



# **Lutter contre la vacance résidentielle et commerciale**

## **quel cadre pour agir ?**



# Sommaire

- ***Quelle stratégie pour réduire la vacance ?***
- ***A quelle échelle agir ?***
- ***Différents outils***
- ***Des partenaires***
- ***Des moyens***
- ***La gouvernance, l'animation et le suivi***



***Quelle stratégie  
pour réduire la vacance résidentielle,  
requalifier et revitaliser les centres-bourgs,  
développer leur attractivité,  
réduire la vacance commerciale ?***

Le commerce a besoin d'habitants et de flux.

Les habitants cherchent des logements adaptés à leur besoin, dans un cadre de vie agréable, avec des lieux de loisirs et de services de proximité, et pas trop éloignés en temps de son lieu de travail.

- ➔ **Le traitement de la vacance passe par l'élaboration d'une stratégie prenant en compte un ensemble d'enjeux inter-dépendants** liés à la qualité du cadre de vie et aux modes de vie actuels
- ➔ **Cette stratégie globale doit être partagée entre tous les acteurs** du territoire et mise en œuvre dans le cadre d'un **plan d'actions selon une programmation adaptée**



## ***Mais à quelle échelle ?***

- **Les grandes orientations sont définies au niveau du SCoT**  
(armature territoriale – aménagement commercial – objectifs de réduction de la vacance – limitation de l’extension des enveloppes urbaines et des commerces en périphérie – incitation à la qualité des espaces publics, à la qualité architecturale et du paysage urbain...)
- **Définir la stratégie dans le cadre d’un projet de territoire à l’échelle intercommunale** pour permettre un aménagement du territoire intégrant toutes les dimensions, d’habitat, de commerce, de mobilité, et de solidarités territoriales entre un centre-bourg et son bassin de vie
- **Décliner la stratégie dans les projets de développement urbain des pôles majeurs du territoire et dans les projets d’aménagement de quartier plus opérationnels**
  - ➔ **Des actions à conduire à différents niveaux**
  - ➔ **Agir de concert pour atteindre un résultat**



## ***Des outils de planification et de programmation*** ***Des outils coercitifs***

- ❖ **Outre le SCoT,**
- ❖ **Le PLU(i) : permet de décliner le projet de territoire réglementairement (orientations d'aménagement et de programmation, règlement d'urbanisme, emplacements réservés)**
- ❖ **Le PLH : définit la politique en matière d'habitat, favorise notamment le renouvellement du parc immobilier, et se décline en programme d'actions à l'échelle communale**
- ❖ **Le droit d'expropriation**
- ❖ **Le droit de préemption urbain et le droit de préemption commercial**
- ❖ **La ZAD, zone d'aménagement différée, pour instaurer un droit de préemption dans les zones qui ne peuvent pas être soumises au droit de préemption urbain**



## ***Des outils fiscaux***

- **La taxe d'habitation sur les logements vacants**  
(Article 1407 bis du code général des impôts)
- **La taxe sur les friches commerciales**  
(Article 1530 du même code)

**peuvent être instaurées par les communes**

- **Des crédits d'impôts pour l'amélioration des performances énergétiques**



# *Les aides de l'État*

- **Les aides directes :**

- ◆ Soutien financier à l'élaboration des SCoT et PLU(i)
- ◆ Aides à la pierre dont l'attribution est déléguée au Département
- ◆ Aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)
- ◆ FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce)
- ◆ FNADT (fonds national d'aménagement et de développement du territoire)

- **Les appels à manifestation d'intérêt / appels à projet**  
(ex AMI centre-bourgs)

- **Les contrats**

- ◆ de ville
- ◆ de ruralité avec le FSIL (fonds de soutien à l'investissement local)



## ***Un réseau de partenaires à associer pour échanger et se faire conseiller***

- **Connaissance indispensable du réseau de partenaires et de leur modalités d'intervention collectivités, l'État, les porteurs de projet, les conseils (CAUE, EPF, ALEC...), les acteurs économiques, les financeurs (CD01, Région, Caisse des dépôts, Etat, ADEME)**
- **Partage de la stratégie et de la feuille de route entre les différents acteurs**
- **Mise en œuvre partenariale des actions**





## ***Les moyens, la gouvernance et l'animation***

- **La réussite de la stratégie passe par des modalités adaptées de pilotage, d'organisation, de suivi et d'animation**
- **L'atteinte des objectifs se mesure au regard d'un état des lieux préalable.**



## ***Pour conclure,***

**Quelques repères à retenir :**

- Connaître les outils**
- Échanger et se faire conseiller**
- Construire sa politique**
- Légitimer le porteur de projet**
- Partager une feuille de route entre différents acteurs**

