ALT/BAU
ALTERNATIVE BUILDING ACTIVATION UNITS

COMPILATION DE BONNES PRATIQUES

Remise en service de bâtiments résidentiels et d'appartements vacants

European Union
URBACT Driving change for better cities
CHEMNITZ STADT DER MODERNE
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
URBACT GOOD PRACTICE
AGENTUR StadtWohnen CHEMNITZ

RÉDIGÉ PAR

Nils Scheffler
scheffler@urbanexpert.net

URBAN EXPERT
Integrated Urban development and Participation processes

ET TOUS LES PARTENAIRES ALT/BAU :

Ville de Chemnitz, Ville de Constanta, Ville de Riga, Ville de Rybnik, Eriges/Ville de Seraing, Turin Urban Lab, Ville de Vilafranca del Penedes

PARTENAIRE PRINCIPAL

Ville de Chemnitz
Martin Neubert, Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS)
Coordinateur du projet ALT/BAU Transfer Network et chef de projet chez Agentur StadtWohnen Chemnitz
urbact@stadtwohnen-chemnitz.de

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

AGENTUR StadtWohnen CHEMNITZ

Conception graphique et mise en page :
Scénarios de conception stratégique

Le réseau de transfert URBACT ALT/BAU réunit sept villes européennes qui s'efforcent de soutenir la remise en service et la réutilisation des immeubles résidentiels et des appartements vacants au sein de leurs villes en transférant et en adaptant le modèle de bonnes pratiques de « l'Agence du logement » de Chemnitz. Pour ce faire, ils ont participé à des réunions transnationales afin d'apprendre et d'échanger des informations sur le transfert et l'adaptation des bonnes pratiques de Chemnitz ainsi que sur d'autres bonnes pratiques adoptées par les sept villes partenaires. Sur la base de cet échange, les partenaires ont développé leurs propres « agences du logement » adaptées à leurs situations locales.

La présente compilation de bonnes pratiques fournit un aperçu des bonnes pratiques que les partenaires ont découvertes et explorées dans le cadre du réseau ALT/BAU.

TABLE DES MATIÈRES

Les bonnes pratiques de Chemnitz 4

- L'Agence du logement

Bonnes pratiques des partenaires 9

Inventaire et suivi des bâtiments et appartements vacants 11

Corrélation entre la consommation d'eau et les données du recensement municipal - Vilafranca del Penedes, Spain 13

Utilisation des systèmes d'information géographique (SIG) - Constanta, Roumanie 15

Cartographie participative en ligne « GRAUSTI.RIGA.LV » - Riga, Lettonie 17

Visites de terrain - Catégorisation - Collaboration - Seraing, Belgique 19

Activités de marketing visant à inciter les citoyens à s'installer dans des bâtiments vacants 21

Événements musicaux et familiaux - Vilafranca del Penedes, Espagne 23

Festival « USE IN » - Seraing, Belgique 25

Outils juridiques permettant la remise en service de bâtiments et appartements vacants 27

Amendes fiscales et incitations à la réhabilitation et à l'utilisation civique - Riga, Lettonie 29

Une amende fiscale pour stimuler la remise en service des bâtiments - Constanta, Roumanie 31

Des saisies permettant de donner un nouveau souffle aux bâtiments abandonnés - Chemnitz, Allemagne 33

Droit de premier refus visant à faciliter l'acquisition de logements abordables - Vilafranca del Penedes, Espagne 35

Attribution d'appartements vacants à des locataires aux ressources financières plus faibles 37

Assurer la cohabitation des jeunes dans les appartements vacants - Stesso Piano - Turin, Italie 39

Logement étudiant dans des appartements vides - AlloggiAMI - Turin, Italie 41

Agence sociale pour les baux résidentiels contractés et assistés - Lo.C.A.Re. - Turin, Italie 43

Utilisation de bâtiments et appartements vacants en vue de fournir des logements abordables 45

« Appartement à rénover » - Rybnik, Pologne 47

Logement temporaire gratuit en échange d'une remise en état : Masoveria Urbana 49

- Vilafranca del Penedes, Espagne

Les bonnes pratiques de Chemnitz

- L'Agence du logement

Les bonnes pratiques de Chemnitz

– L'Agence du logement

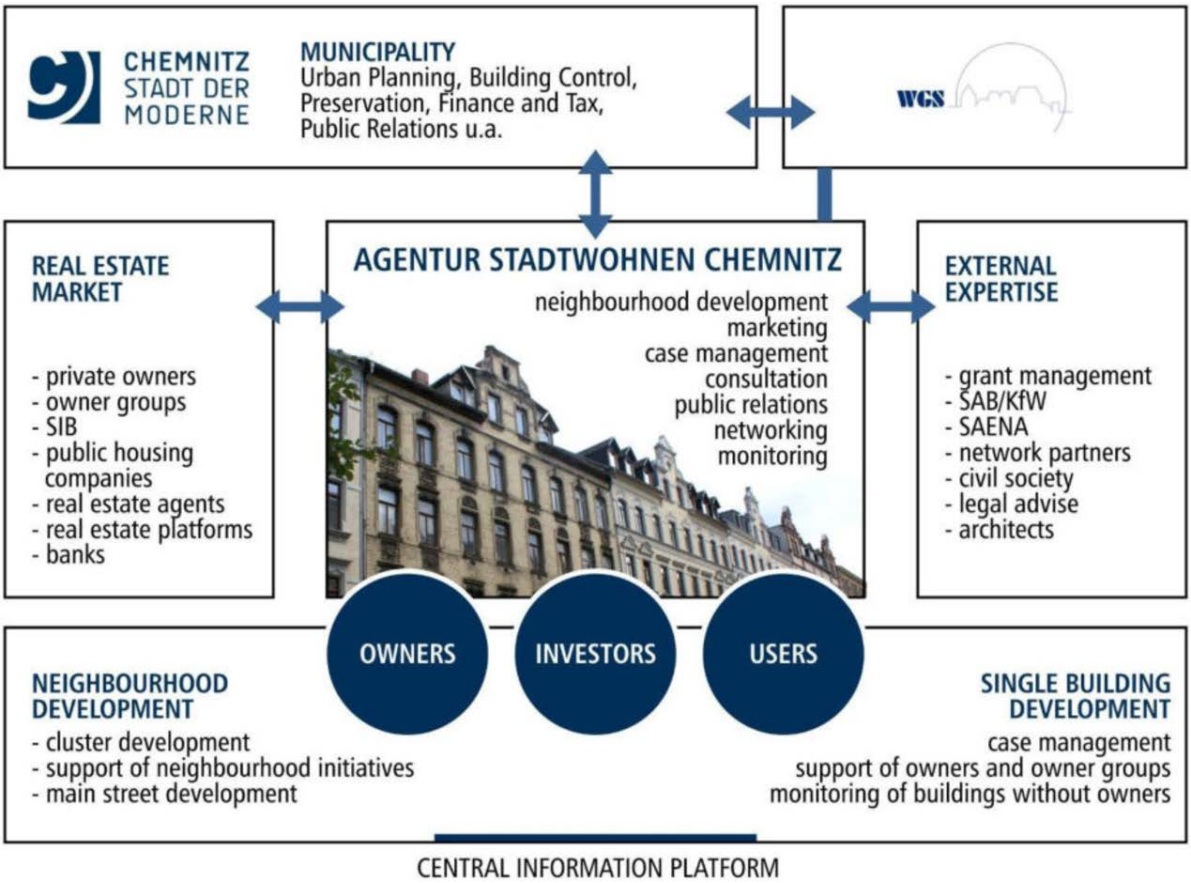
Contexte et défis

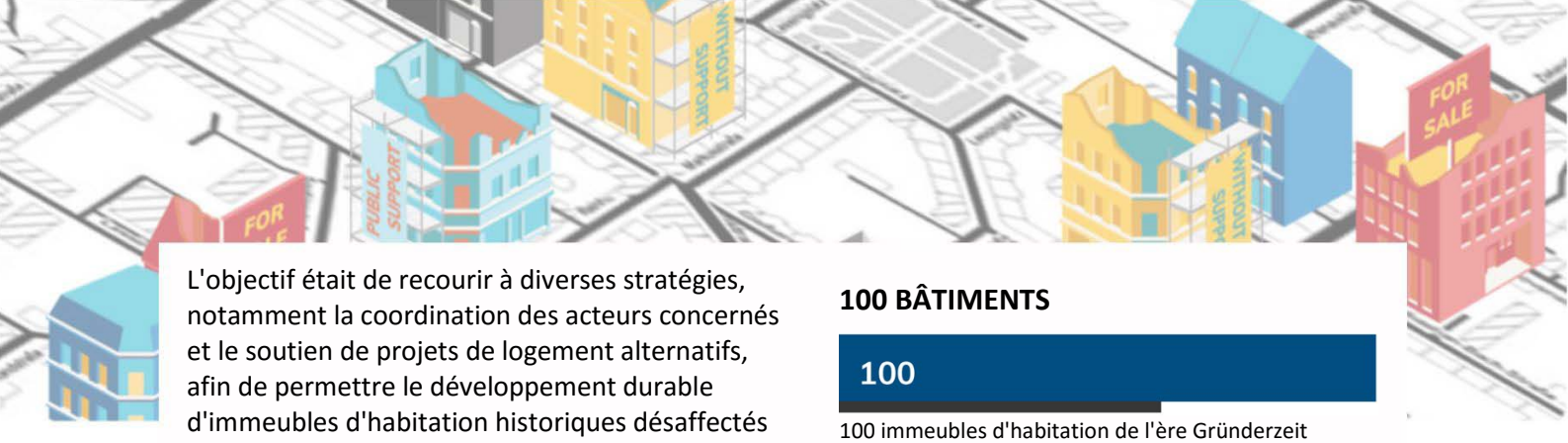
Pour diverses raisons, après la réunification allemande en 1990, Chemnitz a connu un déclin urbain, avec une perte de 25 % de sa population en 20 ans. Cette tendance fut associée à un nombre croissant de bâtiments vacants. En 2012, 18 % du parc immobilier était inoccupé ; nombre de ces bâtiments appartenaient à des propriétaires privés et une grande partie de cette vacance concernait des bâtiments historiques. L'offre excédentaire dans le secteur des immeubles historiques, les statuts de propriété non résolus, la capacité limitée des propriétaires à investir, les multiples changements de propriétaires, la spéculation, les faillites de promoteurs immobiliers, les procédures de réintégration des propriétaires dépossédés, les grandes communautés d'héritiers, les dettes hypothécaires et les propriétés dépourvues de propriétaires ont contribué au grave abandon et au délabrement de ces vieux bâtiments.

En conséquence, un grand nombre de bâtiments historiques et classés ont dû être démolis en raison de leur état de délabrement.

Réponse et résultats

Pour faire face à ces évolutions, l'Agence du logement de Chemnitz a été créée en 2006, au terme d'un projet de recherche portant sur la rénovation rentable de vieux bâtiments mené dans le cadre d'une coopération entre utilisateurs et propriétaires à Chemnitz.





L'objectif était de recourir à diverses stratégies, notamment la coordination des acteurs concernés et le soutien de projets de logement alternatifs, afin de permettre le développement durable d'immeubles d'habitation historiques désaffectés présentant divers états de délabrement.

