

Retranscription à l'identique de la copie remise par la/le candidat·e

MEILLEURE COPIE

Concours interne d'INGÉNIEUR·E TERRITORIAL·E

Session 2021

Spécialité Urbanisme, aménagement et paysages

Option Urbanisme

ÉPREUVE DE NOTE

Ville d'Ingéville
Service foncier

Ingéville, le 16 juin 2021

Note à l'attention de
Monsieur le Directeur Général des Services

Objet : Les enjeux de l'habitat indigne et de la vacance du logement
Référence : Ordonnance du 16 septembre 2020

Actuellement, en France, un peu moins de 3 millions de logements sont vides. Cela représente entre 900 000 et 1 300 000 personnes obligées de vivre dans des conditions dangereuses et indignes. Les villes-centres sont les plus touchées (villes moyennes et unités urbaines de moins de 100 000 habitants). Grâce à l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, les autorités locales (mairie et président d'EPCI) et les préfets disposent de pouvoirs de police administrative spéciale pour lutter contre l'habitat indigne. Ainsi dans un premier temps il sera défini la notion d'habitat indigne et de la vacance du logement. Puis dans un second temps, il sera abordé les outils pouvant être mis en place pour lutter contre ce phénomène. Enfin, un ensemble de proposition opérationnelles sera proposé.

I . Notion d'habitat indigne et de la vacance du logement

1 – Définition

La loi du 25 mars 2009 de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » donne la définition légale de l'habitat indigne. D'abord un concept politique, l'habitat indigne prend une notion juridique et recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. La notion d'habitat indigne regroupe des logements qui peuvent provoquer des risques pour la santé (logements insalubres), des risques de saturnisme (logements où le plomb est présent) et du risque d'insécurité (logements en périls).

Concernant la vacance du logement, il existe deux types : celui de courte durée (inférieure à 1 ou 2 ans) ou celui de longue durée (au delà de 2 ans). Les vacances peuvent être

identifiées de plusieurs façons : réaliser un pré repérage statistique (permet de territorialiser le phénomène de vacance), réaliser des études pré opérationnelles (réalisation d'enquêtes de terrain ou d'entretien avec les propriétaires), définir l'intervention publique (définir une stratégie par la collectivité et imaginer et dimensionner les dispositifs d'intervention). La meilleure source de données concernant les vacances potentielles est celle de la Direction générale des finances publiques et provenant des taxes d'habitation.

2 – Les constats et les enjeux

L'habitat indigne touche toutes les zones du territoire : périurbaines, bourgs anciens, villages et les territoires ruraux reculés. Ce phénomène résulte d'une crise du logement mais aussi d'une manifestation de la pauvreté et de l'isolement social. Les actions menées pour lutter contre l'habitat indigne sont sous calibrées. Actuellement, de nombreux outils et de moyens financiers existent mais ils ne sont pas assez saisis par les forces vives du terrain (trop de territoires n'ont pas mis d'opération en place pour lutter contre l'habitat indigne).

L'enjeu principal est de structurer la politique de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle du territoire. Ainsi à la communauté d'agglomération du Pays Nord Martinique, la politique de lutte contre l'habitat indigne est faite dans le prolongement des orientations du programme local de l'habitat.

Pour lutter contre l'habitat indigne, il existe des outils humains, financiers et règlementaires.

II . Mettre en place des outils pour lutter contre l'habitat indigne et la vacance du logement

1 – Les outils au niveau du territoire

Pour lutter contre l'habitat indigne, plusieurs acteurs peuvent agir. Il y a le maire qui dispose de ses pouvoirs de police générale grâce aux divers codes (CGCT, CSR et RSD). En effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 n'a pas modifiée la compétence du maire en matière d'application du règlement sanitaire départemental. Ainsi, il est compétent pour traiter certaines réclamations liées à l'habitat indigne. Il dispose aussi de ses pouvoirs de police spéciale qui lui permettent d'être compétent pour les réclamations relevant du péril, de la sécurité des équipements communs, des bâtiments d'habitation et des hôtels meublés. Il est à noter que les pouvoirs de police spéciale peuvent être transférées au Président de l'EPCI. Le Préfet peut lui aussi agir grâce à ses pouvoirs de police spéciale notamment pour les logements dits « impropre à l'habitation » ou en cas de danger imminent.

Un décret du 24 décembre 2020 a d'ailleurs permis de compléter l'ordonnance du 16 septembre 2020 en refondant les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne.

