

La Vacance en question

Un signe de tension ou de détente

Un nécessaire espace de malléabilité d'un marché

Un indicateur d'obsolescence technique

Un espace d'accueil

Un signe de perte de potentiel fiscal

Un signe de dévalorisation urbaine

Un signe de blocage fonctionnel

Une vacance nécessaire à 4 points, inquiétante à 8 points ?



Guéret : vacance commerces et logements de la Grand Rue

Pourquoi recycler la vacance?

Pour reprendre des points de fiscalité

Pour répondre à un besoin d'accueil de populations

Pour dynamiser la ville et son attractivité

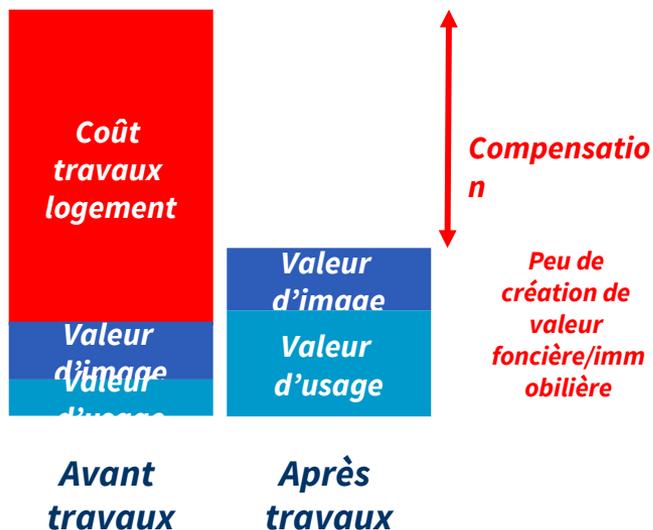
Pour valoriser le patrimoine

Pour lutter contre la dégradation de l'habitat et de l'habiter

Comment recycler la vacance

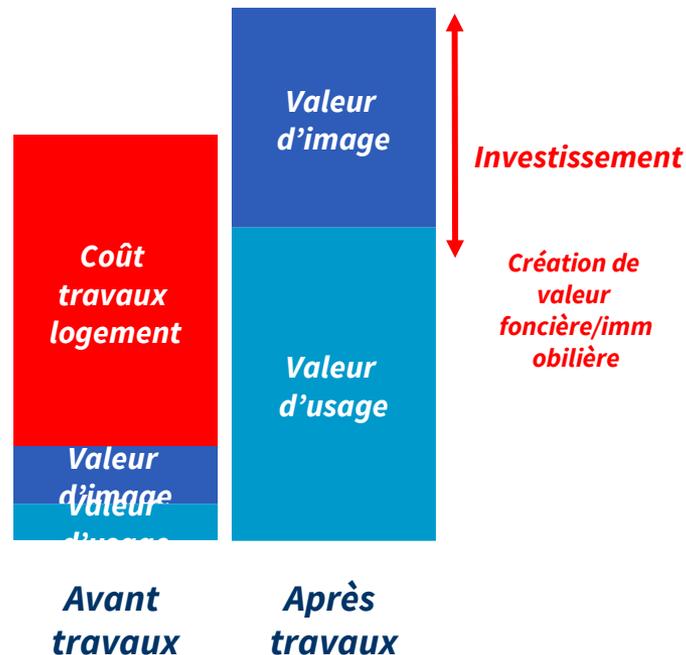
- En la comprenant : 4 situations générales, obsolescence, transformation, désintérêt économique et expectative
- En l'analysant: diagnostic, situation du territoire, capacités à un recyclage, capacités d'investissement
- En structurant des types de réponses à la fois spécifiques et intégrées

Intervention à la seule échelle du logement



Lorsque l'intervention publique consiste en la seule compensation d'un déficit d'opération sur un objet isolé, avec un positionnement non stratégique, son impact se limite à cet objet avec une augmentation de valeur foncière limitée.

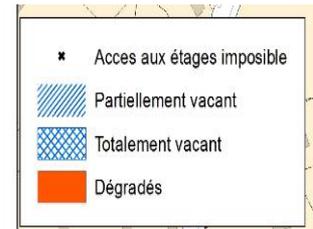
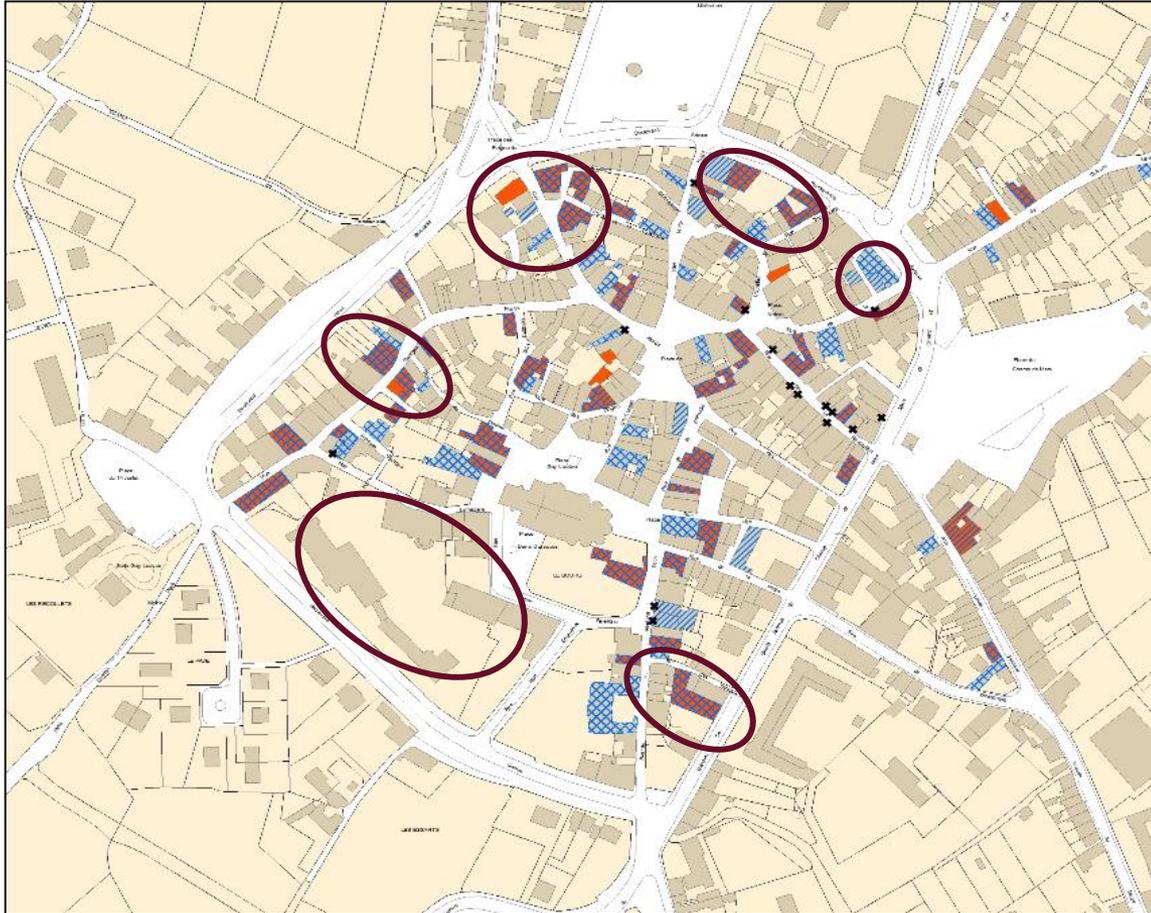
Intervention globale sur l'habitat et le cadre de vie



Lorsque l'intervention publique consiste en un investissement sur des objets groupés, sur un/des positionnements stratégiques et dans un cadre d'intervention global, elle permet de créer de la valeur foncière au-delà du cadre de l'immeuble, avec un effet à long terme.

La question du diagnostic

- Situer et qualifier (fichiers DGI et territoires, approches qualifiantes)
- Territorialiser la vacance à l'échelle de la rue et de l'îlot
- Identifier les causes de la vacance
- Identifier les capacités réelle de la maitrise d'ouvrage collective et des maitrises d'ouvrages individuelles
- Ne pas surestimer l'objectif



S

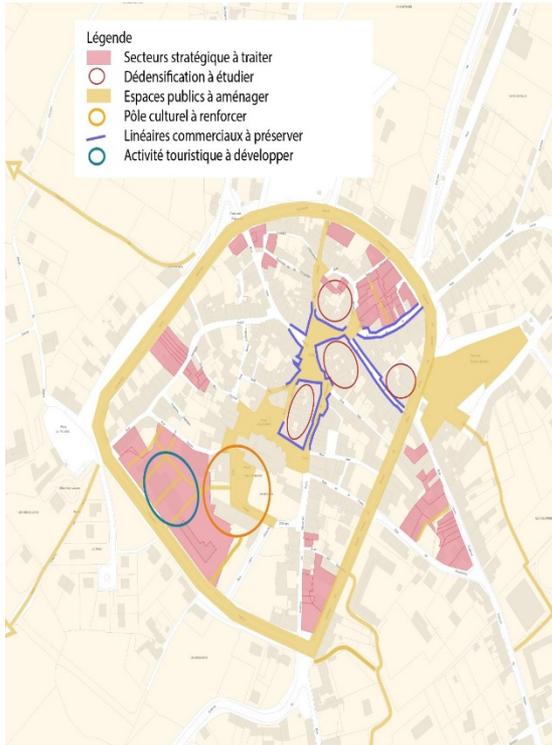
habitat vacant et dégradé

La relation au territoire

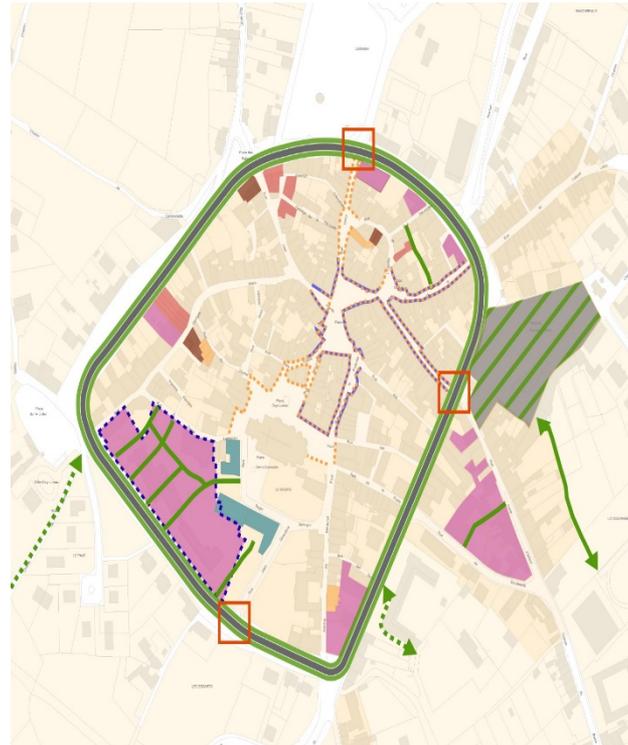
- Structurer une stratégie « tenable » de territoire
- Penser
- Co agir dans la structuration des « nouvelles valeurs d'un territoire »
- Faible production d'OPAH dans les grandes agglomérations
- Périmètres d'OPAH souvent trop grands

Les éléments de rebond

- Incapacité à traiter les situations les plus difficiles
- Inadaptation des aides aux propriétaires occupants
- Changement de composition sociale du peuplement des quartiers concernés
- Incapacité à traiter les situations les plus difficiles ou les « délaissés » d'OPAH
- Inadaptation des aides aux propriétaires occupants



Saint Léonard de Noblat (87) : les orientations

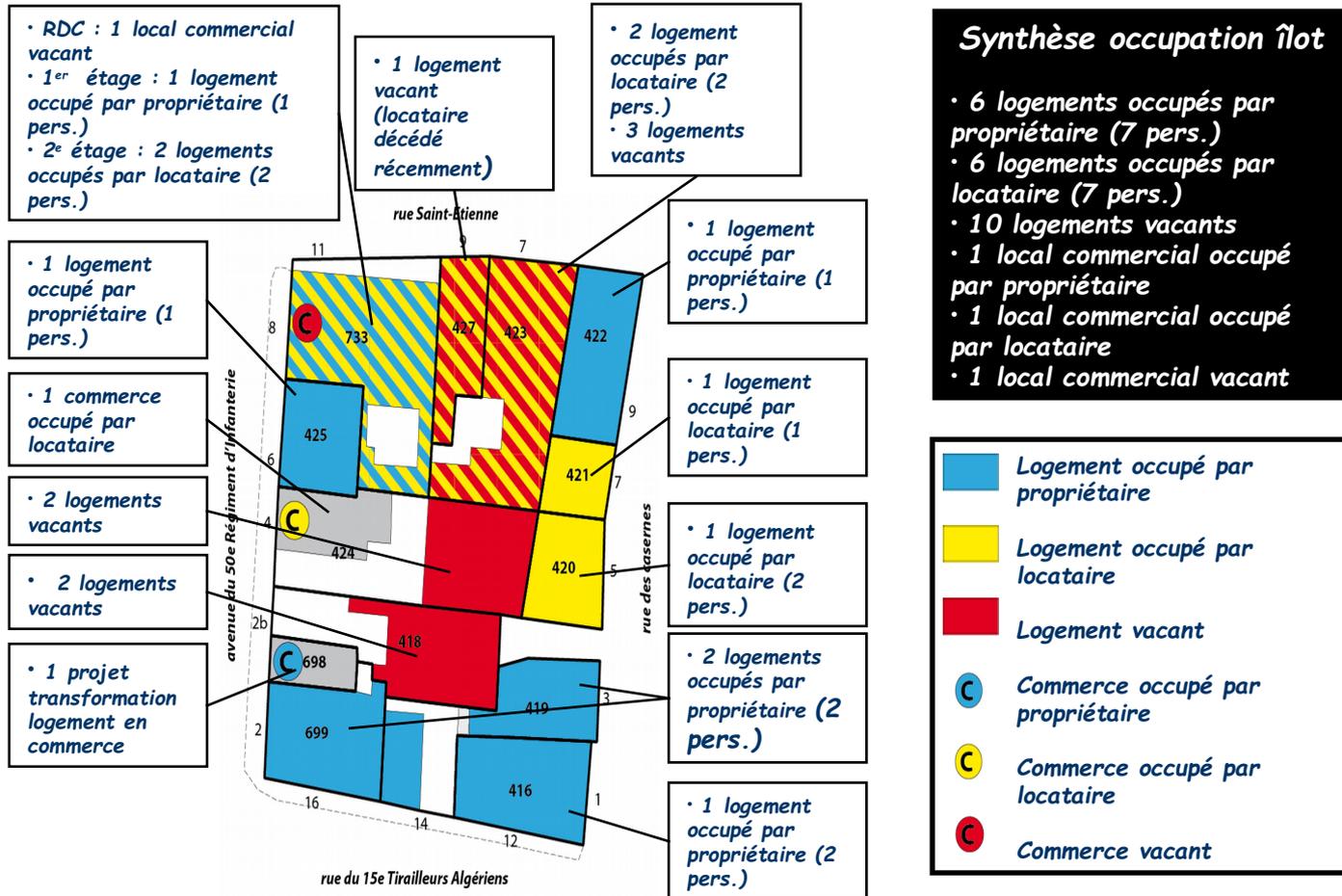


Saint Léonard de Noblat (87) : plan guide à 20 ans

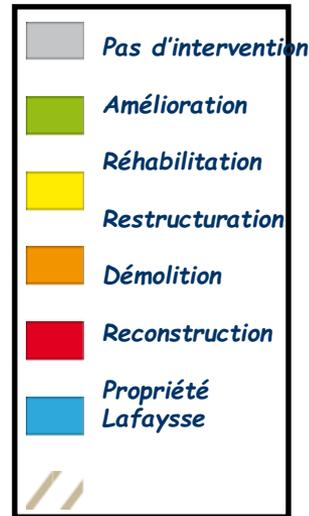
Les solutions opérationnalisables

- Le changement des valeurs
- Le projet intégré
- L'utilisation croisée des outils classiques et des outils nouveaux OPAH PIG RHI mais aussi Habitat participatif, OFS, foncière solidaire ou autre .

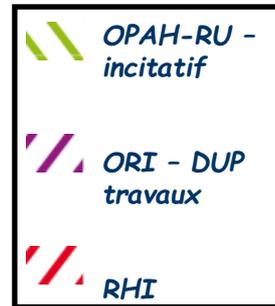
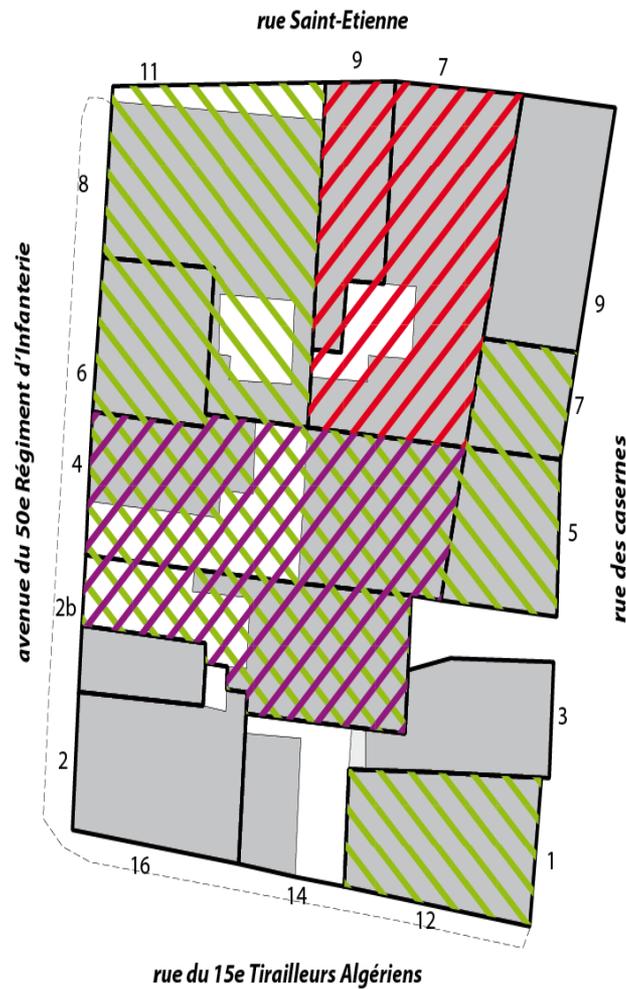
Occupation (exemple îlot Périgueux)



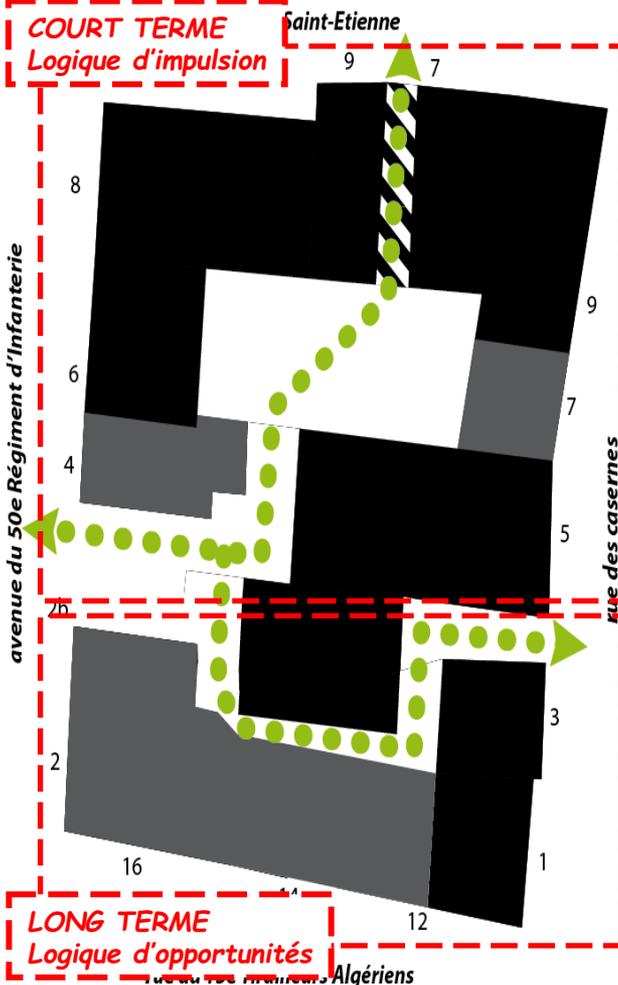
Bâti à traiter



Outils préconisés



Ambitions urbaines ?



- Restaurer l'habitabilité du site
- Requalifier les espaces délaissés en cœur d'îlot
- Valoriser l'implantation originelle du bâti
- Créer un parcours de proximité pour l'initié (habitant) et le passant (touriste) au cœur de la ville patrimoniale, reliant les abords du Château Barrière (Est) à l'ancienne rue médiévale Sainte-Marie (Nord)



Placette, Venise



Traboule, Lyon



Cadastre 1828

Reconstruction / surélévation
 Traversées



Galerie Daumesnil, Périgueux

L'organisation et le suivi d'un dispositif

- Des outils opérationnels au service d'un projet d'ensemble, sur un ou plusieurs quartier(s) d'habitat privé
- Partenarial **et** contractuel.
- **En** zones rurales **comme en** secteurs urbains.
- Toujours sur des territoires bien circonscrits, confronté à des difficultés sociales ou urbaines.