

Constitution d'une boîte à outils sur les outils fonciers et immobiliers

Club PLUi - 1^{er} décembre 2015

Direction départementale des territoires des Vosges

Service Urbanisme et Habitat

Contact : ddt-suh@vosges.gouv.fr

PLAN

I- Le pourquoi de la démarche

II- La boîte à outils

III- Présentation de quelques outils

IV- Mise en perspectives des outils

V – Eléments de conclusion

I – Le pourquoi de la démarche

Contexte :

24/03/14 : loi ALUR → identification des gisements fonciers dans les DU (capacités de densification, espaces mutables)

23/06/14 : AMI centre bourg (volonté de l'État d'une action de revitalisation des centres bourgs)

→ enjeu de politique majeur dans la cadre de l'égalité des territoires : présence de centres bourgs vivants, animés, dynamiques en périphéries des villes et au cœur des espaces ruraux

Novembre 2014 : JEI centre bourg organisée par CG88/DDT suite à l'AMI centre bourg

I – Le pourquoi de la démarche

Problématique :

Concilier des **impératifs de politiques publiques** (densification, lutte contre l'étalement urbain, revitalisation des centres bourgs) avec des **moyens opérationnels**.

→ Répondre aux questionnements fréquents des élus sur « **comment on fait ?** »

Avec la prise en compte :

- des demandes des élus en termes d'outils mobilisables (financiers notamment)
- des besoins des services de l'État en termes de portage efficace des politiques publiques

I – Le pourquoi de la démarche

Objectifs :

- Lier « **diagnostic/stratégie** » issu des documents de planification (temps long 10-15 ans) et « **opérationnel** » issu des différents projets d'aménagements (court terme)
- Eviter les choix d'urbanisation par défaut ou inadapté au contexte du territoire

Volonté de la DDT88 de prolonger les réflexions centre bourg dans le cadre de l'élaboration de document d'urbanisme

II – La boîte à outils

- **Création d'une boîte à outil d'une quinzaine de fiches**

<i>objectif</i>	<ul style="list-style-type: none">- présenter de manière simple et vulgarisé chaque outil- analyser un retour d'expérience- le mettre en perspective / contexte local et outils complémentaires
<i>format</i>	recto/ verso
<i>principes</i>	<ul style="list-style-type: none">- non exhaustivité- priorité aux outils juridiques et fiscaux

- **Travail réalisé par DDT88/SUH avec l'appui d'une stagiaire en droit de l'urbanisme**
- **Boîte à outil en phase de relecture (réalisé en interne puis avec les partenaires associés)**

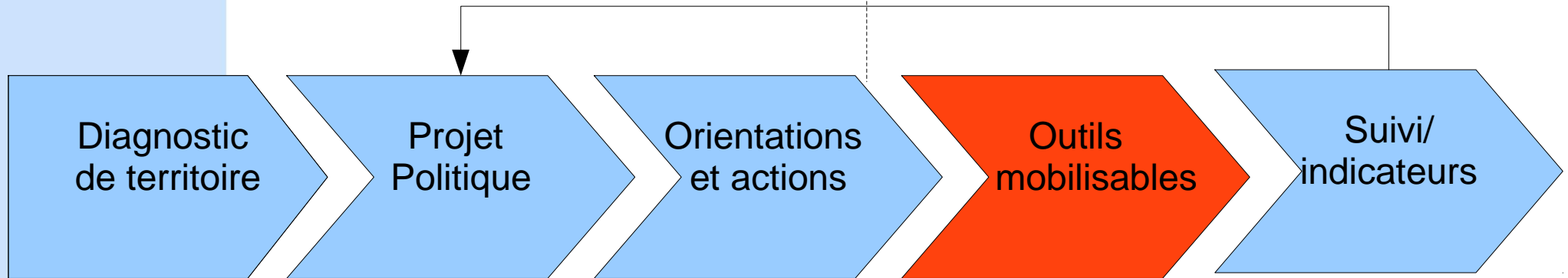


II – La boîte à outils

Des outils au service d'une politique d'aménagement

Planification

Mise en œuvre opérationnelle



- analyse réaliste du contexte territorial à différentes échelles (commune, CC, bassin de vie)

PADD,...

- ouverture à l'urbanisation limitée

- priorisation des interventions de la collectivité sur les espaces bâtis

- analyse des capacités de densification/ espaces mutables (ALUR)

II – La boîte à outils

Des outils en réponse aux questions du territoire

- **Comment lutter contre la rétention foncière et immobilière ?**
 - Taxe Habitation sur les Logements Vacants
 - Majoration de la Taxe sur le Foncier Non Bâti
- **Comment encourager la construction au sein des espaces bâtis existants ?**
 - Majoration de la taxe d'aménagement
- **Comment favoriser la réhabilitation de biens vacants ou à rénover ?**
 - PTZ rural
 - Aides Anah
 - Bail à réhabilitation



II – La boîte à outils

- **Comment contraindre le propriétaire d'un logement impropre à l'habitation à faire des travaux ?**
 - pour des raisons de santé : non décence
procédure insalubrité
 - pour des raisons de sécurité : abandon manifeste
procédure de péril
 - ORI (Opération de Restauration Immobilière)
- **Comment une collectivité peut-elle acquérir un bien stratégique et/ou dégradé ?**
 - amiable
 - Droit de Préemption Urbain/ Droit de Préemption Urbain Commercial
 - Expropriation
 - Biens vacants et sans maître

II – La boîte à outils

- **Comment traiter l'habitat indigne et/ou dangereux et réaliser du renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot ?**
 - **RHI** : Résorption de l'Habitat Insalubre (combinant procédures d'insalubrité/péril, expropriation et DUP)
 - **THIRORI** : Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (combinant procédures d'insalubrité/péril, DUP restauration immobilière et expropriation)

II – La boîte à outils

Action privée
seule

- bien en bon état / à rénover légèrement
- peu de vacance
- volonté des propriétaires

De l'incitation

à

la contrainte

- Comment lutter contre la rétention foncière et immobilière ?
- Comment encourager la construction au sein des espaces bâtis existants ?
- Comment favoriser la réhabilitation de biens vacants ou à rénover ?
- Comment contraindre le propriétaire d'un logement impropre à l'habitation à faire des travaux ?
- Comment une collectivité peut-elle acquérir un bien stratégique et/ou dégradé ?
- Comment traiter l'habitat indigne et/ou dangereux et réaliser du renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot ?

Action publique
seule

- biens fortement dégradés
(insalubre, dangereux)
- inaction des propriétaires
- forte vacance

II – La boîte à outils

Des communes cumulant plusieurs types de problèmes nécessitant l'usage coordonné de plusieurs outils



A louer



III – Présentation de quelques outils



TAXE D'HABITATION SUR LE LOGEMENT VACANT (THLV)

lutte contre rétention foncière

- **Objet** : Taxe des logements vacants depuis plus de 2 ans, dotés de minimum d'éléments de confort
- **Qui mobilise l'outil ?** : communes ou EPCI (si PLH ou PLUi valant PLH)
- **Comment ?**
 - Délibération de la collectivité
 - Transmission liste des logements vacants à DDFIP
 - Taxe calculée selon valeur locative cadastrale

+

recettes permettent
d'alimenter un système de primes
(prime vacance, primo accédant,...)

-

nombreuses possibilités
d'exonération (logt très dégradé,
mis en vente ou location)

TAXE D'HABITATION SUR LE LOGEMENT VACANT (THLV)

lutte contre rétention foncière



- **Retour d'expérience: Ville de Verdun (20 000 habitants)**
 - 618 logements concernés, les recettes alimentent une prime à la sortie de vacance de 3000 Euros
 - 15 % des propriétaires n'ont pu être contactés

- **Outils complémentaires : une politique globale**
 - PLU économe en foncier
 - communication sur la démarche
 - outils incitatifs
 - action complémentaire foncier non bâti (TFNB)

Majoration de la TAXE FONCIERE SUR LA PROPRIETE NON BATI

lutte contre rétention foncière

- **Objet** : Majoration de la taxe foncière pour les parcelles situées en zones urbaines ou à urbaniser

- **Qui mobilise l'outil ?** : communes ou EPCI

Un document d'urbanisme est **nécessaire**

- **Comment ?**

- Délibération de la collectivité sur le montant de la majoration
- Transmission liste des terrains à DDFIP
- Taxe calculée selon valeur locative cadastrale

+

recettes permettent d'alimenter
un système de primes
(prime vacance, primo accédant,...)

-

sensibilité politique de l'outil

Majoration de la TAXE FONCIERE SUR LA PROPRIETE NON BATI

lutte contre rétention foncière

- **Impact financier de l'outil : département des Vosges**
 - la majoration peut être comprise entre 0 et 1,14 euros/m²
 - ceci représente 1140 euros pour une parcelle de 10 ares
- **Outils complémentaires : une politique globale**
 - PLU économe en foncier
 - communication sur la démarche
 - outils incitatifs
 - action complémentaire logement vacant (THLV)

BAIL A REHABILITATION

Encourager la réhabilitation de biens vacants ou à relover

- **Objet** : permet aux propriétaires de faire réhabiliter leur bien sans en supporter le coût, les travaux de réhabilitation sont portés par un organisme se remboursant sur la mise en location postérieure aux travaux.
- **Qui mobilise l'outil ?** : propriétaires de bien et organisme preneur (organisme agréé par l'Etat)
- **Comment ?**
 - Acte notarié entre les parties
 - Durée minimale de 12 ans, le plus souvent 20-25 ans

+

- permet de remettre sur le marché des biens
- appui technique pour les propriétaires

-

- trouver une structure preneuse (CAL PACT, bailleurs sociaux?)
- aide complémentaire à mobiliser de la part des collectivités

BAIL A REHABILITATION

Encourager la réhabilitation de biens vacants ou à renover

- **Retour d'expérience : Vittel (2003)**
 - bail à réhabilitation de 20 ans entre commune de Vittel et CALPACT
 - 4 logements rénovés, pour un montant de 307 000 euros
 - exonération de TFPB par la commune
- **Outils complémentaires :**
 - identification de structure « preneuse »
 - communication sur la démarche
 - mise en place d'outils incitatifs par la collectivité

BIEN VACANTS ET SANS MAITRE

Acquérir un bien stratégique et/ou dégradé par une collectivité

- **Objet** : permet à une collectivité d'acquérir la propriété de biens sans maître, (biens dont le propriétaire n'est pas connu, ou de biens dont la succession est ouverte depuis plus de 30 ans). Cet outil est adapté dans les communes ou la vacance est installée de longue date.
- **Qui mobilise l'outil ?** : communes
- **Comment ?**
 - Enquête d'une durée de 6 mois menée par la collectivité (recherche propriétaire)
 - La collectivité doit prévoir l'usage du bien qu'elle souhaite acquérir

+
- très adapté / vacance de longue durée
- remobilisation de biens en déshérence

-
- technicité de la procédure
- relation avec notaires et DDFIP

BIEN VACANTS ET SANS MAÎTRE

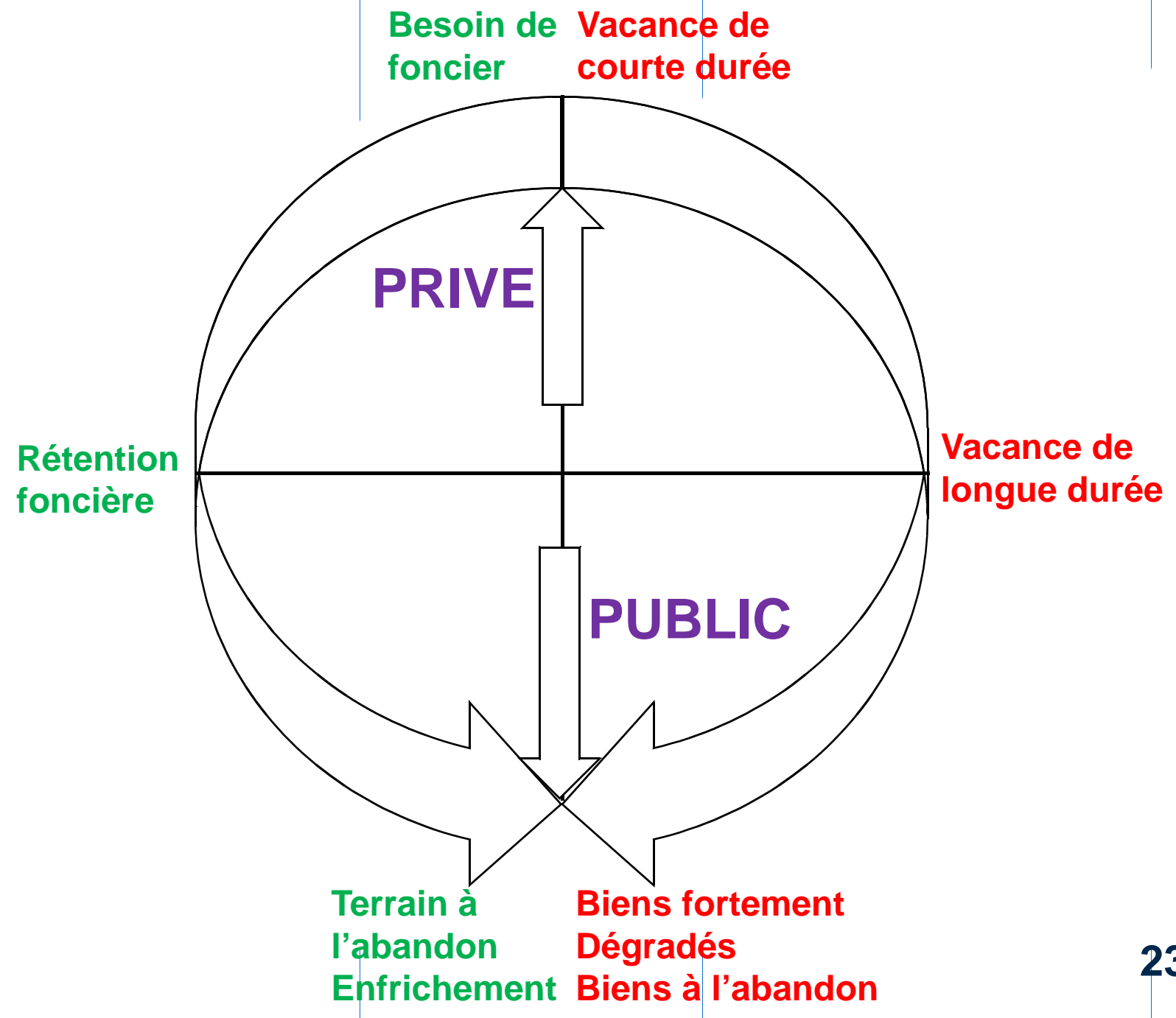
Acquérir un bien stratégique et/ou dégradé par une collectivité

- **Retour d'expérience : Joinville**
 - vacance installée de longue date
 - 4 immeubles très dégradés (et vandalisés) acquis par cette procédure
- **Outils complémentaires :**
 - expropriation
 - bail à réhabilitation

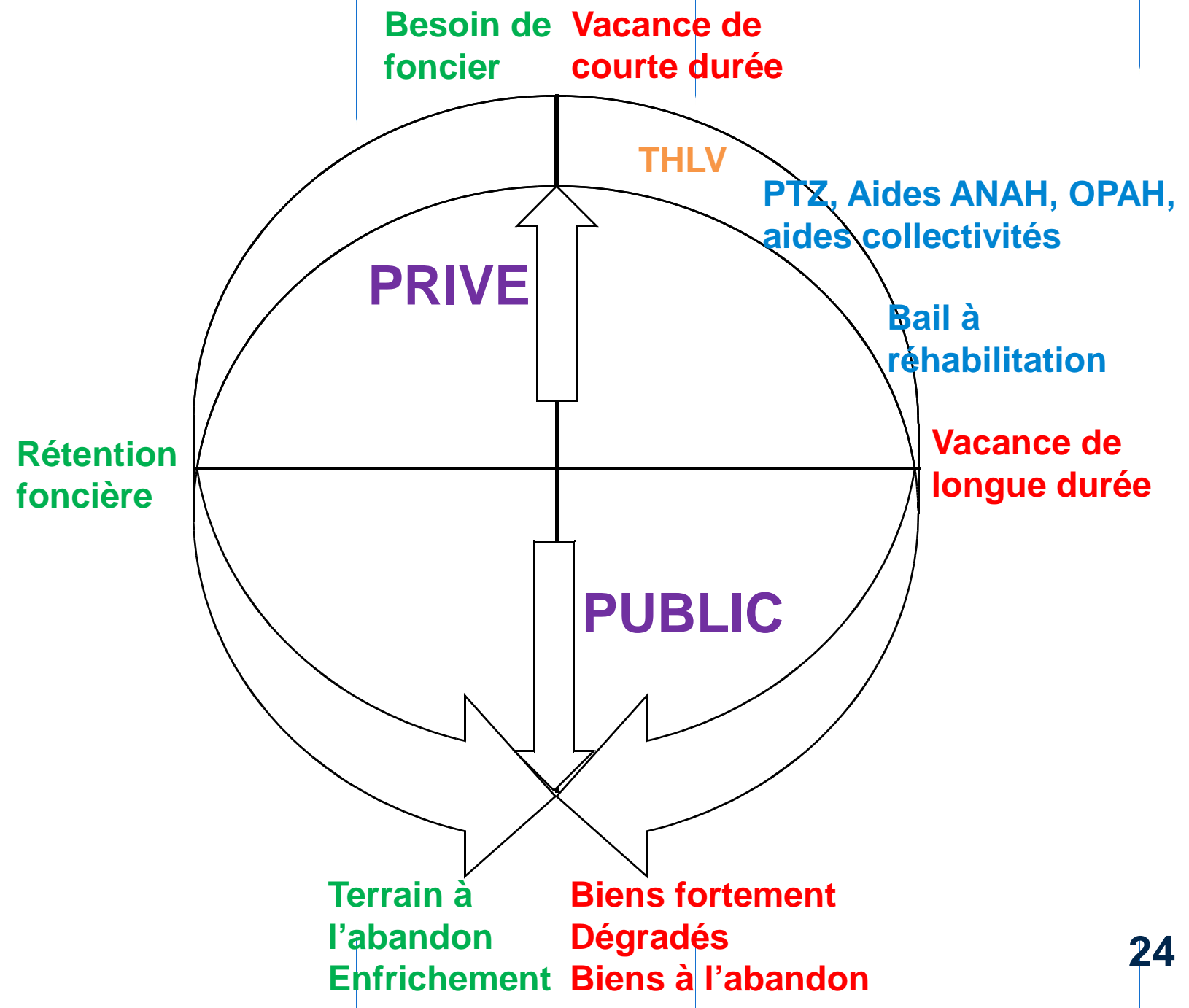
OUTILS NECESSITANT PREALABLEMENT UN PLU/PLU i

- Majoration de la TFPNB
- Modulation de la taxe d'aménagement
- Taxe Habitation sur les Logements Vacants (*si PLUi valant PLH*)
- Droit de Prémption Urbain
- Emplacement réservé

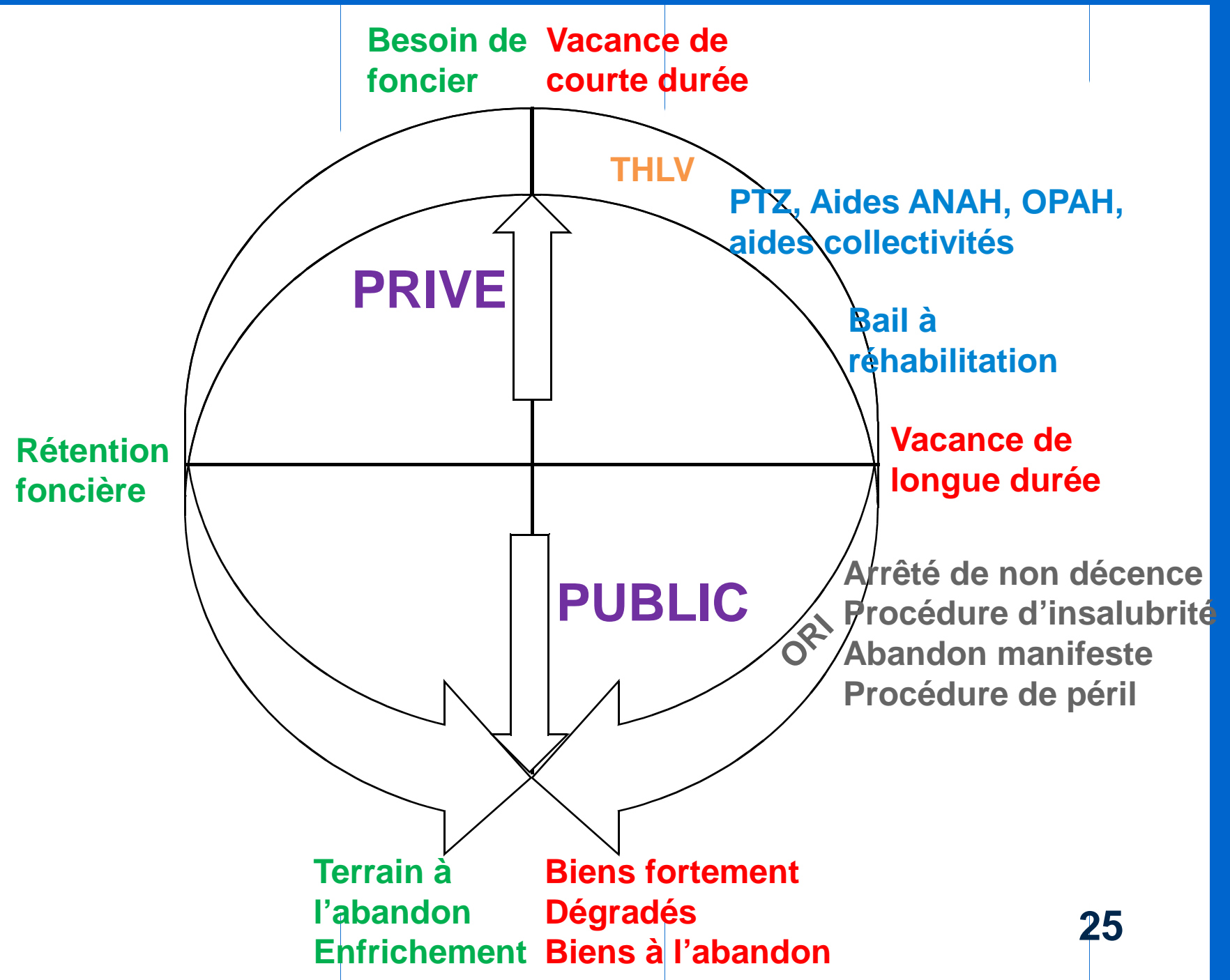
IV - Mise en perspective des outils existants



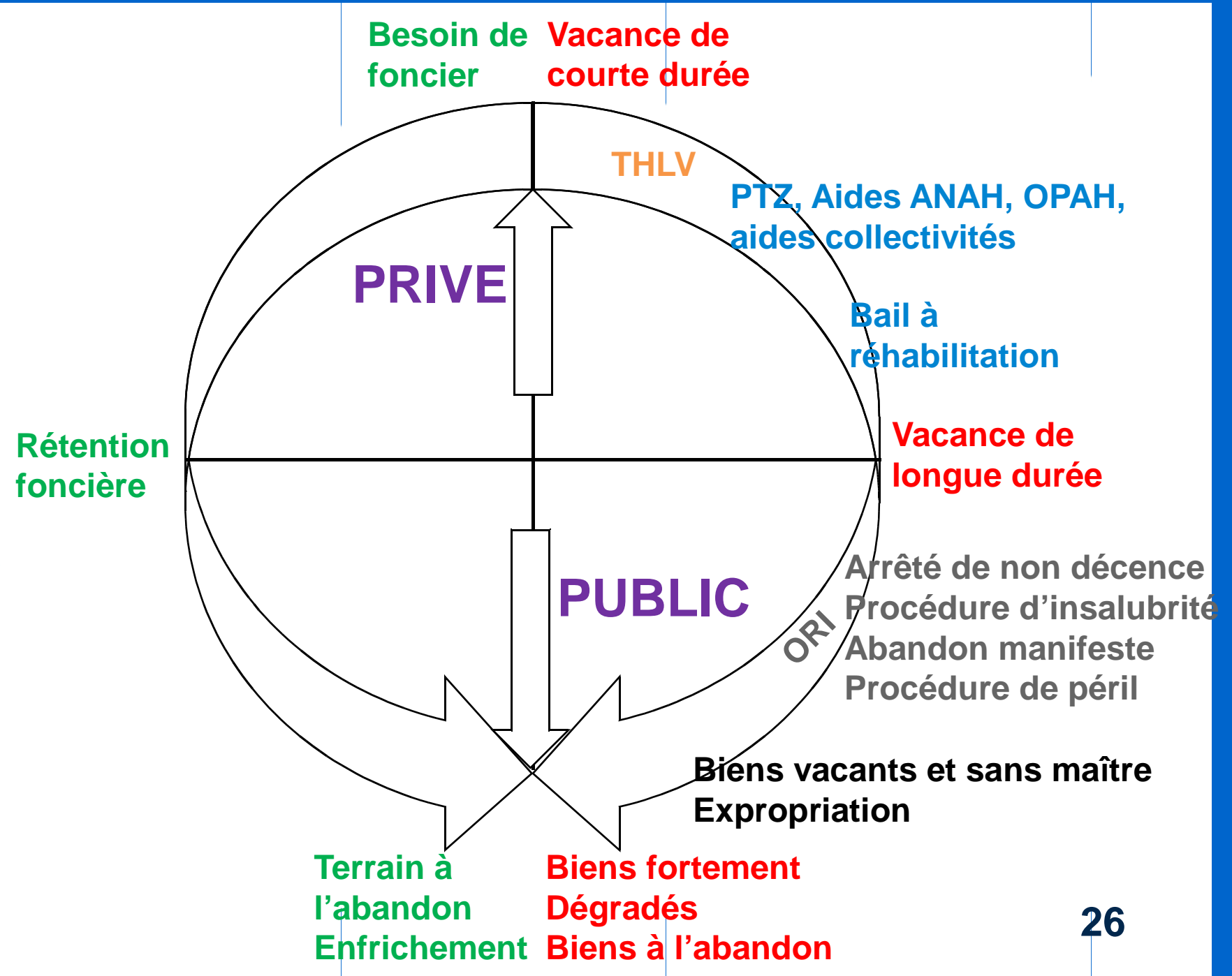
IV - Mise en perspective des outils existants



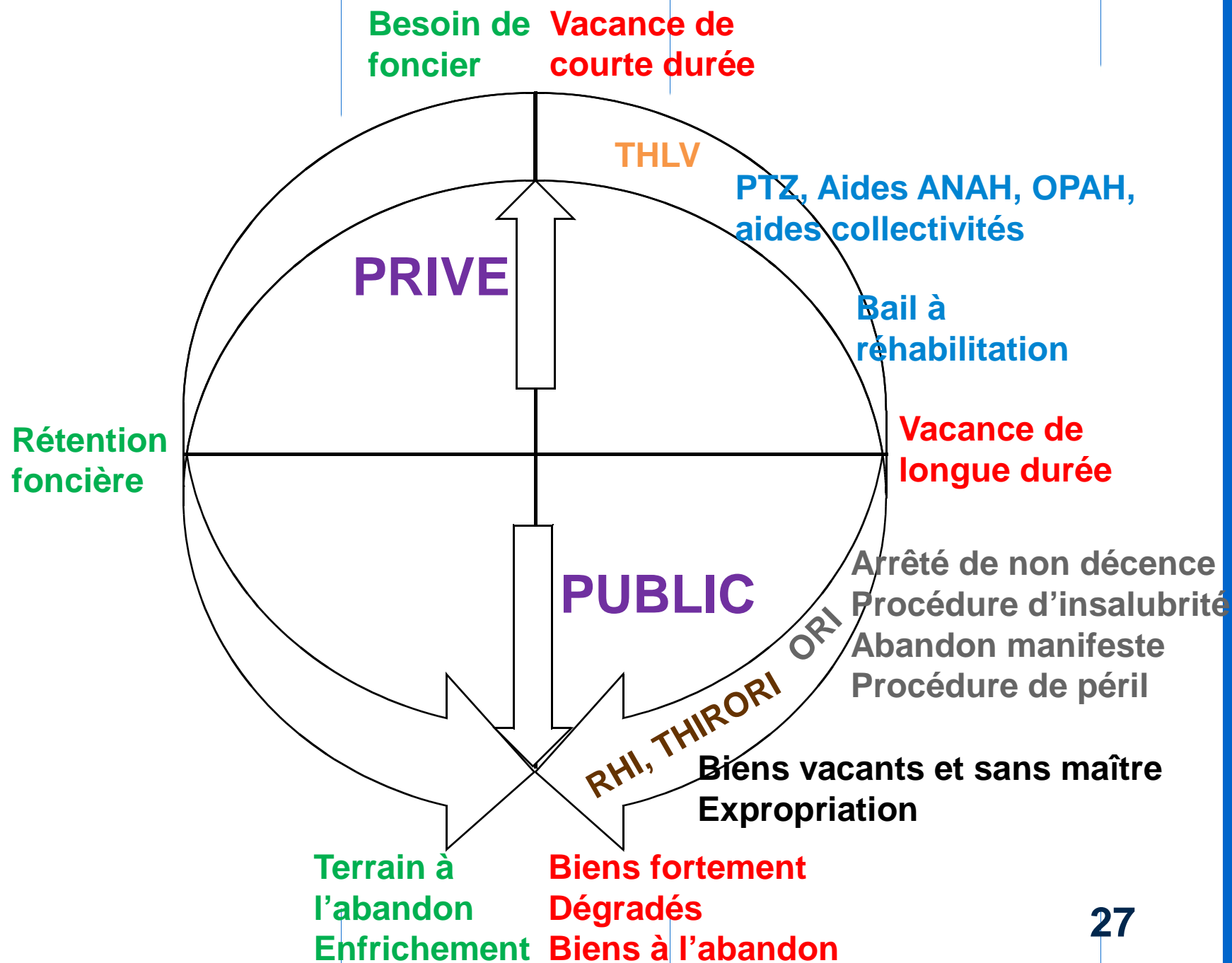
IV - Mise en perspective des outils existants



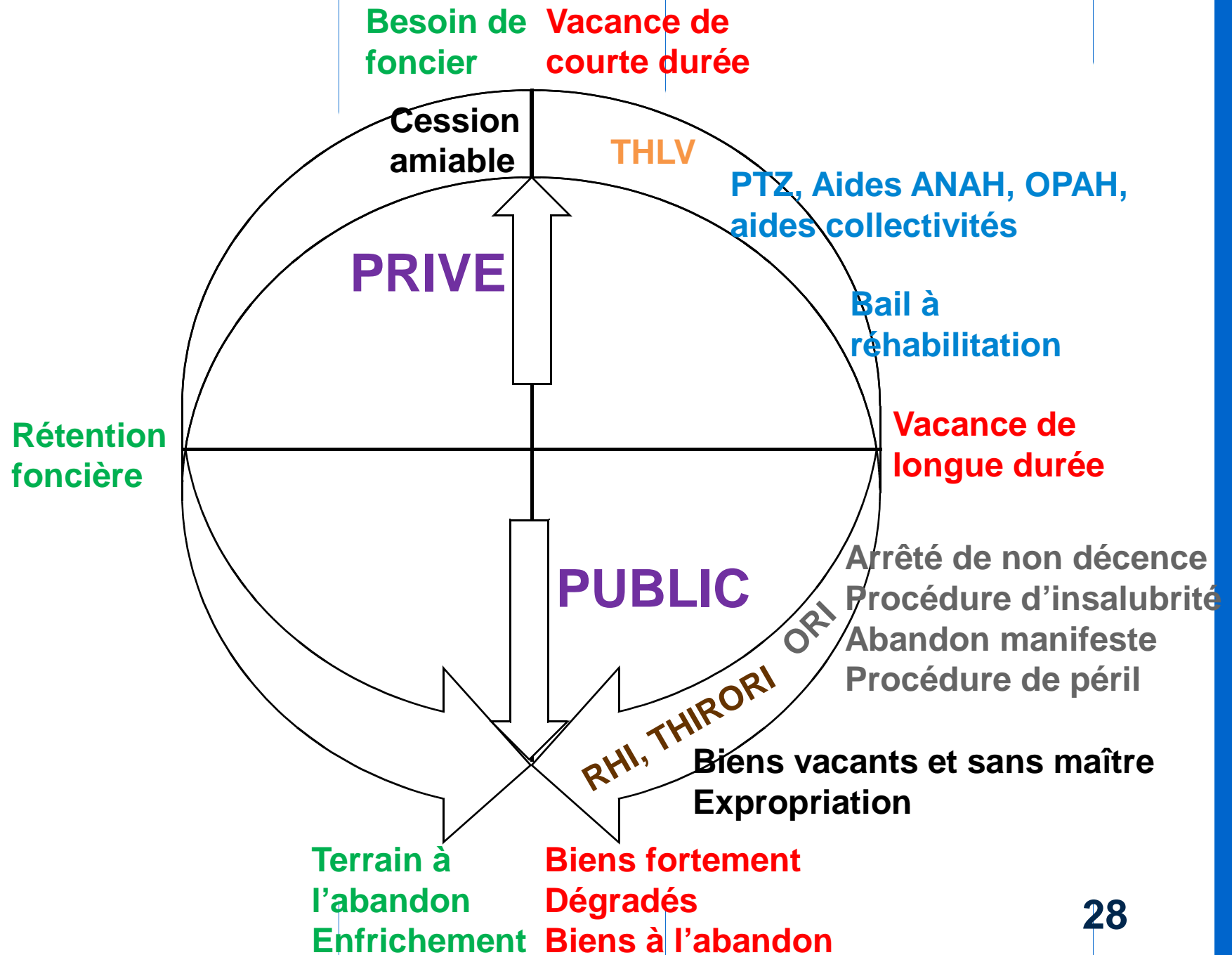
IV - Mise en perspective des outils existants



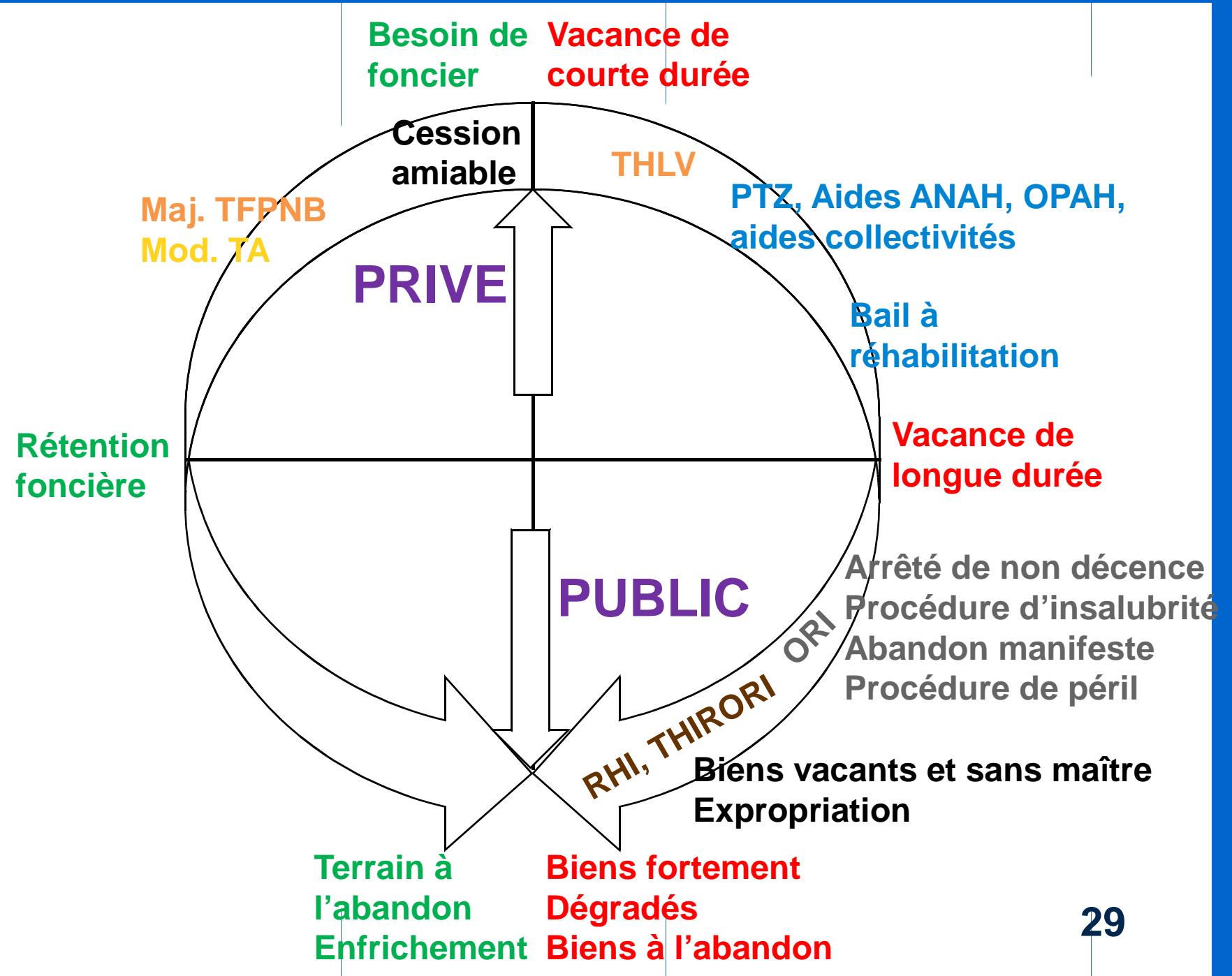
IV - Mise en perspective des outils existants



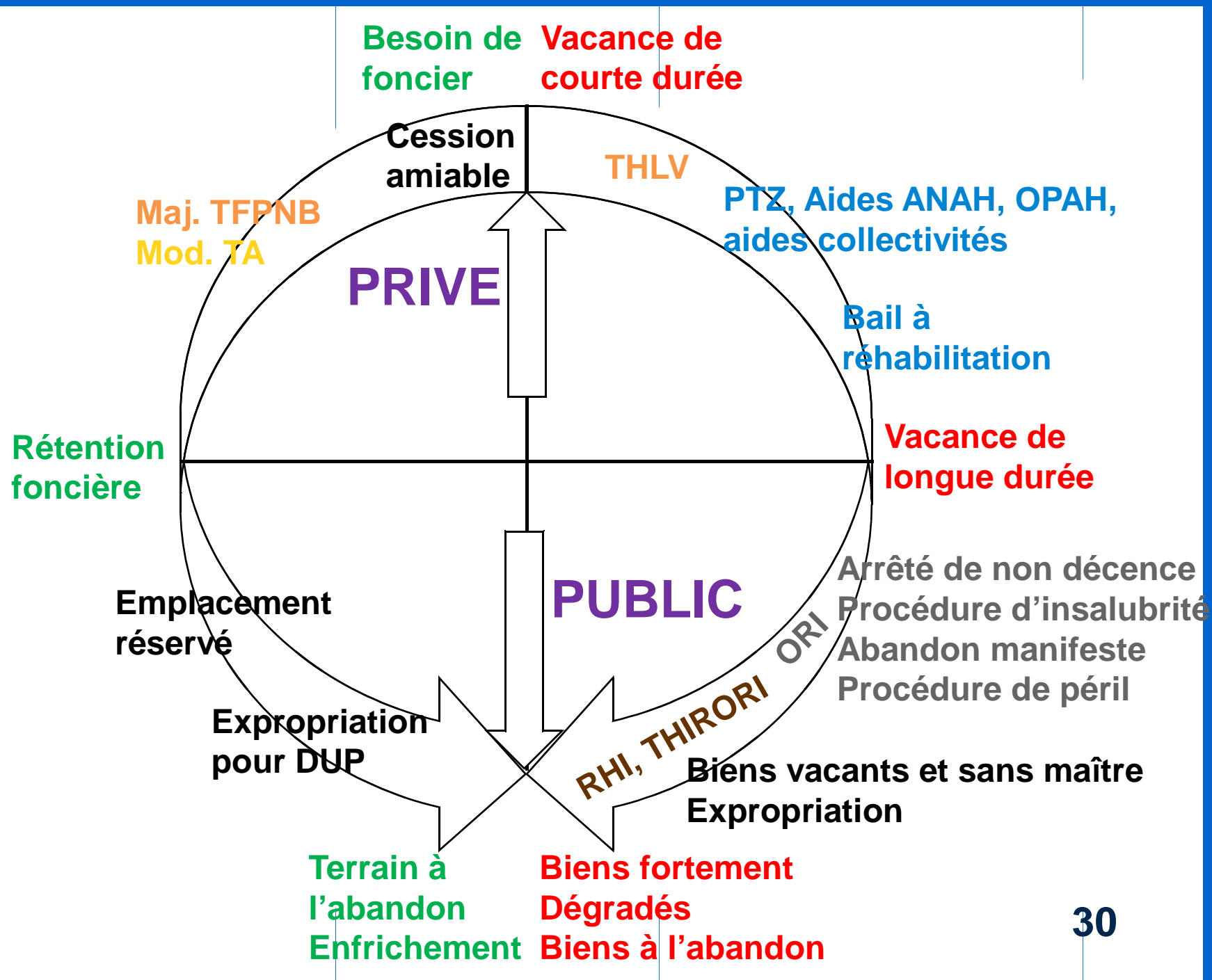
IV - Mise en perspective des outils existants



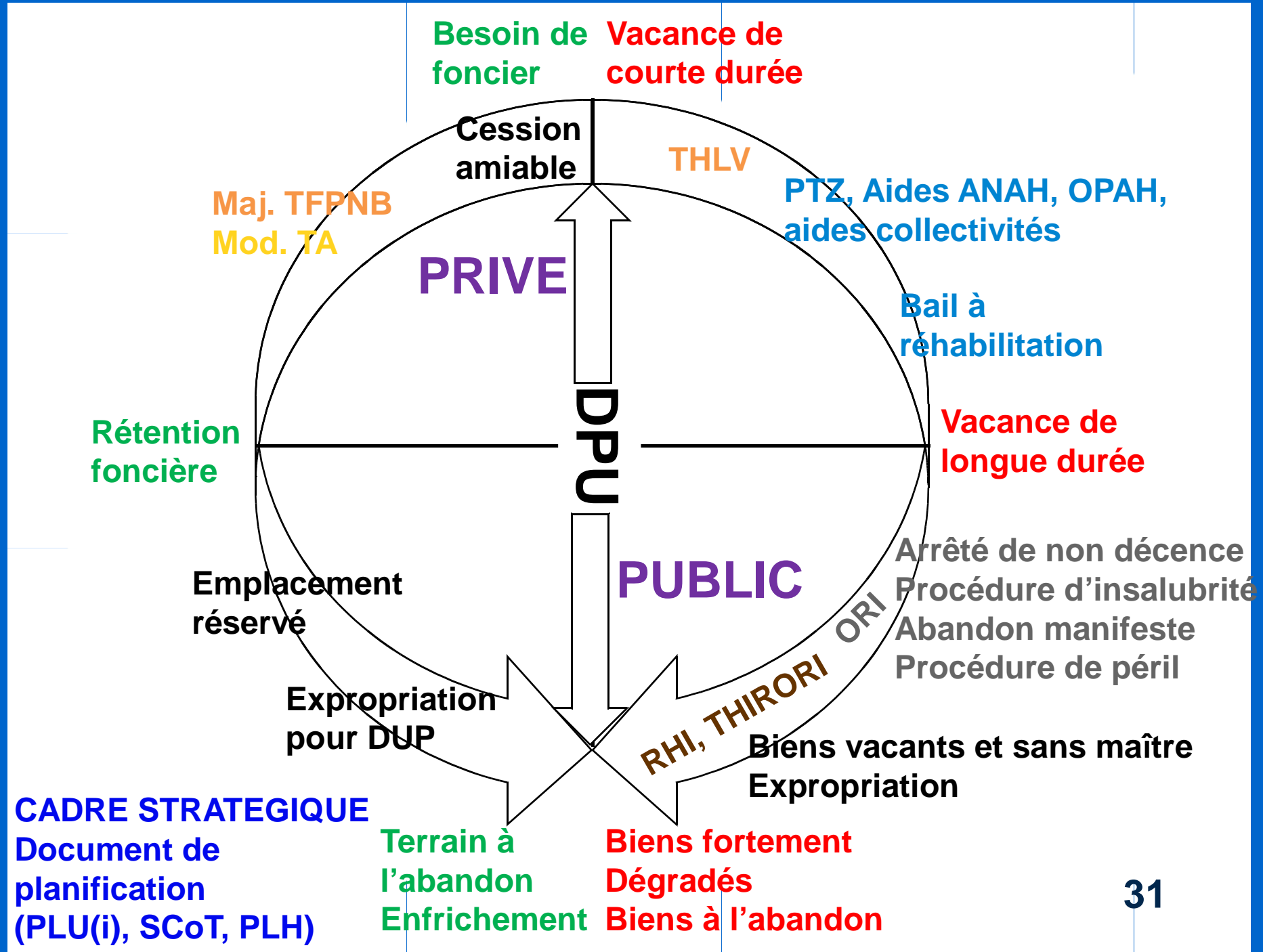
IV - Mise en perspective des outils existants



IV - Mise en perspective des outils existants



IV - Mise en perspective des outils existants



V – Éléments de conclusion

- **Utilisation des outils dans le cadre d'une politique globale en matière d'urbanisme** (notamment à l'échelle intercommunale voire supracommunale dans le cadre de PLUi et de SCoT)
- **Volonté politique forte** (DCM et arrêtés le cas échéant) et **une mise en œuvre avec des moyens adaptés** (chef de projet)
- **Choix de développement cohérent** (notamment entre extension urbaine et revitalisation centre bourg)
- **Utilisation de l'ensemble des outils et incitatifs et coercitifs**
(pas d'outils miracle!)