2 – Les moyens financiers et règlementaires

Pour permettre de lutter contre l'habitat indigne, il existe des aides et des crédits d'impôts. Avec le dispositif Denormandie, il est possible d'avoir une aide fiscale dans le cadre d'un investissement locatif. Cela permet d'encourager la rénovation de logements anciens pour répondre aux besoins des logements. Ce dispositif permet d'obtenir une réduction des impôts sur le revenu. Pour cela, les travaux doivent représenter 25% du coût total de l'opération. Les travaux éligibles sont des travaux de performance énergétique du logement, des travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement de surfaces habitables et des travaux de création de surface habitable nouvelle. L'avantage fiscal est étalé sur la durée de location et aller d'une réduction de 12% à 21% du prix du bien pour une période de location de 6 à 12 ans.

Pour bénéficier de cette réduction d'impôt sur le revenu, le logement doit être situé dans une ville bénéficiant du programme « action cœur de ville ». Ce programme vient de la loi ELAN (opération de revitalisation du territoire) et dispose de 5 milliards d'euros sur 5 ans provenant de divers fonds (caisse des dépôts, ANAH...).

La lutte contre l'habitat indigne et la vacance du logement est possible grâce aux rôles de police du maire, du Président de l'EPCI et du Préfet. Chacun à son niveau a un rôle à jouer pour enrayer ce phénomène et pour éviter que le territoire ne se désertifie.

Pour cela des solutions opérationnelles vont être proposées à la ville d'Ingéville afin de lui permettre la reconquête du centre ville.

Propositions opérationnelles

Pour permettre au centre ville d'Ingéville de reconquérir le centre ville, un plan d'actions devra être mis en place et notamment une conduite de projet.

I État des lieux et diagnostic du centre ville

Le centre ville est composé d'immeubles anciens et dégradés. Il faudra tout d'abord effectuer un état des lieux du centre en répertoriant les immeubles, en les localisant et en identifiant les propriétaires de ces logements. Si les compétences sont disponibles en interne, alors les diagnostics techniques (isolation, péril, insalubrité...) pourront être réalisés afin de bien définir l'état de ces bâtiments. Sinon, il sera judicieux de recourir à un expert externe à la communauté d'agglomération. En ce qui concerne l'état des lieux, il pourra être réalisé au sein du service foncier de la commune d'Ingéville. Cet état des lieux permettra aussi de savoir si les immeubles identifiés sont inscrits dans les documents d'urbanisme de la commune ou si ils bénéficient d'un programme tel que action cœur de ville ou opération de revitalisation du territoire.

II Définition d'une stratégie

Dès que les immeubles sont identifiés, une stratégie sera à définir avec l'équipe municipale, le président de la communauté d'agglomération et le chef de projet (qui pourra être le chef du service foncier). Cette équipe constituera le comité de pilotage (COPIL). Elle aura pour rôle de définir le projet qu'elle souhaite donner au centre ville et aussi de valider toutes les décisions (techniques et financières) émises par le comité technique (COTECH). Le comité technique a quant à lui le rôle de proposer des solutions techniques, de les chiffrer et de proposer des étapes de réalisation du projet.

Ainsi, dès que le COPIL a défini la stratégie, il peut ainsi passer la commande au chef de projet.

III Constitution de l'équipe projet

Pour réaliser cette mission, le chef de projet peut s'entourer de personnes internes et externes à la commune ou de la communauté d'agglomération. Ainsi, en interne, il peut faire appel aux services techniques des bâtiments pour leurs connaissances en matière d'isolation, de performance énergétique mais aussi sur leurs expériences à réhabiliter des bâtiments. Le chef de projet peut aussi solliciter les services de la communication afin de mettre en place des outils de communication pour impliquer les habitants du centre ville mais aussi les commerces, les propriétaires des immeubles ou les sociétés immobilières. Le chef de projet peut aussi faire appel à des experts comme le CEREMA, ou l'ANCT pour avoir des

conseils techniques ou des retours d'expériences sur d'autres communes ou villes de taille similaire.

IV Mettre en place des indicateurs

Avant de réhabiliter l'ensemble de ces bâtiments, il est possible de cibler un immeuble en particulier et de lui attribuer un projet : une rénovation complète, une transformation d'un ancien commerce en logement ou d'un ancien bâtiment en logement. Dès que cet immeuble est identifié, l'équipe projet définit plusieurs solutions de réhabilitation en y intégrant les avantages et les inconvénients ainsi que le coût. Ces solutions sont proposées au COPIL qui validera totalement ou partiellement le projet selon l'enveloppe financière dont dispose la ville. Ce projet validé pourra ainsi être proposé aux habitants via une concertation ou des réunions publiques. Selon les retours, le projet sera validé définitivement. Si des observations sont émises alors le projet sera de nouveau travaillé et amélioré pour répondre à tous les acteurs d'un point de vue technique, financier et réglementaire. Ensuite l'ensemble de l'îlot pourra être repris afin de s'intégrer au mieux au centre ville d'Ingéville, être inscrit dans les documents d'urbanisme et bénéficier d'aides pour être réhabilité.