Depuis sa création, l'Agence du logement est devenue le principal collecteur et diffuseur d'informations concernant les immeubles d'habitation vacants à Chemnitz. Elle a établi un pont entre les différentes parties prenantes indispensables à la remise en service de ces immeubles vacants. Elle a aidé les parties prenantes concernées du gouvernement et de l'administration de la ville et les a mises en relation avec les propriétaires, les initiatives locales et d'autres acteurs du marché de l'immobilier grâce à une approche proactive informelle et sans but lucratif.

Grâce au travail de l'Agence du logement, 52 bâtiments sont en cours de rénovation ou en préparation immédiate de rénovation et 18 bâtiments ont été entièrement rénovés et sont habités. Dans une vingtaine d'autres cas, la vente à un investisseur compétent a pu être organisée.

L'Agence du logement a également contribué à réduire la spéculation en identifiant les investisseurs qui sont réellement intéressés par le développement opportun de l'immeuble concerné et qui ne cherchent pas une revente spéculative. En outre, l'agence a contribué à canaliser les subventions vers les bâtiments vacants, où elles peuvent être utilisées plus efficacement.

Grâce à ces activités, l'Agence du logement a contribué à éviter de futures dépenses non seulement pour les propriétaires d'immeubles en ruine, mais aussi pour la municipalité. Chaque bâtiment réhabilité évite à la ville d'avoir à recourir à des mesures de saisie ou de substitution, avec les procédures juridiques qui en découlent. La réhabilitation a également permis de remédier à l'image négative des quartiers concernés.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter la fiche d'information de l'Agence du logement de Chemnitz.

100 BÂTIMENTS

100 immeubles d'habitation de l'ère Gründerzeit (1871-1918)
61 répertoriés

98 BÂTIMENTS AVEC CONTACT DU PROPRIÉTAIRE

95 BÂTIMENTS DYNAMISÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

47 BÂTIMENTS PUBLIÉS

71 BÂTIMENTS AVEC CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

11 par forclusion

63 PHASE DE RÉNOVATION OU DE PRÉPARATION

63 BÂTIMENTS RÉUTILISÉS APRÈS AVOIR ÉTÉ RÉNOVÉS

(principalement des logements)

Agence du logement

- Chemnitz, Allemagne

Remise en service d'immeubles d'habitation historiques vacants et délabrés

PRÉSENTATION DU PROJET

L'Agence du logement (Bonne pratique URBACT 2017) est un projet de service de conseil de la ville de Chemnitz. Il vise à redonner vie à des immeubles d'habitation historiques vacants et dégradés situés dans le centre-ville. L'Agence du logement fournit gratuitement des services de soutien aux propriétaires et aux investisseurs en vue de la réutilisation des immeubles d'habitation vacants. Les services de l'Agence du logement sont assurés par une société privée locale de développement urbain, qui a été sélectionnée dans le cadre d'un appel d'offres public. L'Agence du logement remplit des tâches qui ne sont pas couvertes par l'administration de la ville. Parallèlement, la société privée permet à l'administration municipale d'acquérir un savoir-faire et des capacités de travail supplémentaires.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

L'Agence du logement est le collecteur et le diffuseur central d'informations sur les immeubles résidentiels vacants. Ses activités comprennent :

- la création d'une base de données regroupant toutes les informations disponibles et pertinentes concernant les bâtiments ;
- le suivi de plus de 200 bâtiments, notamment grâce à des visites répétées sur place ;
- la communication et l'échange continus d'informations avec l'administration municipale, les propriétaires et les acteurs du marché immobilier.

L'Agence du logement aide à organiser le changement de propriétaire, le cas échéant :

- en initiant et en maintenant un contact proactif avec les propriétaires ;
- en recherchant continuellement des investisseurs (à petite et grande échelle), des promoteurs et des responsables de projets de logements alternatifs qui sont désireux et capables de redonner vie aux bâtiments vacants et délabrés ;
- en publiant et en diffusant des informations sur les bâtiments que les propriétaires sont disposés à vendre.

L'Agence du logement aide les propriétaires et les investisseurs potentiels :

- en fournissant des informations sur le marché immobilier de Chemnitz et sur les bâtiments vacants à vendre ;
- en discutant de la situation de l'immeuble
- en organisant des visites sur place ;
- en assurant la liaison avec les experts concernés, l'administration de la ville et le propriétaire actuel ;
- en fournissant des informations sur les possibilités de programmes de subventions et de soutien financier des banques.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Grâce au recueil actif d'informations sur les bâtiments vacants, l'Agence du logement est devenue le principal collecteur et distributeur d'informations sur les bâtiments résidentiels vacants à Chemnitz. En adoptant une approche proactive vis-à-vis des propriétaires et des investisseurs potentiels et en fournissant gratuitement des services de conseil, l'agence a pu contribuer de manière significative à inciter ces deux groupes à investir dans les immeubles résidentiels vacants et délabrés de Chemnitz.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES

Initiateur : Ville de Chemnitz
Principales parties prenantes : l'Agence du logement (gérée par la société privée de développement urbain WGS), l'administration municipale (service de développement urbain, service de contrôle des bâtiments, autorité de protection des bâtiments, service des impôts), les propriétaires, les investisseurs potentiels et les utilisateurs.

RESSOURCES REQUISES

L'Agence du logement emploie deux personnes qui travaillent ensemble deux jours par semaine. Les membres du personnel sont spécialisés dans l'urbanisme et la gestion de projets/la communication. L'Agence du logement peut également faire appel à des compétences supplémentaires au sein de sa propre société, telles que des compétences juridiques et financières, des compétences en matière de développement immobilier, de gestion de la construction et d'administration du logement.

PLUS D'INFORMATIONS / EXEMPLES SUR INTERNET

www.stadtwohnen-chemnitz.de/
urbact.eu/housing-agency-shrinking-cities

Étude de transférabilité ALT/BAU, chapitre 2
https://drive.google.com/file/d/1hJbFoAPFzO7ykR046Hc2wDm8jJ8lVYq6/view?usp=sharing

PERSONNE À CONTACTER

Agentur StadtWohnen Chemnitz/WGS mbH

Martin Neubert
neubert@stadtwohnen-chemnitz.de

Bonnes pratiques des partenaires

Bonnes pratiques des partenaires

Nombre d'activités peuvent et doivent être mises en œuvre pour la remise en service de bâtiments vacants. Les partenaires de l'ALT/BAU ont une certaine expérience en la matière, notamment dans les domaines suivants :

Inventaire et suivi des bâtiments et appartements vacants

L'inventaire et le suivi des bâtiments vacants constituent un aspect essentiel de l'identification des bâtiments vacants, de la détermination des besoins d'action et de la définition des zones d'intervention. Divers outils permettent de procéder à l'inventaire et au suivi, tels que l'analyse des données existantes, l'analyse des journaux et d'internet, les visites de sites et le comptage des propriétés vacantes, la cartographie communautaire, ou encore les enquêtes et les entretiens avec les propriétaires, les gestionnaires immobiliers et les locataires. Certaines bonnes pratiques des partenaires ALT/BAU sont abordées dans les chapitres suivants. De plus amples informations sur "l'inventaire et le suivi" sont disponibles dans le rapport de la réunion de Riga.

Activités de marketing visant à inciter les citoyens à s'installer dans des bâtiments vacants

Le marketing, la promotion et la communication sont essentiels pour capter l'attention et l'intérêt des propriétaires, des investisseurs potentiels et des utilisateurs susceptibles d'investir dans un bâtiment vacant (abandonné) ou pour convaincre les propriétaires qui ne souhaitent pas investir des avantages de la vente. Les activités de communication peuvent également être employées afin de donner une meilleure perspective de la zone affectée par les bâtiments vacants et des opportunités d'investissement. Les partenaires du réseau ont également contribué à l'échange d'expériences sur ce thème en présentant des exemples intéressants. Vous trouverez de plus amples informations sur les « activités de marketing, de promotion et de communication » dans le rapport de la réunion de Vilafranca.

Outils juridiques permettant la remise en service de bâtiments et appartements vacants

Les outils juridiques peuvent donner une forte impulsion à la redynamisation des bâtiments vacants et conférer un rôle plus actif à la municipalité. Ainsi, la plupart des partenaires disposent de tels outils et les appliquent. Certains d'entre eux sont présentés dans la présente compilation de bonnes pratiques. De plus amples informations sur les "outils financiers et juridiques" sont fournies dans le rapport de la 1ère réunion en ligne.

Attribution d'appartements vacants à des locataires aux ressources financières plus faibles

Utilisation de bâtiments et appartements vacants en vue de fournir des logements abordables

Les logements abordables et les logements destinés aux groupes ayant de faibles revenus constituent un sujet important pour de nombreux partenaires de l'ALT/BAU et la réhabilitation d'immeubles résidentiels et d'appartements vacants est en partie liée à ces questions. Quelques exemples sont exposés dans la présente compilation de bonnes pratiques. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le rapport de la réunion en ligne de Constanta et de la 2e réunion en ligne.

Inventaire et suivi des bâtiments et appartements vacants

Inventaire et suivi des bâtiments et appartements vacants

Vilafranca présente une approche intéressante qui consiste à corréler le registre municipal des habitants avec les données de la compagnie de distribution d'eau pour détecter et surveiller les appartements vides. Les résultats sont vérifiés au moyen d'inspections sur place.

Constanta utilise son système d'information géographique (SIG) avec le soutien du service de police local afin d'inventorier et de surveiller les bâtiments (vacants) du centre historique (base de données urbaine). Ils communiquent simultanément avec les propriétaires des bâtiments par le biais de questionnaires SIG. La base de données urbaine est accessible au public via une application en ligne.

Riga constitue un exemple intéressant grâce au site internet grausti.riga.lv qui permet aux citoyens de cartographier les bâtiments vacants et dégradés et de voter pour déterminer le bâtiment sur lequel la ville doit intervenir de toute urgence.

Seraing fournit un bon exemple d'une approche très systématique en donnant la priorité aux rues d'intervention, en cartographiant les bâtiments vacants au moyen de visites sur place et en classant les bâtiments par catégorie aux fins d'évaluer les besoins d'intervention.

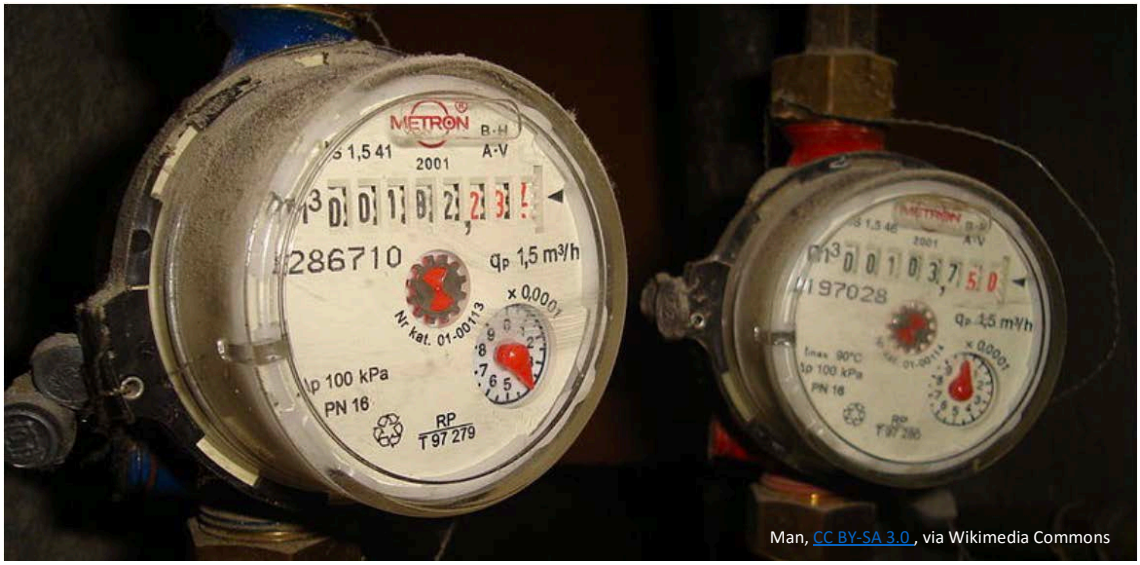
Vous trouverez d'autres exemples intéressants en matière « d'inventaire et de suivi » dans le réseau ALT/BAU. Chemnitz suit également une approche très systématique et Turin a mis en place le Future Urban Legacy Lab, qui recueille des données et cartographie les propriétés municipales vacantes de Turin, tout en décrivant et en définissant leur « potentiel de transformation ».

Corrélation entre la consommation d'eau et les données du recensement municipal

- Vilafranca del Penedes, Espagne

PRÉSENTATION DU PROJET

Vilafranca compte un nombre relativement élevé d'appartements vides. Pour les détecter, la ville établit une corrélation entre la consommation d'eau et les données du recensement municipal. Cela permet d'identifier efficacement les appartements vacants et ce processus est répété tous les six mois.



Man, CC BY-SA 3.0 , via Wikimedia Commons

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

La méthode a été conçue par le gouvernement régional afin de détecter les appartements vides en corrélant la consommation d'eau et les données du recensement municipal.

1. La mairie établit une liste des adresses des appartements pour lesquels personne n'est enregistré dans le cadre du recensement municipal.
2. La liste est envoyée à la compagnie de distribution d'eau qui ajoute une colonne avec la consommation d'eau mensuelle. Si la consommation d'eau est inférieure à 5 m³/mois, il est fort probable que l'appartement soit vide.
3. Pour prouver que l'appartement est vide, un inspecteur de la mairie procède à des inspections. Deux contrôles sont effectués, l'un directement après la corrélation des données et l'autre un mois plus tard : la boîte aux lettres et la consommation des services publics sont vérifiées et les voisins sont interrogés. Si les résultats des deux inspections indiquent que personne n'y habite, l'appartement est déclaré vide.
4. Les propriétaires d'appartements vides sont contactés et deux options leur sont proposées :

a. Si l'appartement peut être utilisé, il peut entrer dans le programme de location sociale avec une garantie de prêt non remboursée par le gouvernement régional ;
b. Si l'appartement doit être rénové, il peut entrer dans le programme « De l'immeuble vide au logement social ».

5. En dernier ressort, si les mesures ci-dessus n'ont pas abouti, l'administration peut infliger une amende au propriétaire pour non-respect de la fonction sociale du logement conformément à la loi pour le droit au logement.

La corrélation des données est revue et mise à jour tous les 6 mois.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Grâce à l'approche proactive des propriétaires et à la fourniture gratuite de services de conseil à leur intention, la mairie a pu contribuer de manière significative à la remise en service des appartements vacants.

Pour mener à bien cette activité, il faut du personnel qui puisse créer et surveiller la base de données, ainsi que communiquer et échanger en permanence des informations avec les autres services de la ville, les propriétaires et les sociétés de services publics.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : Mairie de Vilafranca del Penedes

Principales parties prenantes : Service des politiques du logement, service d'urbanisme, propriétaires, société de distribution d'eau.

RESSOURCES REQUISES

Équipe de 2 personnes, travaillant ensemble au minimum un jour par semaine.

Le personnel doit justifier d'une expérience dans le domaine de l'urbanisme, des politiques du logement et de la communication.

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2017 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Mairie de Vilafranca del Penedes

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Utilisation du système d'information géographique (SIG)

- Constanta, Roumanie

Fisa nr. 500 — Bulevardul Regina Elisabeta nr. 4

Fatada S-V

Fatada N-V

Fatada N-V

FIŞA nr. 500
MONUMENT CT-II-m-A-02801

ADRESA POSTALA	Strada, nr. – Bulevardul Regina Elisabeta nr. 4 colt cu str. -	
REGIM INALTIME	S-subsol, D-demisol, **P-Parter, 1 E-etaj**(e), ...etaj partial, M-mansarda	
REGIM CONSTRUIRE	■ - izolat, □ - cuplat, □ – insiruit	
REGIM ALINIERE	□ - la aliniament, □ – retrasa in curte, □ - la limita laterala a lotului □ – la limita posterioara a lotului	
STIL	□ - Traditional, □ - Clasicist, eclectic, ■ - Art-Nouveau, □ - Alt stil □ - Neoromanesc, □ - Modernist, □ - International 1960, □ – 1970-1980, Dupa 1990: □ - traditional, □ - contemporan, □ - fara stil	
AN CONSTRUIRE (facultativ)	■ - datare exacta – inscriptie: 1910 □ - Ante 1900, □ - 1900-1930, □ - 1940-50, □ - 1960-70, □ - 1970-80, □ - dupa 1990	
TIP SI FUNCTIUNE CONSTRUCTII	PRINCIPALA	cazino □ - functionala ■ - nefunctionala
	ANEXE **numar, functiune, materiale**	
STARE CONSTRUCTII	PRINCIPALA	□ - Foarte Buna, □ - Buna, □ - Medie, ■ - Rea, □ - Foarte rea (ruina)
	ANEXE	□ - Foarte Buna, □ - Buna, □ - Medie, □ - Rea, □ - Foarte rea (ruina)
MATERIALE FINISAJ cladire principala		
FATADE	■ - Tencuiala, □ - placaj caramida, □ - placaj piatra, □ - placaj lemn, □ - cortina sticla, □ – altele culoare: alb	
SOCLU	■ - Tencuiala, □ - similipiatra, □ - piatra, □ - piatra artificiala, □ - gresie, □ - altele	
ACOPERIS	■ – sarpanta, □ – mansarda, □ - terasa	

PRÉSENTATION DU PROJET

Le centre historique de Constanta compte un nombre relativement élevé de bâtiments dégradés et vacants. Pour identifier, inventorier et cartographier ces bâtiments, ainsi que pour trouver des solutions et suivre leur remise en service, Constanta a créé une base de données d'urbanisme qui utilise un système d'information géographique (SIG - ArcGIS). Le SIG permet d'effectuer différentes analyses et de visualiser les résultats sur des cartes. Grâce à la base de données, des informations pertinentes concernant ces bâtiments et leur environnement sont recueillies, rassemblées de manière centralisée et mises à la disposition des parties prenantes concernées.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Composants clés de la création de la base de données d'urbanisme :

1. **Collecte des données existantes** (informations techniques, historiques, culturelles et sociales, situation actuelle et changements) auprès des services de la mairie (service du développement urbain, service du patrimoine, service de la police locale), du service public des impôts et taxes et du régime autonome d'exploitation du domaine public et privé.
2. **Suivi de l'état physique et de la vacance des bâtiments**
   Sur la base d'un ensemble de critères techniques (fiche d'évaluation), le service de la police locale classe et surveille les bâtiments dégradés du centre historique de la ville. Les propriétaires des bâtiments dégradés sont avertis par la police locale et se voient imposer un délai pour la remise en état. Si ce délai n'est pas respecté, la police informe la mairie, qui peut appliquer une taxe foncière majorée jusqu'à 500 %.

3. **Élaboration de fiches techniques** pour chaque bâtiment de la zone cible, réalisée par de jeunes architectes bénévoles et des experts techniques du ministère de la culture du comté, avec l'aide des propriétaires. Une équipe d'architectes volontaires cartographie les bâtiments au cours d'une visite sur le terrain. Les résultats de l'inventaire, y compris les informations sur le style architectural, la situation technique, l'année de construction, le type et la fonction du bâtiment, la classe de hauteur, le mode de construction (isolé, couplé ou torsadé), l'adresse et le nom du propriétaire sont insérés dans la fiche technique. Par la suite, le propriétaire est en mesure d'accéder à la fiche technique pour compléter ou modifier les informations.
4. **Transfert des données dans la plateforme d'application de bureau ArcGIS**, systématisation des entrées et mise à jour périodique ;
5. **Mise à disposition de la base de données** auprès des propriétaires.

La base de données contient également d'autres informations indirectes nécessaires aux efforts de l'administration locale pour la rénovation urbaine du centre historique, comme par exemple :

- les parties de l'infrastructure du centre historique de la ville qui sont déjà réhabilitées et celles qui le seront dans les prochaines années ;
- les bâtiments qui sont dans le programme de la ville « Réhabilitation des façades et des toits des bâtiments appartenant à la municipalité de Constanta, et sous l'administration du RAEDPP » ;
- les propositions écrites soumises par les citoyens, les propriétaires, les locataires, les ONG et les spécialistes concernant la rénovation urbaine et la sauvegarde du centre historique de la ville.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

La participation des parties prenantes à la collecte d'informations et à la constitution de la base de données, ainsi que l'accès des parties prenantes concernées à ces informations, contribuent à renforcer les capacités des parties prenantes locales à s'engager. En outre, les autorités locales sont plus à même d'analyser la situation actuelle et de trouver des solutions.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : Service de développement urbain, mairie de Constanta
Parties prenantes clés : Parties prenantes clés : les propriétaires, les locataires, les résidents, les institutions, les entreprises du centre historique de la ville, les acheteurs, les investisseurs, les promoteurs, les ONG, les artistes et les entreprises commerciales qui souhaitent une utilisation temporaire.

RESSOURCES REQUISES

- Deux inspecteurs du Service du Patrimoine qui apportent leur contribution de par leur travail, leurs connaissances et leur expertise,
- Deux stations de travail informatiques et l'application de bureau ArcGIS Pro afin de constituer la base de données avec les informations urbanistiques recueillies auprès des services de la Mairie et des établissements publics.
- Personnel pour la participation publique des parties prenantes

PLUS D'INFORMATIONS / EXEMPLES SUR INTERNET

https://primariact.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=4c2025d786d94f54aa6999e023b20668
http://bit.ly/urbandatabase_constanta_questionnaire
http://www.primaria-constanta.ro/primarie/urbanism

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2018 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Mairie de Constanţa,
Architecte en chef

Mihai Radu Vanturache
arhitect.sef@outlook.com

Cartographie participative en ligne « GRAUSTI.RIGA.LV »

- Riga, Lettonie

PRÉSENTATION DU PROJET

Riga compte un nombre relativement élevé de bâtiments abandonnés et dégradés. Pour les inventorier et les surveiller, le service des biens immobiliers de Riga a développé la plateforme interactive et l'outil de cartographie www.grausti.riga.lv. La plateforme permet aux citoyens de participer activement à la cartographie des bâtiments dégradés et de voter afin de déterminer à quels bâtiments la ville doit se consacrer de toute urgence. En outre, les citoyens peuvent suivre les mises à jour relatives aux bâtiments cartographiés.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

1. **Signalement des bâtiments dégradés :** via la plateforme, les habitants peuvent soumettre des informations sur des bâtiments qui, selon eux, sont dégradés ou nuisent à l'environnement urbain. Ils fournissent l'adresse, des commentaires sur l'état du bâtiment et toute autre information qu'ils jugent pertinente. Une photo de l'immeuble peut également être soumise. En outre, les employés du Service des biens immobiliers surveillent les bâtiments et ajoutent des informations lorsque de nouveaux bâtiments dégradés, abandonnés ou vacants sont identifiés.
2. **Visites sur place :** les employés du Service des biens immobiliers effectuent des visites sur place afin de confirmer les informations et de surveiller les bâtiments.

3. **Cartographie des bâtiments dégradés :** après traitement des informations, le bâtiment soumis apparaît sur la carte du site internet.
4. **Collecte de données supplémentaires :** Les employés du Service des biens immobiliers fournissent des informations supplémentaires provenant des registres publics et des bases de données internes pour chaque bâtiment cartographié, y compris des photos, le type de propriété (propriété privée, propriété municipale, copropriété, etc.), le numéro cadastral, si le bâtiment est classé comme bâtiment dégradé et dans quelle catégorie (A, B, C), et indiquent si la mairie a émis une résolution de rénovation obligatoire (et si elle a été exécutée par le propriétaire et à quel moment).
5. **Mise en ligne des données :** toutes les données sont ajoutées au site internet. En outre, le site internet fournit des informations aux propriétaires quant aux possibilités de cofinancement pour la préservation des bâtiments du patrimoine culturel et indique où demander une aide professionnelle pour la rénovation du bâtiment.
6. **Vote :** les citoyens peuvent voter en faveur des bâtiments pour lesquels ils souhaitent que la ville agisse en vue de leur remise en service (c'est-à-dire de leur rénovation obligatoire). Les bâtiments les plus « likés » apparaissent dans une liste « top 10 » sur le site internet. Le vote aide également les institutions publiques à classer les bâtiments les plus menacés ou ceux qui ont le plus d'impact sur l'environnement urbain par ordre de priorité en vue de leur rénovation obligatoire ou de leur démolition.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- L'outil de cartographie interactive permet de visualiser la problématique et la situation actuelle des bâtiments dégradés et vacants et de sensibiliser le public à ce sujet. Il informe également les citoyens sur les progrès ou les actions entreprises pour la remise en service des bâtiments ;
- La cartographie publique aide la ville à identifier les bâtiments abandonnés ou dégradés, économisant ainsi les ressources publiques (main-d'œuvre et ressources financières) ;
- Le public dispose ainsi d'un moyen facile de signaler les bâtiments vides ;
- Le mécanisme de vote et la liste du « top 10 » agissent comme un outil de réprobation et exercent une pression publique sur les propriétaires de bâtiments dégradés, les incitant à préserver leurs biens, en particulier ceux qui ont une valeur patrimoniale ;
- Il encourage les propriétaires à entretenir leurs biens ;
- Cela permet un suivi régulier des bâtiments soumis à la plateforme grâce à des visites sur site effectuées par les employés.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : Le Service des biens immobiliers de la mairie de Riga
Principales parties prenantes : Les citoyens

RESSOURCES REQUISES

La plateforme www.grausti.riga.lv est financée par le département de la propriété de la ville de Riga Conseil. Elle est gérée par plusieurs employés du service informatique et de surveillance des bâtiments dans le cadre de leurs fonctions officielles.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

www.grausti.riga.lv

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2015 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Ville de Riga

Villiams Vrobļevskis
Villiams.Vroblevskis@riga.lv

Visites sur le terrain - Catégorisation - Collaboration

- Seraing, Belgique

A. État de ruine, danger pour la sécurité

B. Rénovation importante requise

C. Besoin de maintenance

D. Bon état, mais vacant

PRÉSENTATION DU PROJET

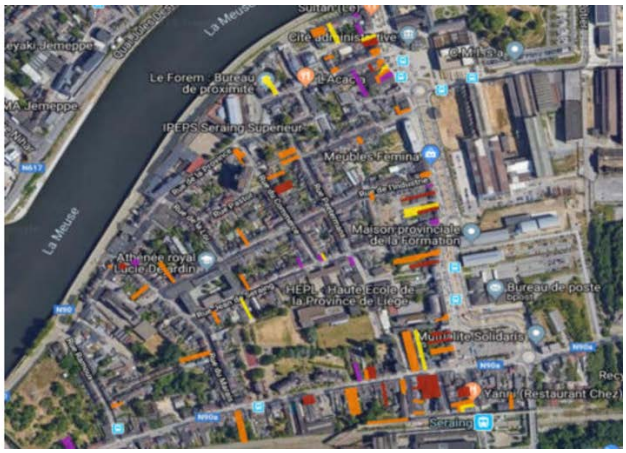
Seraing compte un nombre relativement élevé de bâtiments vacants nécessitant une réhabilitation, mais aucun aperçu réel n'existe.. Afin de déterminer la nécessité d'une action, Eriges a réalisé un premier inventaire des bâtiments vacants à Seraing. Ils ont appliqué une méthode en cinq étapes afin de garantir un processus de recensement efficace.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

1. **Rues prioritaires en matière d'intervention :** en concertation avec les services de la ville en charge du logement et du développement urbain, les rues concernées ont été identifiées au sein des quartiers d'intervention prioritaire de Seraing visés par le programme de requalification de la ville (Plan directeur).
2. **Formulaire d'évaluation et visite sur le terrain :** Pour l'inventaire, un « formulaire d'évaluation » a été créé pour recueillir des informations pertinentes sur les bâtiments vacants lors des visites sur le terrain. Les informations recueillies comprennent :
    - La situation/l'emplacement + des photos
    - Des Informations sur le bâtiment : type de bâtiment, longueur de la façade, nombre d'étages, rez-de-chaussée commercial, etc.
    - Des informations concernant l'état des différentes parties du bâtiment (façade, toiture, menuiseries, jardin, etc.) : bon, moyen, mauvais
    - Des informations susceptibles de suggérer que le bâtiment est vacant ou squatté : fenêtres obscurcies ou brisées, boîte aux lettres pleine, plantes poussant sur la façade, etc.
    - Des informations sur le quartier : toute information complémentaire obtenue en observant le périmètre immédiat, en discutant avec les voisins ou en consultant les informations sur les bâtiments annexes.
    - Toute information concernant la situation actuelle : travaux de rénovation entamés, propriété en vente, en location, etc.
3. **Catégorisation :** sur la base des informations recueillies, les bâtiments vacants identifiés sont classés dans l'une des quatre catégories selon les critères d'évaluation (voir photo ci-dessus).
4. **Collaboration des services du logement, du développement urbain et des services fiscaux de la ville :** les services du logement, du développement urbain et les services fiscaux de la ville ont ajouté des informations supplémentaires concernant les propriétaires, les permis, l'historique de la situation, etc. au formulaire d'évaluation.

5. **Cartographie d'un bâtiment vacant :** les résultats du formulaire d'évaluation ont été cartographiés (à l'aide de google maps ; à l'avenir, à l'aide d'ArcGIS), en indiquant les données utiles, comme le fait que le bâtiment soit à vendre, à louer, vacant ou insalubre. Différents services et prestataires de la ville ont accès à ces données.

/ For sale or rent
/ Vacant shop
/ Vacant buildings
/ Unhealthy buildings



FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

La qualité de l'inventaire réalisé sur le terrain constitue la base de toutes actions ultérieures. Il convient de songer à la méthode et aux moyens de mise à jour à long terme. Il faut utiliser une plateforme numérique afin de travailler efficacement, de partager les données entre les services concernés et de les mettre à jour : https://survey123.arcgis.com Collecteur pour ArcGIS, ODK Collect ...
La catégorisation (en cours de discussion) permet d'augmenter la taxe de construction en fonction de l'état de détérioration, d'estimer la fourchette des investissements nécessaires à la rénovation et de déterminer quels bâtiments conviendraient à des utilisations/occupations temporaires.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : Eriges
Principales parties prenantes : Ville de Seraing, services du logement et du développement urbain, étudiants

RESSOURCES REQUISES

- Stagiaire ou job étudiant pour l'inventaire sur le terrain (1-4 mois)
- Coordinateur chargé de la coordination du projet d'inventaire, de l'organisation des réunions avec les services de la ville

PÉRIODE DU PROJET

2019

PERSONNE À CONTACTER

Eriges

Bénédicte Borckmans
bborckmans@eriges.be

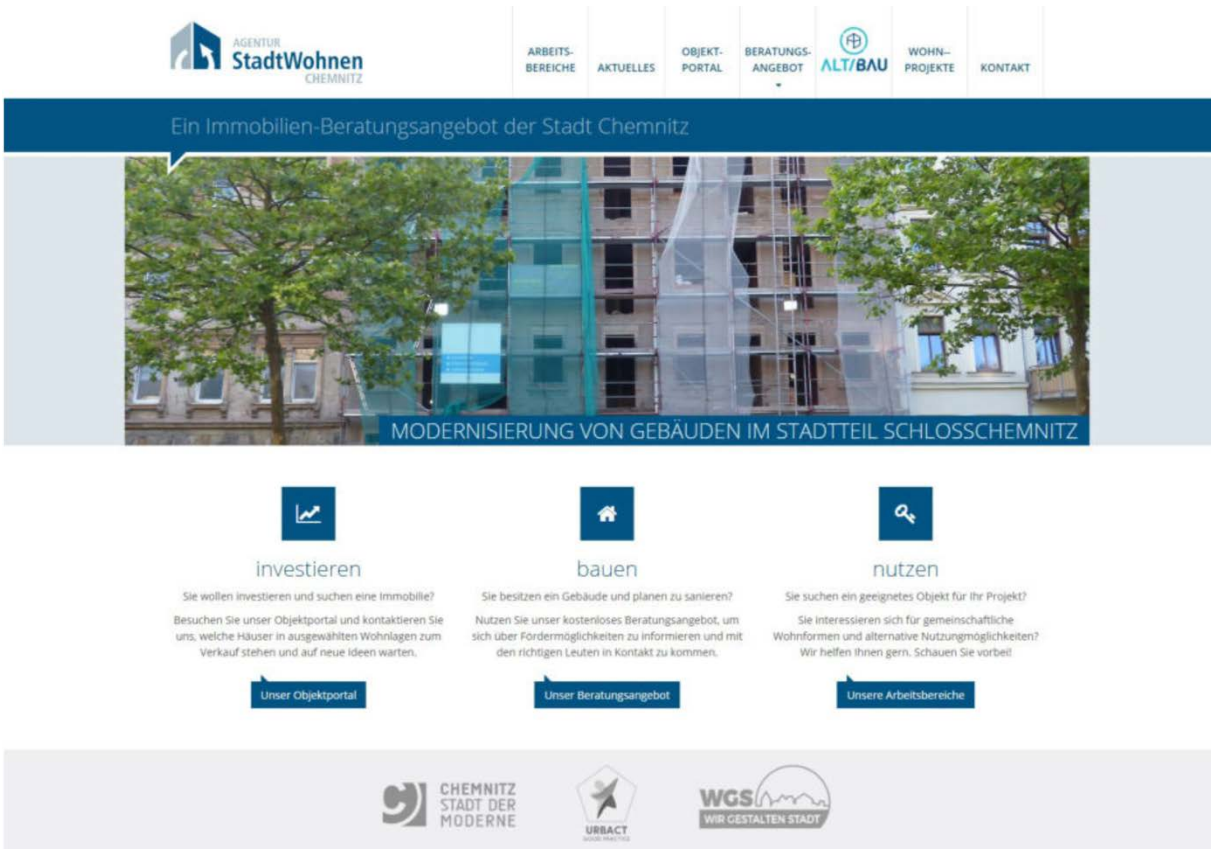
Activités de marketing visant à inciter les citoyens à s'installer dans des bâtiments vacants

Activités de marketing visant à inciter les citoyens à s'installer dans des bâtiments vacants

Vilafranca et **Seraing** montrent deux exemples similaires de recours à des événements visant à attirer l'attention des habitants sur les bâtiments et appartements vacants de la ville et à déclencher des activités potentielles.

Vilafranca organise des événements musicaux et familiaux dans des zones où se trouvent des bâtiments vacants, tandis que **Seraing** organise chaque année des festivals culturels sur une friche industrielle.

L'Agence du logement de Chemnitz et l'Urban Lab de Turin ont également adopté des approches sophistiquées en matière de marketing et de communication au niveau local.



Musique et événements familiaux

- Vilafranca del Penedes, Espagne

PRÉSENTATION DU PROJET

Programmation d'événements musicaux et familiaux durant les week-ends dans les zones où se trouvent des bâtiments vacants afin d'attirer les citoyens dans ces zones et de les sensibiliser aux possibilités qu'offrent ces bâtiments abandonnés. Pendant le week-end, les gens peuvent visiter les bâtiments vacants et apprécier leur valeur patrimoniale. L'Agence du logement de Vilafranca organise des visites guidées, tout en fournissant des explications sur le programme de réhabilitation publique « Des bâtiments vides aux logements sociaux ».

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Pour mener à bien cette activité, la ville de Vilafranca :

- Engage des artistes pour des événements musicaux et familiaux (cirque, jonglage, château gonflable, musique, etc.)
- Communiquer avec les propriétaires afin de permettre l'accès aux bâtiments pour des visites guidées
- Publie des informations sur le programme « Des bâtiments vides au logement sociaux »
- Organise des visites guidées

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Se rapprocher des citoyens pour les sensibiliser aux valeurs patrimoniales des bâtiments vacants et leur donner les moyens d'exploiter les possibilités offertes par ces bâtiments.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES

Initiateur : Mairie de Vilafranca
Principales parties prenantes : Agence publique pour le logement, service d'urbanisme, propriétaires, investisseurs potentiels, nouveaux habitants potentiels des immeubles

RESSOURCES REQUISES

Une équipe de deux personnes travaillant ensemble au minimum un jour par semaine.
Les employés doivent justifier d'une expérience dans le domaine de la planification urbaine, des politiques de logement et de la communication.

PÉRIODE DU PROJET

Une/deux fois par an

PERSONNE À CONTACTER

Mairie de Vilafranca del Penedes

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Festival « USE IN »

- Seraing, Belgique

PRÉSENTATION DU PROJET

Un site industriel vieux de 200 ans situé au cœur de Seraing va être requalifié et réutilisé dans les prochaines années. Afin de permettre aux citoyens de découvrir ce site et ses halles historiques, habituellement fermés au public, chaque week-end pendant les vacances d'été (2017-2020), le lieu se transforme en espace culturel avec des expositions et des événements musicaux, culturels et gastronomiques. L'accès est libre et accessible à tous et une aire de jeux est également disponible pour les plus jeunes participants.

Il s'agit d'utiliser l'art et la culture comme leviers de dynamisme économique et social dans le quartier, de faire vivre le site en attendant que le projet définitif prenne corps et d'informer les gens sur le devenir du site et l'avenir du quartier (Plan directeur de la vallée de Seraing) grâce à l'installation d'un stand d'information posté à l'entrée de la halle industrielle.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Eriges société autonome appartenant à la municipalité, est chargée de la mise en œuvre et de la coordination du projet en collaboration avec les services de la ville (communication, travaux et autorisation). La première année, Eriges a lancé un appel d'offres public pour l'organisation et la gestion du festival. Un collectif d'artistes professionnels a été sélectionné afin de se charger de l'organisation et de la communication, ainsi que de la prise de contact avec les artistes et les organisations dans le cadre des événements.

Dès la deuxième année, Eriges a participé activement à la recherche et à la sélection des artistes et des organisations. Bon nombre d'entre eux avaient entendu parler de la première édition et étaient impatients d'y participer.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Ce projet connaît un succès croissant chaque année grâce à :

- L'ouverture d'un lieu de caractère que les gens sont heureux de découvrir
- Un programme original, unique, attractif et ludique
- Une attractivité assurée par des événements temporaires
- La gratuité et l'accessibilité à tous
- Des événements organisés l'après-midi et le soir
- Une communication large et variée via différentes sources (ville, Eriges, organisateurs) qui touche des publics divers et parfois éloignés
- L'utilisation des réseaux sociaux par la ville de Seraing, Eriges, les artistes et les organisateurs d'événements

Il est essentiel de disposer d'un bon plan de communication, surtout la première année. Il convient d'utiliser les réseaux sociaux de tous les partenaires. Le plus grand défi a été d'obtenir l'accès à l'électricité et à l'eau sur une friche industrielle. N'oubliez pas le processus de sécurité nécessaire à l'organisation de tout événement.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : Eriges - société autonome appartenant à la ville de Seraing
Principales parties prenantes : Ville de Seraing, divers artistes et organisateurs d'événements

RESSOURCES REQUISES

- La Ville ne fournit pas de budget mais elle offre un soutien (matériel et personnel)
  - Accès gratuit au site (propriété de la ville)
  - Conteneurs pour le bar et les espaces d'information
  - Barrières de sécurité
  - Support de communication
  - Participation du service des travaux, autorisation d'organisation de l'événement public
- Eriges met à disposition un budget d'environ 5 000 € et du personne.
  - Mobilier et décoration d'occasion
  - Frais d'électricité
  - Support de communication
  - Coordination du projet
- Chaque organisateur se charge :
  - de la communication relative à son propre événement
  - de l'aménagement, de la conception et de l'équipement spécifique nécessaire
  - du personnel de sécurité
  - du nettoyage du site
- L'accès est gratuit mais les organisateurs perçoivent les bénéfices du bar
- L'eau est fournie gratuitement par le fournisseur local

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

https://www.facebook.com/USEINseraing/

PÉRIODE DU PROJET

Week-ends de juillet et août (2017-2020)

PERSONNE À CONTACTER

Eriges

Renaud Chaput
rchaput@eriges.be
Bénédicte Borckmans
bborckmans@eriges.be

Outils juridiques permettant la remise en service de bâtiments et d'appartements

Outils juridiques permettant la remise en service de bâtiments et appartements vacants

Vilafranca présente une approche intéressante qui consiste à corréler le registre municipal des habitants avec les données de la compagnie de distribution d'eau pour détecter et surveiller les appartements vides. Les résultats sont vérifiés au moyen d'inspections sur place.

À **Riga**, les amendes fiscales et les incitations sont simultanées. Des amendes fiscales sont perçues au titre des bâtiments en mauvais état et des incitations fiscales sont accordées aux propriétaires qui mettent leurs bâtiments à la disposition des ONG et pour la rénovation des bâtiments vacants. La commission d'inspection des bâtiments dégradés, qui décide de l'application de ces outils, joue un rôle central dans ce processus.

À **Constanta**, des amendes fiscales pouvant aller jusqu'à 500 % sont appliquées aux bâtiments en mauvais état et/ou vacants. La décision est prise par la mairie sur la base de classifications et de contrôles effectués par le service de police local, en fonction des critères techniques décrits dans l'article précédent. Dans un certain nombre de cas, l'application de l'amende fiscale a conduit à la réhabilitation du bâtiment ou à sa vente.

Chemnitz utilise les saisies par ordonnance du tribunal en tant qu'outil stratégique dans des situations difficiles impliquant des bâtiments vacants afin de relancer leur développement futur. La saisie est destinée à inciter les propriétaires à agir, à favoriser le changement de propriétaire et à régler les dettes.

Vilafranca a recours au droit de premier refus combiné à un crédit à taux quasi nul accordé par le gouvernement régional pour prendre possession des bâtiments (vacants) et accroître le parc de logements sociaux de la municipalité.

La plupart des autres partenaires ALT/BAU utilisent également des outils fiscaux pour stimuler la remise en service et la réhabilitation des bâtiments vacants.

Amendes fiscales et incitations à la réhabilitation et à l'utilisation civique

– Riga, Lettonie

PRÉSENTATION DU PROJET

Augmentation de la taxe sur les bâtiments dégradés

La ville de Riga peut augmenter l'impôt foncier des bâtiments classés comme dégradés par la Commission d'inspection des bâtiments dégradés. L'augmentation de la taxe vise à stimuler la réhabilitation du bâtiment.

Réduction d'impôt pour la rénovation de bâtiments

La ville de Riga peut octroyer une réduction de la taxe foncière aux propriétaires en fonction du volume des travaux de rénovation effectués sur le bâtiment. Ces travaux doivent être réalisés conformément aux procédures spécifiées dans un texte réglementaire du conseil local et doivent être achevés après le 31 décembre 2013. La réduction d'impôt vise à encourager la rénovation des façades des bâtiments.

Réduction d'impôt en cas de mise à disposition de bâtiments au profit d'ONG

La ville de Riga octroie une réduction de l'impôt foncier pouvant aller jusqu'à 90 % aux propriétaires dont les bâtiments sont utilisés de manière permanente et exclusive par des organisations d'intérêt public. Cette mesure vise à soutenir les ONG.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Augmentation de la taxe sur les bâtiments dégradés

La Commission d'inspection des bâtiments dégradés classe les bâtiments dégradés sur la base de photos prises par le Service des biens immobiliers qui assure le suivi des bâtiments à Riga et/ou via le site internet grausti.riga.lv sur lequel les habitants peuvent signaler les bâtiments dégradés. Un bâtiment peut être classé dans trois catégories de bâtiments dégradés :

A. Risque élevé pour la sécurité publique (bâtiments qui se sont totalement ou partiellement effondrés ou dont le mauvais état technique représente un danger pour le public) ;
B. Risque potentiel pour la sécurité publique (bâtiments qui constituent une menace potentielle pour la sécurité publique en raison de leur mauvais état technique) ;
C. Aucun danger pour la sécurité publique (bâtiments qui nuisent à l'image de la ville).

La Commission décide si une augmentation de 3 % de la taxe foncière doit être appliquée pour inciter le propriétaire à effectuer des travaux de rénovation. Le propriétaire est informé de la décision via une lettre officielle qui l'enjoint à agir et à manifester son soutien potentiel.

Réduction d'impôt pour la rénovation de bâtiments

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le bâtiment doit être situé dans des zones spécifiques de Riga ou avoir un statut particulier, par exemple :

- centre historique de Riga ;
- zone de protection établie par l'État ;
- patrimoine de l'UNESCO ;
- monument culturel protégé par l'État

La réduction de l'impôt foncier s'élève à :

- 50% si une rénovation complète de la façade du bâtiment (en bois), y compris l'éclairage décoratif de la façade est réalisée ;
- 70 % si une réfection complète du bâtiment, y compris l'éclairage décoratif de la façade est réalisée ;
- 90% si une réfection complète du bâtiment en bois, y compris l'éclairage décoratif de la façade est réalisée.

L'éclairage décoratif doit fonctionner en permanence pendant les heures d'obscurité.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire ou son représentant doit soumettre une demande électronique d'évaluation des travaux de réhabilitation, conformément aux procédures prévues par le texte réglementaire, après l'achèvement des travaux. Le Conseil de la construction de la ville de Riga évalue la demande et indique dans le système d'information uniforme de la mairie de Riga si la réduction d'impôt peut être accordée ou non. La réduction d'impôt est valable pendant 5 ans, tant que les conditions de la réduction d'impôt sont remplies.

Réduction d'impôt en cas de mise à disposition de bâtiments au profit d'ONG

La réduction d'impôt est accordée pour les immeubles et les terrains. Le montant de l'avantage fiscal accordé à une personne pendant l'année fiscale ne sera pas supérieur à 90 % de l'impôt foncier ou à 5 000 €. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le propriétaire doit présenter une demande à la commission municipale des recettes, en joignant les documents qui prouvent que le bien est utilisé par un organisme d'intérêt public. La réduction d'impôt est valable tant que les conditions de la réduction d'impôt sont remplies.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Les procédures de demande sont assez faciles et simples et n'entraînent pas une charge administrative importante. En outre, l'incitation fiscale garantit que l'impôt non perçu est investi dans la rénovation du bâtiment et que des locaux sont mis à la disposition des ONG à Riga.
En ce qui concerne l'augmentation de l'impôt foncier, il est important d'assurer un suivi régulier des bâtiments via des visites du Service des biens immobiliers.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : propriétaires, ONG, citoyens, service des biens immobiliers
Principales parties prenantes : institutions concernées de la Mairie de Riga

RESSOURCES REQUISES

Les ressources humaines, mais la plupart des activités relèvent des fonctions officielles de l'institution ou de l'employé concerné.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

https://likumi.lv/ta/id/312246-nekustama-ipasuma-nodokla-atvieglojumu-pieskirsanas-kartiba-riga

PERSONNE À CONTACTER

Service des biens immobiliers
de la Mairie de Riga

Villiams Vroblevskis
Villiams.Vroblevskis@riga.lv

Une amende fiscale pour stimuler la remise en service des bâtiments

- Constanta, Roumanie

PRÉSENTATION DU PROJET

Depuis 2016, la municipalité de Constanța peut appliquer une augmentation de l'impôt foncier pouvant aller jusqu'à 500 % aux bâtiments qui sont à l'abandon au sens du Code national des impôts. La décision est prise par le conseil local sur la base d'un contrôle effectué par le service de police local.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Sur la base de critères techniques approuvés par le conseil local, le service de police local contrôle et photographie chaque bâtiment de la vieille ville en effectuant des visites sur site deux fois par an. Les résultats chiffrés sont consignés sur une fiche d'évaluation pour chaque bâtiment. À terme, les données seront importées directement dans une base de données ArcGis au moyen d'applications SIG durant les visites sur site.

En fonction des résultats de la surveillance, les bâtiments dégradés sont classés en deux groupes :

1. **Les bâtiments négligés pour lesquels une amende peut être imposée, mais sans augmentation de la taxe foncière.**
   Le propriétaire du bâtiment se voit infliger une amende tous les trois mois (100-200 € pour les personnes physiques, 200-300 € pour les personnes morales) jusqu'à ce que les travaux de réparation (sans permis de construire requis) ou de réhabilitation (avec un permis de construire requis) soient entrepris ;

2. **Les bâtiments négligés au titre desquels une amende et une augmentation de la taxe foncière peuvent être imposées.**
   Selon les résultats obtenus lors du contrôle (état physique), les bâtiments sont classés en trois catégories :
   - Catégorie 3 : bâtiments soumis à une augmentation de la taxe foncière de 300% ;
   - Catégorie 2 : bâtiments soumis à une augmentation de la taxe foncière de 400% ;
   - Catégorie 1 : bâtiments soumis à une augmentation de la taxe foncière de 500% ;

Le service de police local informe le propriétaire d'un bâtiment dégradé des résultats et lui accorde un délai de 6 mois pour obtenir un permis de construire/réhabilitation et déclarer le début des travaux de réhabilitation.
Si le délai est respecté et que les travaux ont été entamés, un rapport de conformité est établi et le bâtiment est soumis à un suivi jusqu'à la fin des travaux de réhabilitation. Les bâtiments abandonnés pour lesquels un permis de construire a été délivré et au titre desquels le début des travaux de réhabilitation a été annoncé ne sont pas soumis à une augmentation de la taxe foncière. Si le délai n'est pas respecté et que le bâtiment peut faire l'objet d'une augmentation de la taxe foncière selon les critères, le service de police local en informe la mairie. Cette dernière peut appliquer une augmentation de la taxe foncière pouvant aller jusqu'à 500% en fonction du score de contrôle.

Les critères techniques de classification des bâtiments abandonnés couvrent les conditions physiques du bâtiment et de ses environs directs, qui sont classés en dégradations mineures, normales et majeures :

- Enveloppe du bâtiment : toit, façade
- Faiblesses structurelles visibles de l'extérieur : charpente, murs, clôture
- Environnement immédiat : état de la route, infrastructure, espace public, fonction

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Après l'application de l'augmentation de l'impôt foncier, certains propriétaires de bâtiments abandonnés ont demandé des permis de construire et annoncé le début des travaux de réhabilitation ; d'autres bâtiments ont été vendus à des propriétaires privés désireux de les réhabiliter.
Dans le cas des bâtiments classés, il est recommandé d'impliquer le service responsable de la protection des monuments et de conseiller les propriétaires sur les mesures de préservation et de restauration.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : l'application de l'augmentation de l'impôt foncier est initiée par la municipalité par l'intermédiaire du service de police local sur la base de critères techniques établis par le conseil local.
Le conseil local prend alors deux décisions :

- Une décision générale concernant une augmentation de l'impôt foncier pouvant aller jusqu'à 500% pour les bâtiments abandonnés sur la base des critères d'évaluation de l'état physique des bâtiments ;
- Une décision relative à chaque bâtiment évalué soumis à une augmentation de l'impôt foncier.

Principales parties prenantes : Service de police local, propriétaires de bâtiments, conseil local

RESSOURCES REQUISES

- Deux membres de la police locale dotés d'une expérience en matière de construction de bâtiments
- Une décision du conseil local concernant l'augmentation de l'impôt foncier pouvant aller jusqu'à 500 % pour les bâtiments abandonnés, fondée sur les critères d'évaluation de l'état physique des bâtiments

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2006 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Hôtel de ville de Constanţa,
Le Service de police local, Agent local

Mircea Săulea
mircea.saulea@primaria-constanta.ro

Des saisies permettant de donner un nouveau souffle aux bâtiments abandonnés

- Chemnitz, Allemagne

PRÉSENTATION DU PROJET

La forclusion (vente aux enchères sur décision de justice) est une procédure juridique appliquée par les créanciers en Allemagne en vue de régler les dettes contractées par un propriétaire. Elle vise à équilibrer les intérêts des débiteurs et des créanciers. Des mesures comparables existent dans d'autres contextes juridiques nationaux. Dans le cadre de la réhabilitation de propriétés inutilisées et délabrées, elle peut constituer un outil efficace et stratégique permettant aux villes de faire avancer des dossiers difficiles, d'apurer le cadastre de dettes souvent importantes, de se doter de propriétés stratégiques ou de trouver de nouveaux propriétaires.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

En général, la procédure se déroule de la manière suivante :

1. Après avoir contacté un débiteur sans succès, le service des impôts de la ville (ou tout autre créancier) demande une saisie au tribunal local. Elle peut s'appliquer à des parcelles (avec ou sans bâtiments), à des bâtiments, à des appartements individuels ou à d'autres types de propriétés. Les dettes peuvent correspondre à des charges inscrites au registre foncier (750 € minimum) et/ou à des arriérés d'impôts fonciers.
2. Après approbation des formalités, le tribunal ordonne la saisie et fait procéder à une expertise de la valeur marchande.
3. Les détails de la saisie (date, lieu, etc.) et un rapport relatif au bien sont publiés au moins six semaines avant la vente aux enchères (par exemple sur www.zvg-portal.de et dans les journaux locaux).
4. C'est au plus tard à ce stade que l'Agence du logement de Chemnitz se charge des activités de coordination. Il peut s'agir de la diffusion d'informations, de la prise de contact avec des acheteurs potentiels, de visites sur place ou de la communication et de la coordination avec les parties prenantes concernées.
5. La vente aux enchères publiques au tribunal est réalisée (lignes directrices : enchère minimale, seuils de valeur, dépôts, etc.). La personne qui fait l'offre la plus élevée devient le propriétaire du bien. Si l'offre est inférieure à 50 % de la valeur officielle, le tribunal peut refuser la vente ; si elle est inférieure à 30 % de la valeur officielle, le créancier peut refuser la vente. Dans ce cas, l'enchère est repoussée à une date ultérieure sans tenir compte de ces seuils.
6. Le prix de vente est réparti entre les créanciers répertoriés/enregistrés.

En Allemagne, il existe une autre forme spéciale de vente aux enchères sur décision judiciaire en cas de propriété divisée (résultant par exemple d'un héritage) et de la possibilité pour l'un des héritiers de gérer la propriété.

Les procédures décrites sont comparables à celles qui ont été décrites ci-dessus. En outre, les saisies ne doivent pas être confondues avec les ventes aux enchères publiques sur le marché libre qui sont initiées par le propriétaire.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Les saisies sont un outil puissant et stratégique à titre d'ultima ratio dans les situations difficiles. Si elles sont menées à bien, elles constituent un moyen efficace de régler définitivement une situation avec un propriétaire ou des situations immobilières complexes.
- Si elles sont initiées par le gouvernement de la ville, l'effort administratif peut être important et les implications juridiques peuvent être complexes.
- L'un des principaux avantages d'une saisie initiée par la ville réside dans le fait que les bâtiments changent généralement de propriétaire sans qu'aucune dette ne soit enregistrée.
- Cet « outil » n'est que partiellement efficace pour initier le développement futur souhaité et ce, principalement pour deux raisons : 1. L'influence de celui qui achète le bâtiment aux enchères est très limitée et 2. Le critère d'attribution purement financier lors de la vente aux enchères encourage la spéculation immobilière.
- Les activités de coordination de la ville ou de partenaires tels que l'Agence du logement de Chemnitz peuvent aider à trouver de nouveaux propriétaires pour les biens abandonnés. Cependant, ces parties ne remportent pas toujours le succès escompté lors des ventes aux enchères, ce qui explique en grande partie que les activités de coordination ne soient pas toujours couronnées de succès.
- Les villes peuvent utiliser les saisies en tant qu'outil stratégique pour acquérir des propriétés et ainsi participer activement au développement futur des parcelles et des bâtiments.
- La dynamique et les prix obtenus lors des ventes aux enchères reflètent souvent la dynamique actuelle du marché (par exemple, la hausse des prix de l'immobilier, en particulier pour les bâtiments susceptibles de bénéficier de remboursements d'impôts au titre de leur rénovation).
- Les ventes aux enchères constituent un bon moyen de nouer des contacts, et permettent notamment de faire connaissance avec l'acheteur et les autres soumissionnaires. Cela peut être un bon tremplin pour une coopération active.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : L'initiateur des saisies est le créancier, qui peut être une administration municipale (par exemple, le service des impôts), une banque ou d'autres créanciers publics ou privés dont les créances sont enregistrées et évaluées dans le registre foncier de la propriété. Le créancier entame la procédure formelle de saisie auprès du tribunal local qui mène la procédure.
Principales parties prenantes : Les deux parties à la procédure, les créanciers (administration municipale, banques, etc.) et les débiteurs (propriétaires ou leurs représentants), ont des droits et des obligations dans le cadre de cette procédure. La procédure de saisie permet de les évaluer et de les faire respecter - soit au moyen d'un règlement des dettes par le débiteur, soit par une vente aux enchères publiques.

RESSOURCES REQUISES

- Connaissance des procédures officielles
- Communication entre les services concernés de l'administration municipale (par exemple, le service des impôts, de contrôle des bâtiments, de l'urbanisme)
- Le temps de s'engager dans des activités de coordination (communication, visites de sites, présence aux enchères, etc.) et une bonne transparence dans le cadre de ces activités

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

www.zvg-portal.de (site internet de la publication centrale allemande des dates et procédures de forclusion)
https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/10637/documents/37342
(brochure d'information en allemand sur les procédures de saisie par l'État libre de Saxe)

PERSONNE À CONTACTER

Informations sur l'application et les expériences en matière de saisies liées à des propriétés vacantes et/ou délabrées à Chemnitz : Agentur StadtWohnen Chemnitz/ WGS mbH

Martin Neubert
neubert@stadtwohnen-chemnitz.de

Droit de premier refus visant à faciliter l'acquisition de logements abordables

- Vilafranca del Penedes, Espagne

PRÉSENTATION DU PROJET

Les municipalités et les entités sociales qui font partie du réseau de logement d'inclusion sociale de Catalogne peuvent acquérir des logements en bénéficiant d'un droit de préférence sur toute transaction de logement résultant d'un processus de saisie hypothécaire. Afin de faciliter l'achat, les municipalités et les entités sociales disposent d'un crédit à intérêt quasi nul octroyé par le gouvernement régional de Catalogne. C'est une opportunité avantageuse permettant aux administrations locales d'étendre leur parc de logements sociaux municipaux.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Le Gouvernement régional de Catalogne communique les propriétés faisant l'objet d'une saisie aux administrations locales via courrier électronique. L'administration locale visite les bâtiments. Si elle souhaite exercer son droit de préemption, elle en informe le gouvernement régional par le biais de la plateforme correspondante. Le gouvernement régional accorde un crédit à taux d'intérêt quasi nul en cas d'achat. Après avoir acheté la propriété, la mairie de Vilafranca gère les logements.

Contexte

Accord-cadre pour l'acquisition de logements sociaux entre l'Institut Catalan des Finances et l'Agence du logement de Catalogne.

- Financement jusqu'à 80 000 € (coût total)
- Durée : 25 ans (besoin en capital d'1 an)
- Prime à taux fixe : 1,25 %
- L'Agence du logement de Catalogne bonifie les 2% restants.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Vilafranca et Hàbitat3 (membre de l'ULG) ont exercé ce droit avec succès à différentes occasions, et ont obtenu des logements à des prix très intéressants. Le crédit à taux d'intérêt quasi nul accordé par le gouvernement régional pour l'achat constitue un élément clé.

Recommandations :

- Vérifiez les offres de saisie
- Visitez les bâtiments/appartements au préalable !
- Faites une évaluation analytique du logement en termes d'emplacement, de prix et de coûts de rénovation

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES

Initiateur : Gouvernement de la Catalogne
Principales parties prenantes : Administrations locales, entités du troisième secteur (sans but lucratif)

RESSOURCES REQUISES

- Du personnel chargé du suivi des offres, disponible une fois par semaine.
- Du personnel expérimenté en matière de logement, de politiques sociales et de développement urbain, à même d'évaluer l'état des bâtiments.
- Du temps pour visiter les bâtiments.

Le budget nécessaire pour :

- La taxe d'achat et de vente
- La réhabilitation du bâtiment

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

http://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/20200-Dret_Tanteig_Retracte?category=747fd95a-a82c-11e3-a972-000c29052e2c

PERSONNE À CONTACTER

Mairie de Vilafranca del Penedes

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2015 (en cours)

Attribution d'appartements vacants à des locataires aux ressources financières plus faibles

Attribution d'appartements vacants à des locataires aux ressources financières plus faibles

À **Turin** , divers projets visent à mettre en relation des propriétaires d'appartements vacants avec des locataires aux ressources financières plus faibles.

Stesso Piano constitue un exemple très intéressant de ce type de projet. Il s'agit d'un service fourni par une coopérative sociale en collaboration avec une fondation bancaire, qui permet aux étudiants et aux jeunes travailleurs de cohabiter grâce à une mise en relation avec les propriétaires d'appartements vacants.

Autre exemple, **AlloggiAMI**, un projet à but non lucratif qui propose aux étudiants étrangers, aux professeurs en déplacement et aux stagiaires de se loger à un prix abordable dans des appartements vides ou sous-utilisés.

Ces appartements appartiennent à d'anciens travailleurs qui ont la possibilité de compléter leurs revenus en louant des chambres et des appartements.

Le projet **Lo.C.A.Re.**, mis en place par la Ville de Turin, vise à aider les propriétaires d'appartements vides à trouver des locataires. Il a pour but de fournir un logement aux locataires qui ont déjà été expulsés à l'expiration du bail ou à la suite d'un défaut de paiement, à ceux qui vivent dans des logements que la municipalité juge non conformes, et à ceux qui se trouvent notamment dans des situations d'urgence en matière de logement. Il s'agit d'un service gratuit assorti d'incitations non remboursables pour les propriétaires.

Assurer la cohabitation des jeunes dans les appartements vacants

- Turin, Italie

PRÉSENTATION DU PROJET

Stesso Piano, un service fourni par une coopérative sociale en collaboration avec une fondation bancaire, facilite la mise en relation de propriétaires d'appartements vacants avec des jeunes de 18 à 35 ans intéressés par la colocation et qui recherchent des chambres à louer. Ce service propose des appartements à Turin et accompagne les colocataires et les propriétaires au cours du processus de mise en relation et de rédaction des contrats de location.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Stesso Piano propose de trouver des colocataires pour une colocation et de les mettre en relation avec un propriétaire prêt à leur louer un logement via son bureau local et son site internet.
Ce service n'est accessible qu'aux membres de Stesso Piano. L'adhésion est gratuite. Lorsqu'un contrat est signé entre le propriétaire et les autres colocataires, le membre doit payer une cotisation annuelle de 190 €.
Stesso Piano propose un prêt d'honneur d'un montant maximum de 1 500 € aux locataires, sans intérêt ni frais supplémentaires, afin de couvrir la caution, le premier mois de loyer, l'achat de meubles, etc. Le prêt d'honneur est financé par la Compagnia di San Paolo.
Stesso Piano fournit les services suivants aux propriétaires :

- Une médiation, des conseils juridiques et fiscaux
- Un fonds de garantie pouvant atteindre 3 000 € pour les dommages et les arriérés, valable pendant toute la durée du contrat
- Une prime de 800 € pour les propriétaires qui décident de conclure des contrats avec des honoraires convenus et une prime pour les jeunes travailleurs
- Un accompagnement des propriétaires dans le cadre de la rénovation et de la remise en service des appartements

Stesso Piano s'est fait connaître grâce à une campagne de promotion massive menée par la ville de Turin auprès des étudiants et des propriétaires privés. Elle collabore avec les principales associations de propriétaires privés. Au fil du temps, Stesso Piano s'est également fait connaître grâce au bouche à oreille entre propriétaires.
Stesso Piano est financé par la Compagnia di San Paolo. Chaque année, elle soutient la gestion et assure les ressources destinées au fonds de garantie et aux incitations pour les propriétaires. Entre 2008 et 2014, le soutien financier a atteint 830 000 €.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Un service de conseil continu pour les propriétaires et les locataires pendant toute la durée du bail
- La mise en confiance des propriétaires via la garantie de bons services et le partage de bonnes expériences (ateliers thématiques pour les propriétaires, par exemple le home staging).

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : Le projet a été lancé en 2008 par le programme de logement de la fondation bancaire Compagnia di San Paolo et a été promu par deux ONG locales : Associazione Ylda et Cooperativa Tenda Servizi.
Principales parties prenantes : Depuis 2012, Stesso Piano est gérée par Cooperativa DOC, une coopérative sociale spécialisée dans la promotion d'initiatives pour les jeunes, en collaboration et avec le soutien de Compagnia di San Paolo.

RESSOURCES REQUISES

- 4 employés à temps plein
- Coordinateur
- 1 personne chargée de la médiation/des baux/des conseils juridiques et fiscaux
- Employé dédié au service d'assistance aux étudiants
- Employé dédié au service d'assistance aux propriétaires

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

www.stessopiano.it
http://bit.ly/2qUXnGQ

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2008 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Stesso Piano

Elisa Gallo, coordinatrice de projet
elisa.gallo@stessopiano.it

Logement étudiant dans des appartements vides - AlloggiAMI

– Turin, Italie

PRÉSENTATION DU PROJET

AlloggiAMI est un projet à but non lucratif financé et géré par l'Associazione ARIS, dirigée par Tecla Zaia. Il permet aux étudiants étrangers, aux professeurs en déplacement et aux stagiaires de trouver un logement à moindre coût à Mirafiori Sud, un quartier principalement habité par d'anciens ouvriers de l'industrie automobile Fiat. Les usines Fiat ayant été fermées par le passé, de nombreux logements de Mirafiori sont vides ou occupés par des personnes âgées (anciens ouvriers) disposant de grands appartements. En mettant en relation des étudiants étrangers qui cherchent un logement à un prix abordable et des propriétaires d'appartements vides ou de grande taille, on favorise la mixité culturelle dans le quartier et les propriétaires ont la possibilité de compléter leurs revenus en accueillant des étudiants dans leurs appartements. Dans le même temps, les espaces vides sont réutilisés et le quartier est habité par une nouvelle population de personnes jeunes et actives.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Les étudiants intéressés peuvent remplir une demande de logement en ligne. Sur la base des données fournies, AlloggiAMI vérifie la correspondance et la disponibilité d'un logement adéquat. La proposition est envoyée par courrier électronique au demandeur accompagnée de photos de l'appartement. Si le demandeur accepte la proposition, il verse un acompte et AlloggiAMI organise la procédure contractuelle. Les étudiants et les propriétaires paient une cotisation à l'association ARIS et les dons sont également bienvenus.

L'offre de logement est principalement constituée de chambres simples ou doubles dans des appartements partagés avec d'autres étudiants ou avec une famille locale. La durée du contrat de location est de trois mois minimum. Le loyer est payé mensuellement et il n'y a pas de frais de dépôt. En outre, le projet propose d'autres activités dans le quartier, comme le yoga, la méditation, des réductions, la location de vélos, des dîners ethniques, des espaces de travail en commun, etc.

Le projet est dirigé par Tecla Zaia, présidente de l'association ARIS, qui vit à Mirafiori Sud. Au début du projet, les propriétaires ont été mobilisés par Tecla Zaia par le biais du bouche à oreille et d'affiches dans le quartier.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Mise à disposition d'un ensemble d'activités et de services destinés aux étudiants et aux résidents/propriétaires afin de promouvoir la mixité culturelle et l'utilisation partagée des espaces et des opportunités : espace de travail en commun, location de vélos, réductions sur les événements locaux (gymnastique, yoga, ateliers, etc.), cinéma en plein air, fêtes, dîners communautaires
- Mise en réseau avec les universités et les associations locales afin de promouvoir le projet et attirer les étudiants
- Développement de la communauté : organisation de fêtes, concerts, barbecues, etc.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :

Initiateur : Association Aris - Tecla Zaia
Principales parties prenantes : Les financeurs : Fondazione Mirafiori ONLUS, Compagnia di San Paolo et Fondazione CRT (fondations bancaires), Circoscrizione 2 (le quartier qui comprend Mirafiori Sud ; financement et facilitation)

RESSOURCES REQUISES

Un bureau à Mirafiori Sud à côté de l'espace de co-working géré par deux employés à temps plein et une équipe de volontaires. 15 000 € pour la mise en œuvre du projet et la gestion de l'espace de co-working, 8 000 € supplémentaires pour le matériel financé par la Compagnia di San Paolo et la Fondazione CRT (2017).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

https://www.alloggiami.com

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2012 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

AlloggiAMI aps
Association Aris

Tecla Zaia, présidente
info@alloggiami.com

Agence sociale pour les baux résidentiels contractés et assistés - Lo.C.A.Re.

– Turin, Italie

PRÉSENTATION DU PROJET

Lo.C.A.Re. a contribué de manière significative à la location d'appartements privés vides : 5 000 contrats privés ont été signés en 18 ans.
Pour ce faire, la Ville de Turin a mis en place le projet de service Lo.C.A.Re. afin de soutenir la mise en relation des propriétaires d'appartements vides avec des locataires qui ont été expulsés pour expiration du bail ou défaut de paiement, des locataires dont le logement actuel est inadéquat (conditions inadaptées certifiées par la municipalité) ou des personnes qui se trouvent dans des situations particulières d'urgence en matière de logement. Il est gratuit et assorti d'incitations ponctuelles et non remboursables.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Lo.C.A.Re. est un bureau public, mis en place par la municipalité de Turin qui :

- Recense les inscriptions (d'une durée d'un an) des propriétaires et des locataires via le site internet et la ligne téléphonique de Lo.C.A.Re
- Fait le lien entre les propriétaires/appartements et les locataires appropriés parmi les membres inscrits, en fonction des revenus du locataire et de la composition de sa famille
- Vérifie que l'appartement est conforme aux directives en matière de logement en soumettant un questionnaire aux propriétaires et en interrogeant les locataires sur l'état initial de l'appartement loué. Les propriétaires et les locataires sont responsables de leurs propres déclarations. En cas de discordance, Lo.C.A.Re. vérifie l'appartement directement
- Rédige le contrat qui lie le propriétaire et le locataire
- Accorde une incitation financière de 2 000 € au propriétaire (en sus des conseils et de la rédaction gratuite du contrat) et une garantie sur un éventuel loyer rétroactif

- Accorde une contribution aux locataires pour les aider à payer leur loyer
- Soutient les locataires tout au long du processus

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

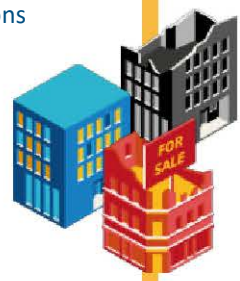
- Permettre le contact entre les propriétaires et les locataires potentiels après avoir sélectionné un locataire spécifique pour un appartement donné. Le propriétaire et le locataire se rencontrent de manière autonome pour visiter l'appartement ensemble. Ensuite, ils rencontrent Lo.C.A.Re. pour établir le contrat.
- Garantir un soutien continu et gratuit tout au long du processus d'affectation du logement, tant pour les propriétaires que pour les locataires.
- Fournir des incitations aux propriétaires et des contributions aux locataires.
- Promouvoir le service en participant à des événements locaux afin de communiquer des informations sur l'offre et les services. Le bouche à oreille et le site internet de Lo.C.A.Re. constituent également des canaux d'information importants.
- Les renseignements suivants sont fournis par le propriétaire et le locataire :
- Les propriétaires fournissent un plan d'étage et communiquent le nombre de pièces, de salles de bains, d'ascenseurs et indiquent la présence éventuelle d'une porte blindée
- Les locataires indiquent le nombre de membres de la famille, les handicaps éventuels et les conditions de santé particulières, et fournissent la preuve de leur besoin de trouver un nouvel appartement (voir la description du projet).

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES

Initiateur : Ville de Turin
Principales parties prenantes : Service du logement social, propriétaires privés

RESSOURCES REQUISES

Une équipe de 5 personnes travaillant à temps plein. Cette équipe possède des compétences administratives et de solides aptitudes à la négociation.
En 2018, le budget pour les incitations et les contributions était de 2,76 millions d'euros. (1 713 millions d'euros pour les incitations des propriétaires et 1 047 millions d'euros pour les contributions des locataires). Le budget est composé principalement de fonds régionaux et, dans une moindre mesure, de fonds municipaux.



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

http://www.comune.torino.it/locare/
http://mri.hu/wp-contenu/téléchargements/2013/09/Magnano-Giovanni-Lo.C.A.Re-Torino.pdf

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2020 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Città di Torino, Direzione Servizi Sociali, Area Edilizia residenziale pubblica

Giovanni Magnano
giovanni.magnano@comune.torino.it

Utilisation de bâtiments et appartements vacants en vue de fournir des logements abordables

Utilisation de bâtiments et appartements vacants en vue de fournir des logements abordables

Rybnik et **Villafranca** présentent des exemples similaires d'utilisation de bâtiments et d'appartements vacants pour fournir des logements abordables. Les deux approches ont en commun le fait que, grâce à la contribution propre du (futur) locataire à la rénovation de l'appartement, celui-ci est mis à sa disposition à un prix abordable. Cette approche permet également aux propriétaires qui ne sont pas en mesure de financer la rénovation de leur appartement de remettre leur appartement vacant en service et d'éviter qu'il ne se détériore davantage.

La ville de **Rybnik** propose aux futurs locataires de rénover un appartement à leurs propres frais. Les locataires peuvent louer un appartement au prix de 1 €/m² plus les coûts des services publics. Les locataires éligibles doivent répondre à certains critères en matière de revenus et doivent justifier de leur capacité financière à couvrir les coûts de rénovation.

Vilafranca a mis en place le projet Masoveria Urbana. Il s'agit d'un accord en vertu duquel le propriétaire d'un bien vacant transfère gratuitement l'usage du bien à un locataire. En contrepartie, le locataire effectue les travaux de réhabilitation nécessaires. La municipalité joue le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire.

From empty houses to social inclusion constitue un autre exemple très intéressant de la bonne pratique de Vilafranca. Ce projet associe la réutilisation des appartements vides à l'inclusion sociale. La réhabilitation des appartements vides est ainsi utilisée pour former des demandeurs d'emploi aux métiers du secteur et les appartements réhabilités sont loués à des foyers à faibles revenus ou sans revenus. Vous trouverez de plus amples informations sur ce projet ici.

« Appartement à rénover »

- Rybnik, Pologne

PRÉSENTATION DU PROJET

Afin d'augmenter le taux de rénovation des appartements vacants de propriété publique nécessitant une réhabilitation, la ville de Rybnik offre aux futurs locataires la possibilité de rénover l'appartement à leurs propres frais. Ils peuvent louer l'appartement au prix de 1 €/m², auquel s'ajoutent les frais de services publics.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

La ville indique quels appartements peuvent être rénovés sur son site internet. Les locataires intéressés peuvent poser leur candidature en vue de rénover l'appartement. Ils doivent prouver qu'ils remplissent les critères de revenu (160-300 % de la pension de retraite la plus basse) et qu'ils sont en mesure de couvrir les coûts de rénovation. En outre, ils doivent confirmer qu'ils n'ont pas de droit de propriété sur un autre appartement. Si plusieurs personnes sollicitent le même appartement, c'est la personne qui a le plus de points qui se voit attribuer l'appartement (point pour le revenu, petit métrage, handicap, etc.).

Lorsqu'un locataire participe au programme, l'ampleur et la durée des travaux de rénovation sont précisées dans un contrat conclu entre l'agence du logement de la municipalité et le futur locataire. Le délai de rénovation ne peut excéder 5 mois. Si le locataire ne peut pas respecter le délai de rénovation, il doit payer une indemnité pour l'utilisation non contractuelle de l'appartement sur une base mensuelle. Pendant la rénovation de l'appartement, le futur locataire n'a pas à payer de loyer, mais uniquement les frais liés aux services publics (énergie, gaz, eau, déchets).
Lorsque la rénovation est terminée, une commission vérifie l'ampleur et la qualité des travaux. Si tout est conforme, le contrat de location est conclu entre l'agence municipale du logement et le locataire.

FACTEURS DE RÉUSSITE ET RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

« Appartement à rénover » est l'un des principaux moyens de louer un appartement appartenant à la ville compte tenu des facteurs suivants :

- L'intérêt considérable des futurs locataires qui n'ont pas les moyens de louer un appartement sur le marché privé. En contrepartie de la réalisation des travaux de rénovation, ils peuvent louer des appartements appartenant à la ville, en payant le loyer en fonction des taux de location communaux.
- L'aide apportée à la municipalité pour la rénovation des appartements et des bâtiments vides et la satisfaction des besoins en logement de la communauté locale.

Les termes du « contrat de rénovation » doivent assurer un bon équilibre entre les intérêts de toutes les parties (développement de principes de coopération mutuellement bénéfiques pour les deux parties) :

- Futur locataire : exemption de loyer pendant la durée de la rénovation ; possibilité de prolonger la période de rénovation dans des cas justifiés ; garantie pour le locataire de louer l'appartement une fois la rénovation terminée.
- Propriétaire : droit de résilier le contrat si le locataire n'en respecte pas les termes

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES

Initiateur : Ville de Rybnik
Principales parties prenantes : Agence du logement de la municipalité (ZGM), locataires potentiels.

RESSOURCES REQUISES

L'Agence du logement de la municipalité (ZGM) emploie du personnel ayant une expérience professionnelle dans le domaine de l'administration du logement.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES / EXEMPLES SUR INTERNET

www.zgm.rybnik.pl

PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2017 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM)

Jolanta Sobik
jsobik@zgm.rybnik.pl

Logement temporaire gratuit en échange d'une remise en état : Masoveria Urbana

- Vilafranca del Penedes, Espagne

PRÉSENTATION DU PROJET

Dans la tradition catalane, il existe un concept appelé « masoveria » qui fait référence à un accord selon lequel un propriétaire cède gratuitement à un locataire l'usage d'une maison à la campagne. En échange, le locataire s'occupe de la terre et des champs de la propriété. