

FICHE ACTION N° 04-Ro.Ch

L'accompagnement à la rénovation de l'habitat (hors OPAH)

Orientation stratégique

Reconquérir l'habitat en centre-bourg et développer un parcours résidentiel pérenne
Valoriser le patrimoine, l'offre culturelle ou sportive afin d'en faire des leviers de développement du territoire

Maîtres d'ouvrage

Commune de Rosières-en-Santerre
Commune de Chaulnes

Description de l'action

La revitalisation des centres-bourgs suppose de porter une attention particulière à l'habitat. Il s'agit d'offrir un cadre bâti attractif et adapté aux besoins des occupants pour maintenir et attirer une population en centre bourg dans des conditions optimales. Aussi les communes de Chaulnes et Rosières-en-Santerre envisagent-elles de mener des actions complémentaires à l'OPAH-RR. Dans ce cadre, les outils et mesures suivants seront considérés.

Instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants :

Afin de lutter contre la vacance anormalement longue des logements, les communes peuvent choisir d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants. Souvent appliquée dans des secteurs géographiques qui connaissent un marché tendu, cette taxe se révèle également intéressante dans le cadre des démarches de revitalisation des centres-villes : en effet, ce phénomène conduit bien souvent à la dégradation du bâti et participe à la désaffectation de ces derniers.

Appliquer les pouvoirs de police du Maire :

La rénovation de l'habitat passe aussi par l'application des pouvoirs de police du Maire. Notons simplement que la législation lui permet d'intervenir afin de prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour remédier aux situations dangereuses.

Identifier les biens sans maître et en état d'abandon manifeste :

Face au besoin de revitalisation et de développement des territoires et sous la contrainte d'un étalement urbain et d'une consommation d'espaces limités, il apparaît désormais nécessaire de se tourner vers des projets de réhabilitation de bâtiments et de réemploi du foncier bâti. Dans ce cadre, les biens sans maître et ceux en état d'abandon manifeste revêtent un intérêt particulier.

En effet, par principe, les biens sans maîtres appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Bien que la loi l'en fasse propriétaire, la commune doit tout de même engager une procédure d'acquisition du bien pour pouvoir l'incorporer dans son domaine communal.

Cette procédure d'acquisition est facilitée en ORT : les communes peuvent alors acquérir les biens sans maîtres de plein droit, dans un délai de dix ans contre trente ans auparavant.



De même, l'ORT facilite la mise en œuvre de la procédure d'état d'abandon manifeste. Les communes peuvent ainsi créer des réserves foncières permettant la réalisation d'une opération de construction ou d'une réhabilitation aux fins d'habitat notamment.

Afin d'identifier ces situations, un diagnostic initié par le PETR Cœur des Hauts de France est actuellement en cours. En effet, dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie de requalification des friches (pensée à l'échelle du territoire du PETR), leur recensement – ainsi que celui de tout espace mutable – est effectué. Chaulnes et Rosières-en-Santerre, en tant que Petites Villes de Demain, sont identifiées comme communes prioritaires et disposent déjà de leur base de données au sein d'un logiciel. L'intérêt de l'outil réside également dans la qualification des biens identifiés (nature de la propriété, dimension, zonage, accessibilité, liaisons aux différents réseaux, contraintes...).

D'autre part, cette réflexion permettra de bénéficier pleinement de l'ingénierie de l'Etablissement Public Foncier.

Recourir, si besoin, à l'Etablissement Public Foncier du Nord Pas-de-Calais :

Depuis 2022 l'Etablissement Public Foncier du Nord Pas-de-Calais s'est élargi au département de la Somme. Les EPF ont vocation à accompagner les collectivités dans la définition de leur projet et favorisent l'optimisation du foncier (regroupement de parcelles, densité et qualité urbaine...), la revitalisation des centres anciens et le recyclage urbain, en particulier par la requalification de friches. Leurs compétences en ingénierie foncière permettent de conseiller et d'assister les collectivités dans le développement de leur projet de territoire, ainsi que de définir une stratégie foncière d'anticipation.

Communiquer autour des dispositifs incitatifs :

Dans le cadre de leur démarche de revitalisation et afin de lutter contre la vacance et la dégradation de leur patrimoine, les communes de Chaulnes et Rosières-en-Santerre veilleront à la promotion active, auprès des propriétaires et opérateurs, de l'ensemble des dispositifs mobilisables : OPAH-RR, Denormandie dans l'ancien, VIR et DIIF (Anah)... Cette promotion passera par une information et une sensibilisation dédiée auprès des propriétaires concernés : réunion d'information, mise en relation...

Partenaires

- La Communauté de Communes de Terre de Picardie
- Le PETR, Cœur des Hauts de France
- La DDTM
- L'ANAH
- L'EPF

Lien autres programmes et contrats territorialisés

Cette action, inscrite dans des démarches de revitalisation des centres-bourgs, correspond également aux objectifs visés par les documents de planification du territoire (SCOT, CRTE)

Indicateurs de suivi (1) et d'évaluation (2)

(1)

- Mise en place d'un outil de recensement et de qualification des friches – élaboration d'un diagnostic à l'échelle des deux communes

(2)

- Nombre de procédures mises en place
- Evolution du taux de vacance

- Nombre de logements de plus de 2/3 ans remis sur le marché
- Nombre de biens réhabilités

Conséquence sur la fonction de centralité

L'amélioration de l'habitat est un enjeu primordial dans les communes Petites villes de demain qui connaissent un taux de vacance de logements privés plus élevé de près de deux points par rapport à la moyenne française. Cette vacance, phénomène prégnant en centre-ville et recouvrant des causes multiples, ainsi que la dégradation de l'habitat, accentuent la perte d'attractivité des centres villes.

Pour répondre à ces problématiques de nombreuses mesures ou outils sont à disposition des collectivités et permettent leur intervention directe ou incitent les propriétaires privés à réhabiliter leur bien.