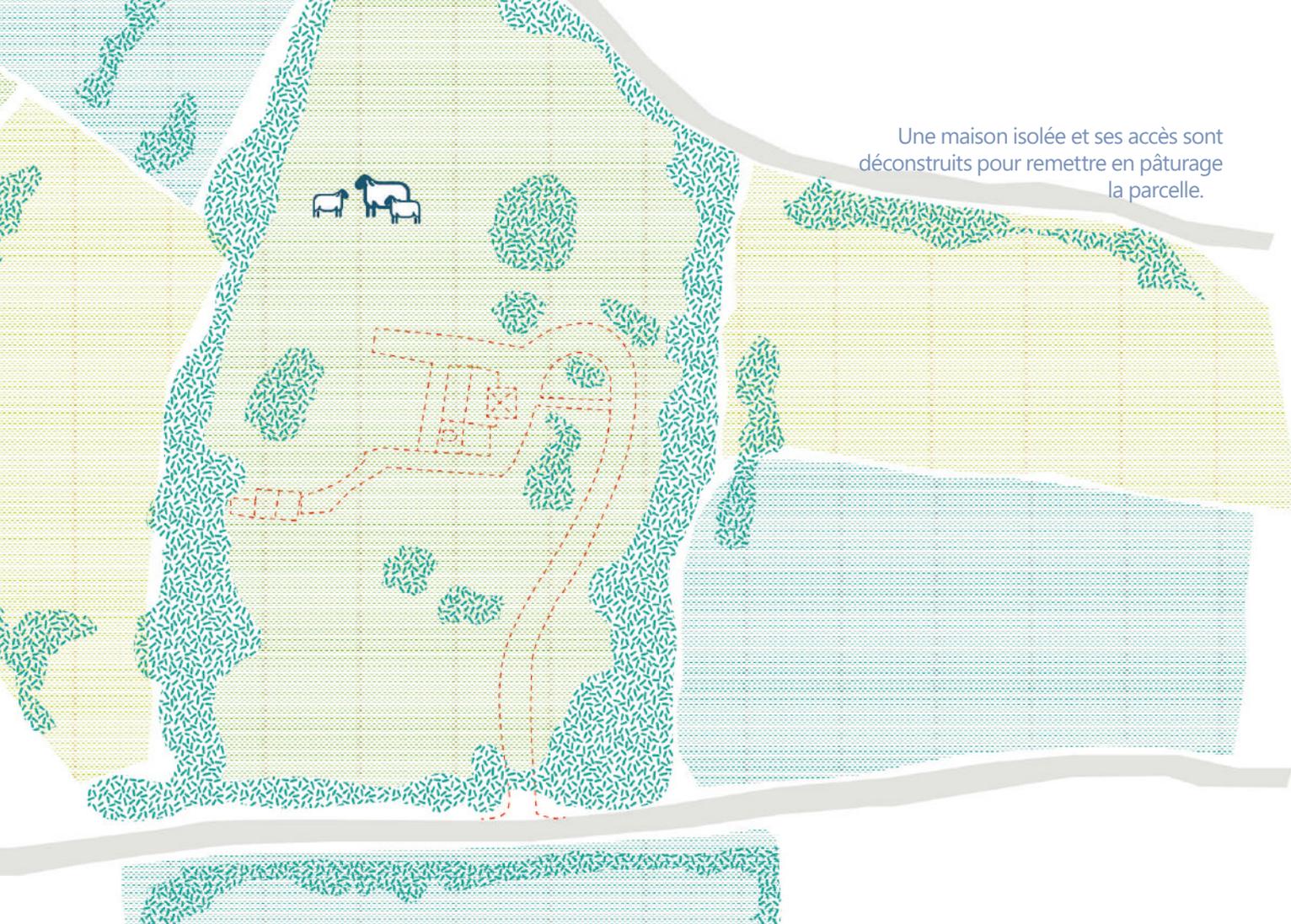
Un exemple de reconversion vertueuse qui préserve le patrimoine et qui démontre les avantages de la rénovation

#### CAUE

#### Accompagner les collectivités pour vérifier la faisabilité d'un projet de création

*Le CAUE exerce des missions de service public. Il est chargé de promouvoir, sur le plan local, la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, dans le respect du patrimoine et selon 4 missions : conseiller, accompagner, informer, sensibiliser.*

*Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.*



Une maison isolée et ses accès sont déconstruits pour remettre en pâture la parcelle.

## Déconstruire pour améliorer le cadre de vie

### Déconstruire pour dédensifier

Certains espaces anciens, notamment dans les centres-bourgs, à la suite de nombreux ajouts, sont trop denses et le cadre de vie et la qualité des logements s'en retrouvent dégradés. Aérer ces tissus permet de retrouver de la luminosité dans les logements, de proposer davantage d'espaces extérieurs jardinés, d'embellir des façades, de dégager des points de vue. L'analyse des époques et des qualités architecturales des différents bâtiments permet d'identifier les bâtiments à préserver et ceux qui peuvent être déconstruits. Lors de la déconstruction en centre-bourg on veillera à préserver l'alignement sur rue en conservant, par exemple, un mur. On préservera également les angles des rues qui structurent les villages.

### Déconstruire pour créer des espaces publics

La déconstruction peut être envisagée lorsqu'elle permet d'améliorer le fonctionnement et le cadre de vie d'un village.

La déconstruction permet de créer une venelle pour faciliter la marche à pied, une placette pour se retrouver, une poche de stationnement pour libérer un espace public encombré par les voitures ou un espace jardiné pour faire jouer les enfants.

### Déconstruire pour renaturer

La déconstruction peut être employée dans l'objectif de désartificialiser les sols et de les rendre à la nature ou à l'agriculture.

La vacance de logements à faible qualité patrimoniale, construits isolés ou dans des espaces sensibles est une bonne opportunité pour renaturer. Dans de telles situations et en cas de taux de vacance fort, il n'est pas intéressant de prolonger la vie de ces constructions et des aménagements extérieurs qui les accompagnent (voirie, parking ...).

Cette opération correspond à une compensation d'artificialisation au sens de la stratégie zéro artificialisation nette.



Des maisons sont déconstruites pour créer une venelle et faciliter la marche.

Les extensions peu qualitatives, hachurées en rouge, sont retirées pour créer des espaces jardinés entourés de murs.

**«La déconstruction ne s'improvise pas, elle répond à des règles et s'inscrit dans le cadre d'un projet»**

par l'UDAP



*Il est primordial de conserver le paysage traditionnel des centres-bourgs anciens.*

*Aussi, toute démolition est à considérer avec prudence et ne doit pas être synonyme de perte d'identité locale au profit d'une banalisation architecturale.*

*Si la démolition s'avère justifiée et nécessaire, il convient alors de maintenir le front de rue afin de ne pas créer de dent creuse, de préférence en reconstituant un mur de clôture maçonné avec les pierres issues de la démolition. Dans le cadre d'une opération de revalorisation d'ensemble, il peut être opportun de purger un cœur d'îlot de ses constructions et dépendances parasites (bâtiments postérieurs à la construction principale, en matériaux peu qualitatifs et de faible valeur architecturale – appentis, cabanon, véranda...).*

*L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine doit être consultée en amont pour tout projet de démolition en espace protégé. Elle peut également être consultée au titre de conseil pour les projets hors espace protégé.*

## Axe 3 :

# Rendre l'habitat ancien et les centres-bourgs attractifs

---

L'habitat ancien et les centres-bourgs souffrent d'un déficit d'attractivité. Il est possible de réinvestir les centralités en valorisant les atouts de la densité de ces espaces et en améliorant les espaces publics

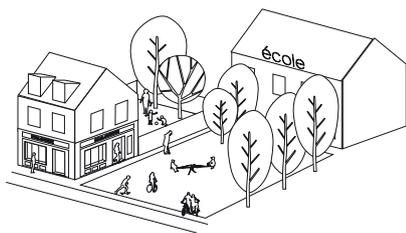


### DES ACTIONS PRIORITAIRES

- ➊ Améliorer la qualité des espaces publics dans les secteurs touchés par une forte vacance
- ➋ Impliquer les habitants dans le processus de rénovation de la commune à travers des chantiers participatifs

## Réorienter le marché, investir les niches

« Là où la vacance est forte, il est souvent nécessaire d'améliorer la qualité des espaces publics »



### Des espaces et des services attractifs

Les occupants ne choisissent pas seulement leur bien pour ses qualités intrinsèques, le contexte joue également pour beaucoup. Lorsqu'un secteur est fortement touché par la vacance, il est judicieux de travailler sur le contexte et en particulier l'espace public et son interaction avec les logements.

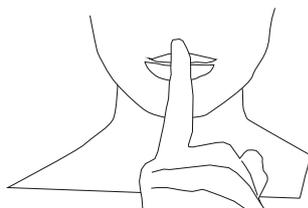
Dans cet objectif les actions contre la vacance doivent s'intégrer dans un projet de territoire capable de valoriser un mode d'habitat rural qualitatif, s'appuyant sur les atouts d'un cadre de vie peu dense.

Pour promouvoir un habitat durable et identitaire, il faut donc engager la population dans une politique de reconquête du centre

ancien, s'investir dans un changement qualitatif et visible du cadre de vie des centres-bourg.

On peut entreprendre des aménagements pour requalifier les espaces publics ou des campagnes de ravalement des façades pour valoriser le patrimoine ancien, les commerces et les services existants.

Pour ce faire on peut s'appuyer sur plusieurs programmes nationaux de soutien (Revitalisation de centre bourg, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain etc.), mais il est surtout souhaitable d'impliquer activement les habitants dans ce processus de transformation, à travers des chantiers participatifs.

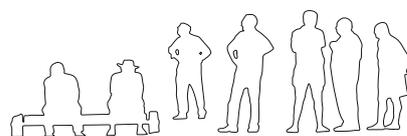


### Limiter les nuisances

Il est important aussi de limiter les inconvénients de l'habitat en centre-ville.

Des stratégies doivent être mises en place pour limiter les nuisances dues à la présence de la voiture et faciliter les déplacements à pied pour alimenter une ambiance conviviale et apaisée dans les espaces publics. Il faut aussi considérer la question du stationnement, et permettre aux habitants du centre-bourgs de se garer à proximité de leur logement. On peut

aussi réfléchir à comment créer de nouveaux garages dans un tissu ancien.



### Offrir de nouvelles prestations aux logements par l'espace public

L'espace public doit contribuer à la requalification du logement dans le centre-ville.

Dans cette perspective on peut imaginer des aménagements simples qui fédèrent les habitants autour d'activités récréatives et culturelles qui favorisent l'échange: comme des jardins collectifs, des ateliers participatifs ou des tiers lieux.

Il est fondamental de redonner une place généreuse à la végétation qui contribue fortement à l'amélioration du microclimat et limite les problèmes liés à l'îlot de chaleur.

en partenariat avec  
Pimbières-les-Bains (88)

# OSEZ JOINVILLE

DÉCOUVREZ, VISITEZ, ACHETEZ

Notre cité ouvre les portes  
de ses biens à vendre !  
*Maisons, appartements, hôtels particuliers,  
commerces...*

**Tous vos projets  
peuvent se réaliser  
à Joinville !**

Les 19, 20 et 21 mai 2017




15 rue des Royaux avant et après travaux : mise en valeur d'un pan bois via un chantier de bénévoles © Joinville

## Chantier participatif à Joinville

Au-delà des travaux plus classiques mis en oeuvre par la Ville, le bailleur public ou les propriétaires privés, de nombreux travaux participatifs ont été réalisés. La grande majorité est basée sur le bénévolat.

Ces chantiers participatifs permettent d'associer :

- Des entreprises
- Des riverains, dont des propriétaires
- Des associations variées
- Des organismes publics (Ville, écoles, etc.)



Remise en peinture (à base de farine et de terres colorantes) des menuiseries avec des ateliers participatifs © Joinville



*Un exemple inspirant*

## Mobiliser les jeunes sur la question de l'investissement des centres-bourgs

La construction d'un pavillon avec son jardin est souvent associée dans l'imaginaire à l'implantation de jeunes couples. Cette confusion amène souvent les élus à développer des lotissements dans l'espoir d'attirer des jeunes ménages. Les jeunes, les enfants ont aussi leur place en centre-bourg : c'est une condition sine qua non pour que cette forme d'habitat conserve sa vitalité.

## Accompagner les professionnels de la construction dans la transition

Depuis plusieurs décennies certains acteurs professionnels se sont organisés autour de la construction de logements neufs. La rénovation de logements est un nouveau modèle qui nécessite un accompagnement des professionnels de la construction. Le savoir-faire, le matériel, la taille des entreprises vont être impactés par cette nouvelle politique. Les professionnels doivent avoir accès à des nouvelles formations et de nouveaux outils pour relever le défi. Engager au plus tôt la transformation permettra de mieux l'étaler dans le temps et rendra la transition plus douce. Des acteurs tels que le parc naturel de la Brenne et la fédération du bâtiment proposent déjà une aide pour faire évoluer les pratiques.



*Un exemple inspirant*

### Joinville

#### Opération "portes ouvertes"

En Haute-Marne, le succès de l'opération "portes ouvertes" organisée à Joinville pour vendre des logements vacants est lié à la politique globale de revitalisation mise en place avec le soutien de l'Anah. En 2017, il s'est vendu dans la commune environ le double de biens que pendant une année habituelle.

<https://www.banquedesterritoires.fr/joinville-loperation-portes-ouvertes-double-les-ventes-de-biens-immobiliers-52>

### Buzançais

#### Opération AMI façades

Buzançais, ville centre de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne, a été lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la revitalisation des bourgs ruraux lancé fin 2014 par les Ministères du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, et de la Décentralisation de la fonction publique.

Cette nomination inscrit la commune dans un programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.

En complément de ce dispositif, la ville de Buzançais a souhaité étendre son action en mettant en place une opération façade qui permette la valorisation du patrimoine urbain de son centre-ville.

Cette opération vise à inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur la façade de leur immeuble visible depuis l'espace public, dans le centre-bourg.

Elle permet aux propriétaires de bénéficier d'une assistance technique, architecturale et administrative gratuite et d'obtenir des subventions importantes pour les aider à financer les travaux.



*Un exemple inspirant*

### Joinville

#### Centres-bourgs Programme national de revitalisation

Engagée dans un processus global et transversal de revitalisation de son centre-bourg, la Ville de Joinville mène une politique ambitieuse de rénovation de l'habitat et de reconquête du commerce de centre-ville. Par une démarche de mise en valeur de son patrimoine et des paysages, mais aussi des réflexions sur la trame verte et bleue, Joinville souhaite promouvoir le caractère écologique de son centre ancien.

[http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/joinville\\_vf.pdf](http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/joinville_vf.pdf)

## Axe 4 :

# Débloquer et remettre dans les conditions de marché les logements vacants

Certains biens vacants se trouvent dans une situation qui empêche leur retour en occupation.

Dans ces cas de figure, des actions doivent être mises en oeuvre pour les débloquer



### DES ACTIONS PRIORITAIRES

- ➊ Récupérer et analyser le fichier LOVAC pour faire un diagnostic de la vacance dans la commune
- ➋ Contacter les propriétaires des biens vacants pour les accompagner à remettre le bien sur le marché
- ➌ Si l'accompagnement n'est pas possible, acquérir les biens vacants et les rénover pour les remettre sur le marché.

## Débloquer les situations à l'origine de la vacance de certains logements

« Sur le terrain on constate que de nombreux biens sont inoccupés en raison de problématiques liées aux successions difficiles »

Pourquoi un héritage peut-il bloquer un bien ?

Un héritage compliqué peut être à l'origine de la vacance d'un logement. En effet, dans certaines situations la valeur sentimentale peut l'emporter sur l'intérêt financier du bien. Les héritiers alors conservent souvent la propriété, mais sans avoir un projet bien défini pour son occupation. Dans un autre cas de figure, en indivision, c'est-à-dire quand plusieurs personnes héritent du même bien, il n'est possible de vendre que si l'ensemble des héritiers s'entendent sur le fait de vendre et le prix de la

transaction. De même pour louer il faut une majorité des deux tiers de l'indivision et l'unanimité si de gros travaux d'amélioration sont nécessaires. Ces conditions dans certains contextes familiaux sont difficiles à réunir et le bien reste vacant. Enfin un bien peut se retrouver inoccupé lorsqu'il est nécessaire de retrouver des héritiers. Cette procédure peut être parfois relativement longue et bloque la remise en occupation du logement.

### L'acquisition par le public

Une commune peut souhaiter qu'un logement soit remis en occupation et échappe aux problématiques liées à une situation d'héritage complexe.

La puissance publique bénéficie de certains droits exclusifs qui lui permettent dans des procédures très encadrées d'acquérir des biens en vue d'un projet d'intérêt général. Cette appropriation du bien immobilier peut être une issue dans des situations de vacances longues liées à des problèmes d'héritage.

### EPF :

*Une expertise et des outils au service des collectivités sur les opérations foncières*

*L'EPFLI Foncier Coeur de France est un établissement public de portage foncier qui accompagne les collectivités territoriales de la Région Centre-Val de Loire sur les questions foncières au travers d'une ingénierie pointue et adaptée à chaque problématique de projet.*

*L'EPFLI prend en charge les projets des collectivités après l'adhésion de l'EPCI. L'Établissement négocie, achète et porte le bien de 2 à 15 ans par le biais d'une convention de portage permettant la maturation du projet d'aménagement. L'EPFLI n'est pas un opérateur bancaire et permet, à l'aide de la convention de portage, de ne pas décaisser tout de suite le montant de l'acquisition, mais de budgéter le rachat ou de faire acquérir les biens par un tiers désigné. L'Établissement procède aux travaux de protoaménagement (déconstruction, dépollution) permettant la livraison d'un terrain prêt à l'emploi, ou aux travaux de réhabilitation.*



Un exemple inspirant

### BEVILLE-LE-COMTE (28)



### Requalification d'un immeuble vacant en centre-bourg

Acquisition d'un immeuble en centre-bourg avec projet de réhabilitation de commerces au rez-de-chaussée, réalisation de logements aux étages et aménagement d'un parking à l'arrière en fond de jardin.



Des outils d'acquisition

### Bon à savoir :

*Depuis 2004, les communes peuvent devenir propriétaires des biens présumés sans maître.*

*Les biens sans maître sont des biens immobiliers, c'est-à-dire des parcelles bâties ou non bâties, dont les propriétaires ne peuvent être identifiés (inconnus, disparus ou décédés depuis plus de trente ans).*

*L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité. Pour pouvoir recourir à l'expropriation, la personne publique doit respecter une procédure qui se déroule en 2 temps : une phase administrative et une phase judiciaire.*

*L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.*

**« Lorsque les bâtiments ne valent plus grand-chose, il n'est pas rare qu'ils soient tout simplement abandonnés »**

### L'abandon et ses conséquences

Certains biens immobiliers du fait de leur faible rentabilité ou d'un renoncement à les remettre en occupation peuvent être laissés à l'abandon. Ces bâtiments vont souvent se dégrader et vont à terme présenter un risque d'écroulement. En cas d'abandon manifeste d'un bien privé, le bon réflexe est toujours d'entamer une action en trois temps :

- accompagner
- contraindre
- acquérir pour engager un projet (réhabilitation ou déconstruction)

#### ① Accompagner les propriétaires pour remettre leurs biens en usage

Un bien peut être laissé vacant en raison de difficultés rencontrées ou de mauvaises expériences locatives. Dans de tels cas de figure, il faut accompagner les propriétaires dans leurs démarches et les orienter vers les bons acteurs. L'ADIL est un guichet qui facilitera cette redirection et proposera des solutions pour remettre en occupation le bien.

#### ② Contraindre les propriétaires à agir

Procédures :

En cas de refus du propriétaire d'agir, il est possible de le lui imposer selon les cas et l'état du bien d'agir.

Les communes ou, à titre subsidiaire, les EPCI à fiscalité propre peuvent, par une délibération, assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de deux années au 1er

janvier de l'année d'imposition.

#### ③ Acquérir le bien par la puissance publique et engager un projet

L'acquisition par le public peut être une voie de sortie lorsque les démarches avec les propriétaires n'aboutissent pas.

**« Certains vendeurs demandent un prix incompatible avec le marché »**

#### Un prix de vente inadapté

Un bien peut rester en situation de vacance longue à cause d'un prix de vente ou de location inadapté. La surévaluation du bien ou la méconnaissance du budget travaux nécessaire à sa remise en état peuvent dissuader les futurs occupants.

La confiance nécessaire dans une transaction immobilière peut être altérée par une durée de mise en vente trop longue ou des marges de négociation trop importantes. Il est fondamental de se faire conseiller pour le prix auprès d'une agence immobilière ou de l'ADIL.

Les communes doivent être vigilantes sur les biens mis en vente pour repérer les situations problématiques et inviter les propriétaires à se faire conseiller sur l'état du marché et mieux estimer la valeur de leur bien.



Boîte à outils :

«réglementaire »

Maîtrise de l'aménagement et du foncier

**L'EPF de Bretagne a conçu pour les élus, la boîte à outils « réglementaires » pour leur présenter les outils que le législateur met à leur disposition dans le but de maîtriser l'aménagement et le foncier.**



<https://www.epfbretagne.fr/boite-a-outils-reglementaire--1841.html>

scanner pour consulter

#### Quelques procédures :

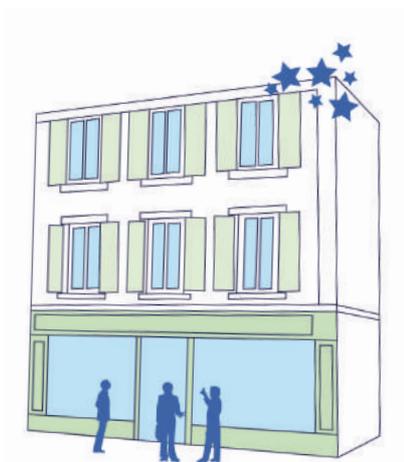
##### Abandon manifeste

*Le régime des biens en état d'abandon manifeste est une procédure permettant à la commune de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles, parties d'immeubles, et terrains à l'abandon, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, dans le but d'amener leur propriétaire à faire cesser cet état.*

##### Arrêté de mise en sécurité

*Lorsqu'un bien immobilier, quel qu'il soit, représente une menace pour la sécurité des citoyens au vu de sa solidité, la mairie, à la demande d'un passant, d'un voisin, du syndic de la copropriété, du propriétaire..., peut et doit prendre un arrêté de péril. Cette procédure ne s'applique qu'à la solidité du bien.*

## Transformer et réhabiliter les logements pour les remettre en adéquation avec la demande



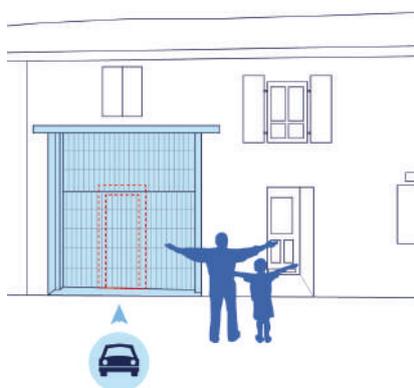
La remise en état est importante pour remettre un bien en vente ou en location

### La remise en état

L'apparence dégradée d'un logement peut être un frein pour de nombreux acheteurs. Dans le cas d'une location, elle est presque rédhibitoire, les locataires ayant fait le choix de ne pas investir dans leur logement.

Les travaux de remise en état sont relativement simples et doivent systématiquement être réalisés en cas de location.

En cas de vente, la remise en état doit laisser apparaître le potentiel du bien. L'idée est donc d'épurer, d'éclaircir pour mieux visualiser le bien (désencombrement, peinture claire). Toutefois il faut éviter de tout refaire à moindre prix : les futurs occupants se retrouvent à payer des travaux mal faits qu'ils devront reprendre...



Rajouter un garage dans le langage de l'architecture rurale

### Amélioration du confort et de la qualité des prestations

Le niveau de confort peut être amélioré par l'ajout d'équipements (sanitaires supplémentaires, chauffage connecté, baignoire, placards...), mais aussi l'adaptation des prestations (sol et murs plus clairs pour améliorer la luminosité intérieure).

La qualité des prestations ne doit pas être négligée, il faut limiter l'usage des matériaux plastique qui vieillissent mal et s'orienter vers des matériaux nobles : parquet en bois, enduit à la chaux taillée...

### Fabriquer de l'extraordinaire

Le logement ancien souffre d'un déficit de notoriété et il a été en partie délaissé par les franges les plus aisées au profit de l'habitat neuf.

La fabrication par la rénovation de logements aux propriétés atypiques et extraordinaires doit permettre de ressusciter le désir et l'adhésion pour la vie en centre-ville. En offrant de nouvelles images de la rénovation exemplaire, il sera possible de réorienter le marché de la construction vers celui de la rénovation.



*Focus sur la technique d'isolation en terre-chanvre dans deux vidéos d'Ecopertica à visionner pour mieux comprendre cette nouvelle technique*



<https://www.youtube.com/watch?v=f5LNVTr6dUk>



<https://www.youtube.com/watch?v=WGw4H-iWJDI>



*Un exemple inspirant*



## **PNR de la Brenne La Maison de la Rénovation**

*La Maison de la Rénovation est le nom donné à la plateforme de rénovation énergétique*

*En tant que coordonnateur de ces politiques sur son territoire, le PNR porte l'animation d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique, avec le SCOT et les communautés de communes sur un périmètre élargi de 61 communes (35 600 habitants, 16 700 ménages, 24 400 logements).*

*Cette plateforme avec une spécificité « bâti ancien » (parc bâti à 70% antérieur à 1948 et construit en terre-pierre), couplée à une OPAH-RR et engagée dans un partenariat avec Dorémi, mutualise l'intervention de tous les acteurs de l'habitat dans le cadre du projet appelé Maison de la Rénovation.*

*Elle a pour but d'apporter du conseil financier technique et juridique aux habitants sur leurs projets de rénovation.*

*De plus elle a aussi pour objectif de développer la rénovation globale performante des bâtiments en lien avec les artisans du territoire.*

*Les filières professionnelles s'organisent pour répondre aux enjeux de la transition écologique*

## **ECHOBAT Des artisans pour l'éco rénovation**

*Le groupement d'artisans ECHOBAT a été créé avec l'intermédiation du Parc en préalable de la création de la Maison de la rénovation. Ce groupement est, à l'heure actuelle, le seul formalisé sur le territoire du Parc.*

*Le groupement d'artisans est nommé «ECHOBAT, les bâtisseurs de la Brenne». Ils réalisent pour les habitants du territoire des Prestations de travaux en éco-construction. Ce groupe intègre sur ses chantiers, des entreprises et des associations d'insertion. Les artisans partagent leurs connaissances au sein du groupe grâce à des formations « entre pairs » aux techniques d'éco-construction. ÉCHOBAT souhaite développer le secteur de l'éco-construction solidaire.*

*Le groupement d'artisans accompagne les maîtres d'ouvrages et les adhérents dans la construction durable et la transition énergétique des bâtiments.*

# La rénovation thermique du bâti ancien

## Comment rendre le patrimoine ancien plus performant ?

Le coût énergétique d'un logement ancien et l'inconfort dû au froid peut être un facteur particulièrement dissuasif lors de l'achat.

La rénovation énergétique permet de résoudre les défauts du logement ancien et de le rendre très performant. De plus un logement ancien isolé du fait de sa grande masse et de son inertie a souvent un comportement thermique en été plus favorable en restant bien frais lors des périodes caniculaires.

Le projet de rénovation énergétique requiert une grande attention : il ne doit pas compromettre l'esthétique des façades et le charme des bâtiments anciens. Il faut également veiller à la qualité des isolants qui doivent laisser passer la vapeur d'eau.

En effet, les bâtiments anciens sont sensibles à l'humidité (bois, pierre, terre, liants à la chaux...) et un isolant étanche à la vapeur d'eau engendrera des risques de condensation qui viendront abîmer l'édifice.

De manière générale, il est nécessaire d'utiliser des isolants biosourcés (paille, fibres de bois, laine de mouton...) qui ont des propriétés respirantes.

Grâce à ces isolants qui permettent une autorégulation de l'hygrométrie, la sensation de confort à l'intérieur du bâtiment est améliorée.

Tous les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un édifice (donc une ITE, Isolation Thermique par l'Extérieur) sont soumis à autorisation de travaux. L'ITE ne doit pas être une réponse automatique, a fortiori en centre ancien (elle risque de banaliser nos centres-bourgs en gommant les détails architecturaux).

Le PNR de la Brenne développe une Plateforme territoriale de rénovation énergétique, avec le SCOT et les communautés de communes sur un périmètre élargi de 61 communes.

Cette plateforme territoriale de rénovation énergétique apporte un conseil gratuit de proximité technique, juridique et financier aux habitants de 61 communes, sans condition de ressources.



CAHIER DE RECOMMANDATIONS

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT ANCIEN EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE



Une maison rurale du Parc naturel régional de la Brenne

Les cahiers de recommandations édités dans le cadre des travaux initiés par l'un des groupes de travail du Plan Éclairci Durable en région Centre-Val de Loire. Ils ont pour objectif de promouvoir les bonnes pratiques de rénovation énergétique du patrimoine bâti ancien de la région (avant 1940). Ce patrimoine, construit à partir de matériaux naturels locaux (pierre, terre, chaux, sable, bois) et avec des procédés traditionnels, a permis jusqu'à notre époque de grâce à l'équilibre existant entre le bâti et son environnement. La rénovation du bâti ancien est aujourd'hui nécessaire, pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Cependant, le recours à des matériaux conventionnels, pas toujours compatibles avec les caractéristiques de nos constructions, peut engendrer des dommages irréversibles. Les cahiers de recommandations présentent des interventions adaptées au bâti ancien, pour des rénovations de qualité et durables, tout en garantissant la pérennité de ce patrimoine et la conservation de son identité architecturale. Ce cahier est illustré par la réhabilitation d'une longère à Lurais, bourg situé à l'ouest du Parc de la Brenne.



à lire



## Axe 5 :

# Rendre l'habitat rénové accessible à tous

Le patrimoine ancien est souvent le plus touché par la vacance en raison de son obsolescence, sa vétusté, son inadéquation à la demande actuelle.

La transformation et la rénovation du patrimoine vacant permettent de rendre le patrimoine ancien, et en particulier celui des centres-bourgs, attractifs. Cependant ces travaux peuvent être un frein à la remise en occupation du fait de leur complexité de mise en oeuvre et de leur coût.

Heureusement, de nombreuses aides et stratégies permettent aujourd'hui de rendre l'habitat rénové accessible à tous.



### DES ACTIONS PRIORITAIRES

- ➊ Proposer aux ménages des logements à rénover «clés en main» à travers différents dispositifs ( fiches accession, VIR...)
- ➋ Pour les biens vacants, proposer une aide sous forme d'un accompagnement de maîtrise d'oeuvre
- ➌ Inventer des filières de récupération de matériaux issus de la déconstruction d'immeubles anciens, pour les réemployer dans les projets de rénovation

## Typologie d'aides existantes

« Certains ménages ont des difficultés à se lancer dans une opération de rénovation en raison de sa complexité et de son coût. Il faut résoudre ces difficultés pour faciliter la remise en état des logements vacants »

### Les aides financières

Des aides économiques existent (crédit d'impôt, subvention, prêt à taux bas, différé de paiement, etc.) et peuvent être mobilisées pour financer la rénovation d'un bâtiment.

Dans le département de l'Indre, les partenaires engagés sont :

- La région
- Châteauroux métropole
- Le PNR
- L'ANAH
- Les collectivités ayant conventionné avec l'ANAH une Operation Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Ces subventions sont soumises à des conditions variables selon les revenus du porteur du projet et le secteur d'emplacement du bien.

De plus, elles suivent l'évolution des politiques en cours, elles peuvent donc être soumises à des mises à jour.

C'est pourquoi il est conseillé dans

un premier temps de se renseigner auprès des établissements de conseil pour être orienté vers la forme de financement la plus pertinente au projet.

### Les aides sous forme de conseils

Plusieurs établissements publics accompagnent aujourd'hui les privés et les collectivités qui souhaitent un conseil sur les financements disponibles, et aussi sur d'autres sujets concernant la démarche de rénovation d'un bien ancien.



TOUT POUR MA RÉNOV'  
[www.faire.gouv.fr](http://www.faire.gouv.fr)

### Trouver des aides et se faire conseiller

*FAIRE, c'est le service public qui vous guide gratuitement dans vos travaux de rénovation énergétique.*

*Pour vous aider à effectuer les travaux les plus adaptés ou estimer le budget nécessaire et les aides financières dont vous pouvez bénéficier, contactez ou prenez rendez-vous avec un conseiller FAIRE de l'ADIL qui vous accompagnera dans votre projet.*

On peut donc s'adresser par exemple à l'ADIL, au CAUE, à la Maison de la Rénovation ou l'UDAP.

## ANAH

*L'Agence Nationale de l'habitat est un établissement public*

*Dont la mission depuis près de 50 ans est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales.*

*L'Anah encourage ainsi les travaux de rénovation et de réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté.*

*Elle propose également aux propriétaires bailleurs privés des aides et un dispositif pour faciliter la mise à disposition d'un parc locatif rénové à loyer abordable.*

## ADIL

*Un espace de conseil sur la question du logement.*

*L'Agence Départementale d'Information sur le Logement délivre un conseil neutre et gratuit sur la réglementation la fiscalité et le financement des projets d'habitation des particuliers.*

## Inventer de nouvelles aides



A Prissac la fiche accession va être testée sur cet ensemble de bâtiment en vente et qui ne trouve pas de preneur en l'état.

**« De nouvelles formes d'aides sont à expérimenter. Par exemple proposer à prix attractif un accompagnement par un maître d'oeuvre qualifié pour les ménages ayant fait le choix de rénover en résidence principale un logement vacant »**

### PNR de la Brenne en partenariat avec Soliha le dispositif: « Fiches accession »

*Le dispositif s'appelle « Fiches accession » et est mené en collaboration avec SoliHA 36 sur les 12 communes « pôles de vie » du SCOT Brenne Marche.*

*La démarche est la suivante :*

①

*Identification des logements vacants en centre-bourg des communes pôles de vie en lien avec les élus locaux*

②

*Contact pour accord du propriétaire*

③

*Relevé du Logement avec plan-projet*

④

*Estimation des travaux*

⑤

*Plan de financement prévisionnel adapté aux acquéreurs.*

*L'objectif est de proposer aux ménages un projet « clé en main » avec un remboursement mensuel de 400€/mois environ grâce à la participation financière des communes d'un montant compris entre 10 000 et 15 000€*

### Les aides matérielles à inventer

Un certain nombre de dons ou prêts ou autres aides matérielles peuvent être envisagés pour encourager des travaux qui permettraient la réoccupation des logements dégradés.

La rénovation demande une certaine logistique, ce processus pourrait être plus accessible avec un peu de coopération.

Il peut s'agir d'outillage, de matériaux, d'aide à l'évacuation des gravats, près d'un logement durant les travaux. Ces aides peuvent être parfois plus pertinentes qu'une aide financière et se révéler moins onéreuses pour la collectivité.

### Un projet « clé en main »

La construction neuve offre des solutions clé en main qui peuvent rassurer les ménages et simplifier leur achat. De tels dispositifs doivent être développés dans l'ancien pour attirer cette catégorie d'acheteur.

## « En milieu rural, l'autoréno­vation est une force qu'il ne faudrait pas négliger. Pourquoi alors ne pas davantage la soutenir et la guider? »

La rénovation du bâtiment dégradé est stimulée par de nombreuses aides publiques, mais dans la plupart des cas elles sont conditionnées par le recours d'entreprises du bâtiment. Aucune aide, et peu d'informations publiques sont disponibles pour les ménages qui rénovent eux-mêmes. Nous recensons ici différentes facettes et avantages de l'autoréno­vation.

### Acquérir un bien dégradé par goût de la rénovation et du partage

Le travail manuel et la rénovation sont des loisirs relativement courants en milieu rural. Le chantier de rénovation où l'on invite les amis et la famille à participer est un lieu de convivialité et fédérateur. L'autoréno­vation permet de se concrétiser dans son logement et donc d'en prendre plus soin.

### L'autoréno­vation écologique

L'autoréno­vation permet parfois d'aller plus loin dans la rénovation et les ambitions écologiques. Elle permet de réaliser des techniques qui seraient trop coûteuses.

### L'autoréno­vation patrimoniale

Si le patrimoine reconnu bénéficie de subvention et de savoir-faire pour garantir son maintien, le patrimoine ordinaire est, quant à lui, plus dépourvu.

L'autoréno­vation peut être une réponse par un investissement en temps de travail pour préserver et restaurer les bâtiments. En effet, dans certains projets, les entreprises préfèrent cureter intégralement le bâti : au vu du coût de la main-d'oeuvre cette opération est parfois économiquement plus intéressante.

Avec de la patience et de l'investissement en temps personnel les autoréno­vateurs peuvent aller vers des solutions qui préservent mieux les caractéristiques patrimoniales du bâti.

### L'autoréno­vation économique

L'économie non marchande est une part de l'activité importante dans le monde rural. Au même titre que faire son potager, l'autoréno­vation est une solution pour mieux vivre malgré des revenus d'activité faibles.

### Les aides sous forme de formation

Les aides peuvent prendre la forme de formation pour transmettre des savoir-faire indispensables à la rénovation.

Le coût du travail peut rendre les rénovations financièrement compliquées : certains propriétaires pour entrer dans les coûts, ou réaliser des techniques de rénovation écologique particulières (isolation en paille, mur en terre, etc.) peuvent

souhaiter réaliser les travaux par eux même. Encadrer la qualité de ces rénovations en dispensant des formations reste un enjeu majeur de la rénovation.

## « Les communautés de communes peuvent développer des plateformes type recyclerie dédiées à la question de la valorisation des matériaux issus de la déconstruction sélec­tive »



### Inventer des filières de récupération des matériaux

La déconstruction, à ne pas confondre avec la démolition, est une opération qui permet de récupérer les matériaux et de les revaloriser. En organisant des filières de récupération des matériaux anciens il est non seulement possible d'économiser des ressources, mais aussi de mieux rénover les bâtiments. En effet, pour réparer des bâtiments anciens on a souvent des pierres locales taillées selon des techniques anciennes, des poutres en bois façonnées à la hache et aux dolores : ces matériaux sont aujourd'hui impossible à retrouver et les fabriquer n'est économiquement pas à la portée des particuliers et des autoréno­vateurs.

## Axe 6 :

# Diversifier les modes d'accès et les typologies de logements

Le monde rural a beaucoup évolué, les besoins et les attentes de certaines catégories de la population ne trouvent pas une offre en logement adéquate.

La lutte contre la vacance est une opportunité pour mieux répondre à la pluralité des besoins des habitants par la diversification des modes d'accès au logement et des typologies d'habitat.



### DES ACTIONS PRIORITAIRES

- ❶ Profiter de la location-vente pour financer l'acquisition des biens vacants et les proposer à la population une fois rénovés
- ❷ Développer de nouvelles formes d'occupation comme l'habitat participatif et coopératif
- ❸ Transformer les bâtiments existants pour répondre à la demande

## Différencier les modes d'accession

### La vente d'un immeuble à rénover : VIR

La vente d'un immeuble à rénover (VIR) partage de nombreux points communs avec la VEFA proposé par les constructeurs pavillonnaires.

Dans ce type de contrat, le vendeur s'engage à rénover, dans un délai déterminé.

La vente est alors soumise à des dispositions spécifiques qui visent notamment à protéger l'acquéreur.

Elle doit donner lieu à un contrat de Vente d'immeuble à rénover (VIR).

Dans le cadre d'une VIR, le prix du sol et des constructions existantes est payé à la date de signature de l'acte authentique, puis des ouvrages à venir, au fur et à mesure de leur réalisation.

Le vendeur demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Cette solution clé en main permet d'acquérir de façon sécurisée un logement ancien rénové.

Ce mécanisme simplifie l'achat d'un logement ancien, car le projet et les travaux de rénovation sont inclus.

### La location avec option d'achat

La location avec option d'achat est un dispositif qui consiste à louer un logement tout en constituant une épargne pendant une période de quelques années et de pouvoir exercer une option d'achat du bien pendant toute cette période. Ce dispositif présente de nombreux avantages :

il permet de tester le logement avant de l'acheter. C'est donc une bonne façon de convaincre des populations hésitantes à s'installer en centre-bourg.

Il permet de différer la date de contractualisation du prêt. Il est intéressant par exemple pour des individus en cours de divorce et en attente de la séparation des biens ou les ménages dans l'attente de la vente d'un autre bien pour financer leur acquisition.

Le dispositif permet également de tester son budget d'achat en constituant un apport et en crédibilisant leur projet d'achat devant la banque : la location-vente est facilitée et sécurise l'accès.

Enfin, pour les collectivités, vendre des biens en location peut être aussi une solution pour éviter que les biens vendus ne soient acquis pour en faire des résidences secondaires.

**«Différencier les modes d'accession permet de toucher davantage de typologies d'habitants»**



*Un exemple inspirant*

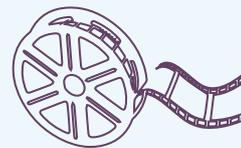


### **Service Logement Jeunes en Brenne**

Le Service Logement Jeunes met en relation propriétaire et locataire jeune pour trouver des modalités de location pour cette catégorie de population qui peut éprouver des difficultés à se loger. Il s'adresse :

- aux jeunes de 16 à 30 ans en recherche de logement dans le Parc Naturel Régional de la Brenne, quelque soit leur situation (étudiants, en recherche d'emploi, apprentis, salariés...)
- aux propriétaires bailleurs ayant des logements à louer
- aux propriétaires occupants pouvant proposer une chambre chez l'habitant

Il a pour objectif de trouver des solutions de logement adaptées à tous les jeunes en recherche de logement en Brenne en les mettant en relation avec des propriétaires.



*à voir*



### **Documentaire Habit'âge**

à voir sur Youtube (liens en QR code)

Habit'âge propose des habitats partagés humains, participatifs et solidaires au cœur des bourgs, à partir de l'acquisition et de la réhabilitation de patrimoine. L'association veut réintégrer la personne âgée au sein de la vie locale et a préserver l'autonomie de ces personnes via un habitat bien conçu.

C'est une réponse originale pour le milieu rural alliant la sauvegarde du patrimoine et l'utilité sociale.

Un premier projet pilote des Maisons Habit'âge est lancé. Il s'agit d'un ancien jeu de boules de fort à Fontaine-Guérin (Maine-et-Loire), réhabilité pour proposer 4 logements confortables et sécurisés de 45 m<sup>2</sup> et des espaces partagés : jardin, parking, salle de convivialité.



## Se diriger vers des modes d'acquisition et d'occupation novateurs

### L'habitat participatif et coopératif

Comme son nom l'indique, « l'habitat participatif » signifie que plusieurs personnes se regroupent pour réfléchir à un projet immobilier en commun. Ensemble, ils vont chercher un terrain à vendre et concevoir un logement qui correspond à leurs besoins et surtout, à leurs principes de vie. Ils devront ensuite gérer l'habitat au quotidien et entretenir leur lieu de vie.

Chaque « participant » dispose d'espaces privés, mais surtout d'un accès à des espaces communs à partager comme un jardin ou des pièces de vie.

Pour monter ces projets collaboratifs, les participants ont le choix entre deux types de sociétés spécifiques : la coopérative d'habitants ou la société d'attribution et d'auto-promotion. Ils peuvent parfois s'associer à un bailleur social.

L'habitat participatif est adapté aux personnes et aux familles qui ont par exemple en commun des principes de développement durable et la volonté de vivre dans une certaine forme de communauté. En effet, le fer de lance de ces habitations est de « consommer autrement » et notamment de réduire leurs empreintes écologiques. On peut également présenter l'habitat participatif comme un mélange entre la copropriété et la coloca-

tion. En effet, dans un logement participatif, tous les habitants sont propriétaires (même s'il est parfois possible de louer son logement) et participent aux grandes décisions liées au bâtiment. En revanche, il n'y a pas d'organisme extérieur comme un syndic de copropriété.

Les cohabitants disposent d'espaces privés, mais partagent également des espaces communs ce qui leur offre une partie des avantages de la colocation.

### L'habitat inclusif

L'Habitat Inclusif est une forme d'Habitat groupé (Habitat Collaboratif) spécifiquement mis en place pour accueillir des personnes porteuses de handicaps ou présentant des problématiques de santé mentale. Bien souvent d'initiative citoyenne, mais aussi associative, ces projets rencontrent de plus en plus de succès, car ils sont le chaînon manquant dans une offre d'habitat pour ces personnes. Ils sont une manière de vivre en autonomie chez soi, dans un environnement sécurisant, avec souvent la présence de « veilleurs » qui proposent de prendre soin de ces personnes qui vivent des moments de fragilité. Les programmes d'habitat inclusif doivent en outre être assortis d'un projet de vie sociale et partagée.



à voir

<https://familles-solidaires.com/habitat-inclusif/>

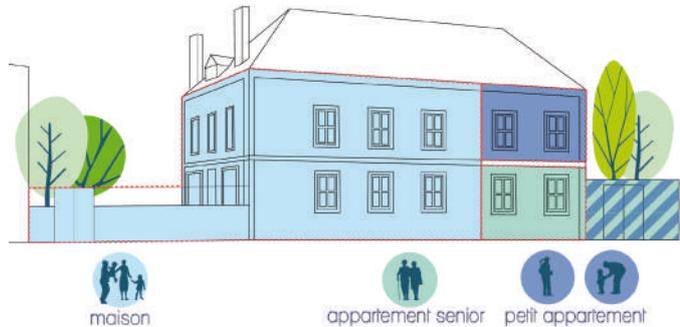
vidéo de présentation de l'habitat inclusif par familles solidaires

# Changer la typologie d'un bien

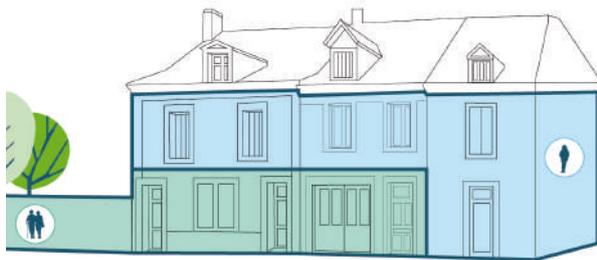
## Diviser

Par leur surface trop importante, certains logements ne trouvent pas d'acquéreur. Dans de telles situations, il est opportun de diviser l'édifice en plusieurs logements avec des dimensions correspondant mieux aux attentes.

La division implique des autorisations, des déclarations et des travaux (ajouts de pièces d'eau, travaux d'électricité de compteurs individualisés). Cette division a davantage de pertinence lorsque le bâtiment nécessite de toute façon d'importants travaux.



La division de cette grande maison permet de créer trois logements attractifs sur le marché



La réunification de ces trois maisons permet de créer deux logements plus confortables.

## Réunir

La réunification peut permettre d'agrandir un logement en utilisant le logement vacant voisin. Autre cas de figure, la réunification de logements accolés sont vacants et que leur surface ou leur agencement sur plusieurs niveaux est un frein pour les futurs occupants.

Cette opération est plus complexe, car elle nécessite de nombreux travaux, mais aussi la maîtrise foncière de plusieurs logements. Ce type d'opération sera plutôt mené par une collectivité et le soutien de l'EPF est recommandé.

## Séparer

Historiquement les boutiques étaient souvent liées au logement du commerçant. L'entrée de la boutique se retrouve parfois confondue avec celle du logement : le local d'habitation et le local commercial forment un tout. Cette indivision provoque souvent des cas de vacance : impossibilité de louer ou vendre le logement en dehors de la boutique. La séparation des deux entités facilite leur remise en usage. Il est parfois nécessaire de recréer une entrée spécifique pour le logement et de séparer les réseaux. Cette opération est bénéfique pour le commerce, car elle allège les charges de la boutique en extrayant les coûts engendrés par le logement.



L'indivision entre logement et commerce peut être à l'origine d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment

## Améliorer un logement en déconstruisant



Déconstruire les rajouts pour retrouver de la lumière, de la surface de jardin

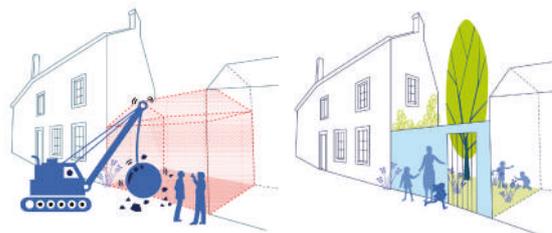
### Simplifier, optimiser

Lorsque de nombreux rajouts et extensions de qualité médiocre ont été réalisés, il est intéressant de les retirer pour revenir à des volumes plus simples. Libérés de ces excroissances, les bâtiments peuvent retrouver leur qualité originelle avec plus de lumière et des espaces extérieurs élargis.

### Créer un jardin ou une cour

Le jardin fait partie intégrante de l'imaginaire de la vie à la campagne. Les biens ne présentant pas de jardin sont donc fortement pénalisés. La déconstruction en vue de réaliser des jardins peut être un moyen de refaire venir des habitants en centre-bourg. L'oxymore déconstruire pour densifier illustre bien l'idée : une trop grande occupation du sol par le bâti et la voirie peut engendrer un fort taux de vacance et donc une densité de population plus faible du tissu ancien.

Le jardin de centre-bourg est un jardin précieux et économe en surface : il est accompagné de murs hauts pour gérer le vis-à-vis. C'est une pièce de verdure qui s'inscrit en harmonie avec le bâti.



Déconstruire pour créer des jardins pour les maisons à rénover



### Inventer des filières de récupération des matériaux

La déconstruction permet de récupérer des matériaux constructifs précieux, devenus aujourd'hui rares ou très coûteux.

Cette matière est indispensable pour la rénovation de biens anciens : elle doit être préservée et réemployée. Aujourd'hui des filières de matière de récupération dédiées à la construction existent, mais sont très rares et peu développées.

Dans la perspective de rénover les centres-bourgs anciens, et de déconstruire pour limiter la vacance, il est donc primordial de réfléchir à une logistique efficace pour la récupération de cette ressource issue de la démolition et éviter tout gaspillage.

## Axe 7 :

# Stimuler la demande en logements

---

L'arrivée de nouveaux habitants va permettre de résorber plus rapidement le gisement de logements vacants.

Les collectivités peuvent mettre en place des stratégies pour améliorer leur attractivité.



① Construire collectivement un projet de territoire qui s'appuie sur les ressources locales et qui soit capable de promouvoir un mode de vie rural durable en lien avec la nature et le territoire

② Élaborer une attractivité pour les retraités

③ Améliorer les équipements scolaires et développer des programmes pédagogiques innovants pour attirer les jeunes ménages



## Accueillir de nouvelles populations: quelques pistes de réflexion



à lire

### L'exode urbain : manifeste pour une ruralité positive

de Claire Desmares-Poirrier  
aux éditions Terre vivante,

### Promouvoir un mode de vie rural

Plutôt que de tenter de pallier des lacunes vis-à-vis de la ville il est plus intéressant de s'appuyer sur les forces et les avantages du mode rural et de les développer. Il est important de développer une véritable alternative au mode de vie urbain que ce soit en condition de vie, de qualité de l'environnement, de culture, d'offres en logement, en espace public, etc...



à lire

### Ceux qui restent

Faire sa vie dans les campagnes en déclin  
de Benoît Coquard  
aux éditions La Découverte

### Élaborer une attractivité pour les retraités

L'implantation en milieu rural n'est pas envisageable pour tout le monde, notamment s'il faut y trouver des emplois.

Les retraités ne sont pas contraints par cette problématique et peuvent être plus faciles à faire venir. Par leur venue ils engendreront une croissance économique qui se traduira par des emplois nouveaux.

Les retraités ont des besoins spécifiques en termes de logements, de services, de santé et recherchent un cadre de vie harmonieux et apaisé. Les mairies ont intérêt à réfléchir si leur commune dispose des critères adéquats pour les accueillir.

# 21 %

des seniors anticipent un déménagement dans les 10 ans.

Baromètre Cogedim Club, Ifop, 2017

«La ruralité est un espace attractif pour les nouveaux retraités»

Le tourisme comme moteur d'implantation des seniors

Lorsque l'on parle d'économie du tourisme, on pense souvent aux retombées immédiates. Il a également des effets sur le plus long terme : les espaces visités en vacances sont souvent sélectionnés comme nouveau cadre de vie des retraités. Imaginer de bonnes conditions d'accueil et proposer de bons souvenirs est une bonne stratégie pour attirer de nouvelles populations. En développant de multiples logements de vacances diversifiés et de qualité, un territoire peut démontrer ses atouts et sa qualité de vie.

# 81 %

des Français, pensent que vivre à la campagne représente la vie idéale

Ifop, 2018



Un exemple inspirant

## A2i Agence d'Attractivité de l'Indre

Le Département de l'Indre a initié une démarche d'attractivité territoriale afin d'attirer de nouveaux habitants sur son territoire.

Elle se concentre sur 3 axes de développement territorial: l'économie, la santé et le tourisme.

Elle cible les nouveaux habitants, les professionnels de santé, les entreprises et les porteurs de projets, ainsi que les touristes.

Elle accompagne les habitants, les porteurs de projets et les professionnels de la médecine dans leur projet d'implantation sur le département

Pour parvenir à séduire ces cibles, l'A2I promeut le cadre de vie idéal que constitue le territoire en s'appuyant sur des arguments forts tels qu'un immobilier accessible, des paysages naturellement naturels, des filières qui recrutent, une pression très faible sur les temps de transport, un déploiement important de la fibre optique...

L'A2I vous accueille et vous accompagne dans votre mobilité et votre changement de vie (recherche de logement, emploi du conjoint, école, garde d'enfants...).



**L'Indre**  
en Berry

« La ruralité peut s'appuyer sur sa proximité avec la nature pour attirer des jeunes ménages qui cherchent un cadre de vie plus apaisé pour leurs enfants »



à lire

Et si vous changiez de vie?

hebdomadaire "le 1 Hebdo"  
numéro 214 du 29 août 2018

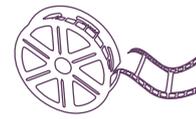
Élaborer une attractivité autour du bien-être des enfants

Le cadre de vie des enfants est un facteur important d'implantation des jeunes ménages en milieu rural.

La pollution de l'air et le réchauffement climatique et les nuisances sonores peuvent pousser des citoyens à quitter les villes en quête de meilleures conditions environnementales

Le rapport à la nature et une ambiance apaisée à taille humaine sont recherchés.

Quelques points qui renforcent cette attractivité : la possibilité pour les enfants de se déplacer de façon sûre à pied, d'avoir des loisirs en pleine nature, d'être intégré dans la convivialité du village...



à voir

École en vie  
un documentaire  
de Mathilde Syre



à lire

Pour une éducation  
buissonnière.

un livre de Louis Espinassous aux  
éditions : Hesse Eds

Developper des  
programmes  
pédagogiques

innovants qui valorisent  
le rapport à la nature et le  
développement durable

La qualité scolaire est aussi un critère déterminant qui peut influencer le choix d'aménagement des jeunes parents.

Pour autant il est conseillé de veiller à la qualité des équipements scolaires et des programmes pédagogiques proposés.

On peut déjà commencer par des opérations simples de desartificialisation de cours, pour améliorer les conditions climatiques des enfants et aussi pour créer un contexte favorable au développement des apprentissages liés à la nature.

Pour aller plus loin, on peut proposer des programmes pédagogiques innovants, sensibles aux égalités des genres et en lien avec le cadre naturel, l'apprentissage écologique, le monde rural...).

# Les abréviations

*La qualité des  
bureaux est capitale  
pour choisir un  
emploi, pour*

**86%**  
*des salariés  
européens*

**«Grâce à un coût du  
foncier abordable,  
les entreprises  
rurales peuvent  
offrir des postes de  
travail plus agréable  
qu'en ville»**

**Élaborer une attractivité  
autour du bien-être au  
travail**

Si la ruralité propose une moins grande diversité d'emploi, elle pourrait offrir des conditions de travail meilleures grâce au coût foncier plus modéré. Une grande partie de journée se déroule dans nos postes de travail : certaines entreprises proposent des conditions de bien-être au travail pour attirer les meilleurs profils.

**ANAH :**

Agence Nationale de l'Habitat

**ADIL :**

Agence départementale pour l'information sur le logement

**CAUE :**

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

**CC :**

Communauté de Communes

**DDT :**

Direction départementale des Territoires

**EPCI :**

Établissement Public de Coopération intercommunale

**EPFLI :**

Établissement Public Foncier Local Interdépartemental

**INSEE :**

Institut national de la statistique et des études économiques

**ITE :**

Isolation thermique par l'Exterieur

**LOVAC :**

Logement Vacant

**MAJIC :**

Mise À Jour des Informations Cadastres

**PLU :**

Plan Local d'Urbanisme

**PLUI :**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**PNR :**

Parc Naturel Régional

**OPAH :**

Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat

**SRADDET :**

Schémas régionaux d'Aménagement de Développement durable et d'Égalité des Territoires

**UDAP :**

Unités départementales de l'Architecture et du Patrimoine

# Cartographie des acteurs publics

## PNR de la Brenne

Le Parc naturel régional de la Brenne est né de la forte mobilisation des élus et acteurs locaux voulant réagir contre la dévitalisation de leur territoire, et désireux de mettre en place les conditions pérennes du développement local. Il est né aussi d'une prise de conscience, celle de la richesse et de la fragilité de son patrimoine, et de la nécessaire sauvegarde d'une zone humide d'importance internationale. Cependant le parc travaille sur de nombreux sujets, dont l'aménagement du territoire et la réhabilitation du patrimoine bâti.

## Le Pays

Le pays est une association de communes qui conduit l'élaboration d'un projet commun de développement durable, la charte de Pays. Il permet le déploiement de programmes d'actions et sert de cadre à différents accords de contractualisation (avec l'Etat, la Région, l'Europe...), permettant de mobiliser des moyens financiers pour la mise en œuvre de projets, publics et privés, au service du territoire et de ses habitants.

## OPAH

L'OPAH est un programme de réhabilitation du parc privé sur un périmètre précis. Ce dispositif propose des aides financières et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

## Les territoires de projets

## EPFLI

une expertise et des outils au service des collectivités sur les opérations foncières

L'EPFLI Foncier Coeur de France est un établissement public de portage foncier qui accompagne les collectivités territoriales de la Région Centre-Val de Loire sur les questions foncières au travers d'une ingénierie pointue et adaptée à chaque problématique de projet. L'EPFLI prend en charge les projets des collectivités après l'adhésion de l'EPCI.

## Région

compétence : aménagement du territoire et aides aux communes et intercommunalités

## Département

compétences : aides aux communes et intercommunalités  
solidarités humaines et territoriales

## CAUE

Le CAUE exerce des missions de service public. Il est chargé de promouvoir, sur le plan local, la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, dans le respect du patrimoine et selon 4 missions : conseiller, accompagner, informer, sensibiliser.

## A2i

L'Agence d'Attractivité de l'Indre (A2I) a été créée sous l'impulsion du Conseil Départemental de l'Indre associant les collectivités territoriales, les acteurs économiques et touristiques. L'esprit général de cette démarche vise à faire converger les énergies vers un projet commun, de mobiliser, de fédérer les acteurs publics et privés afin de faire connaître plus largement, à travers sa marque territoriale « l'Indre en Berry », les offres touristiques, économiques, médicales et résidentielles du département.

## Intercommunalité

## Commune

Pouvoirs de police municipale en matière de sécurité, ainsi que certaines dimensions de la politique de l'habitat,

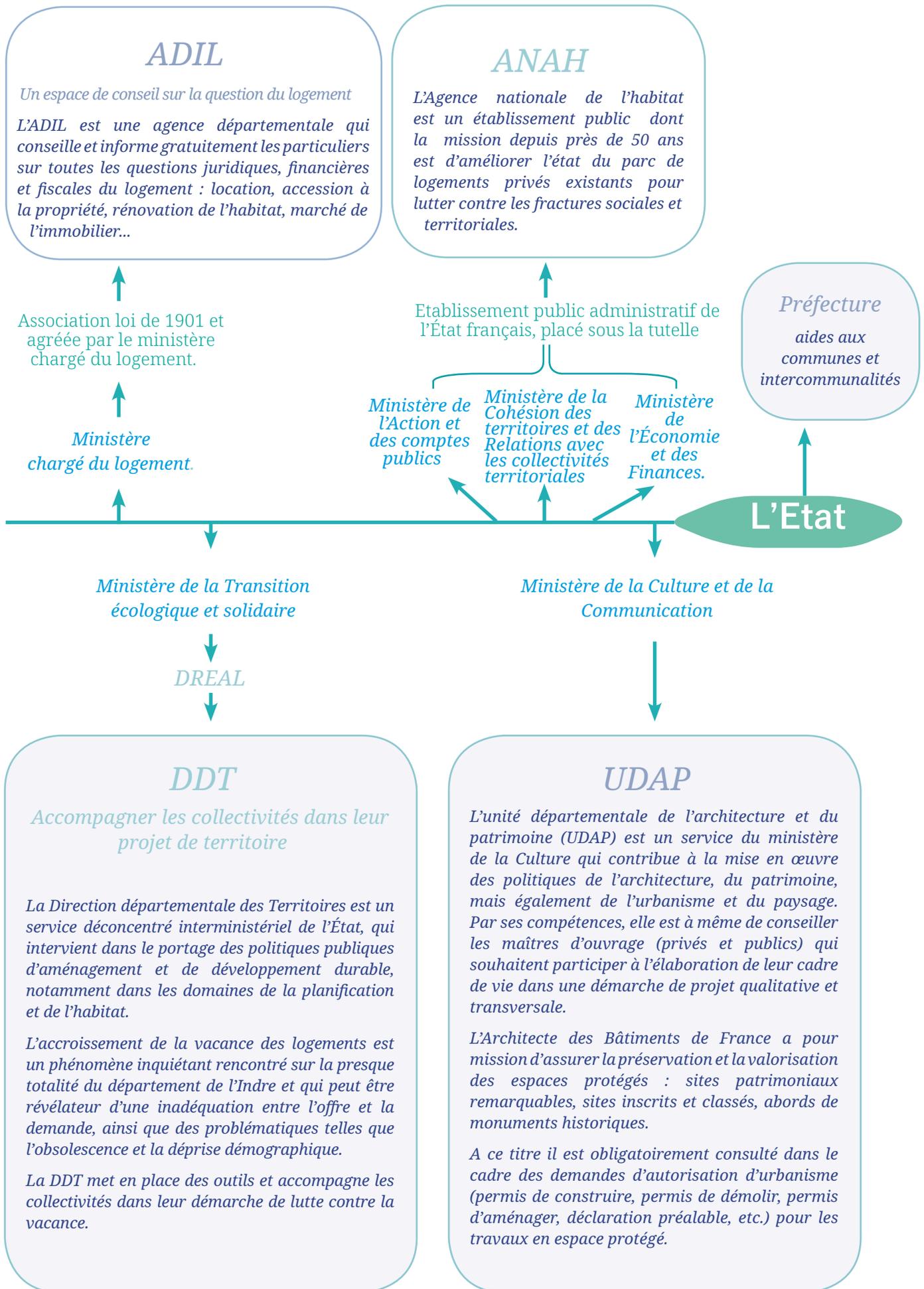
logement et habitat

Élaboration du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale.

Droit de préemption urbain

délégation de compétences possibles

## Les collectivités locales





---

# Conclusion

La lutte contre la vacance est une stratégie à mettre en place lorsqu'une accumulation importante de logements vacants pénalise le dynamisme, l'attractivité et la transition écologique d'un espace rural.

La lutte contre la vacance est un outil à large spectre qui s'inscrit dans un projet de territoire et répond aux enjeux écologiques, économiques, culturels et sociaux d'une démarche de développement durable.

Elle permet de remettre sur le marché des logements attractifs qui répondent aux nouveaux besoins et aux attentes du monde rural peu dense. Elle améliore la qualité de vie en centre-bourg, limite la consommation de ressources, protège les terres agricoles et les espaces naturels, pérennise le patrimoine des villages.

Ancrée dans la longue durée, la lutte contre la vacance va permettre de débloquer des situations au cas par cas en s'appuyant sur une diversité d'outils et d'aides.

Tournée vers l'avenir et la prospective, la lutte contre la vacance c'est aussi une nouvelle approche de la planification et de la prévention pour stopper le phénomène d'abandon du logement et des centres-bourgs.

**Agir contre la vacance des  
logements en milieu rural peu dense  
L'exemple du département de l'Indre**

Edition 2021

Un livre blanc proposé par la

*Direction Départementale des Territoires de l'Indre*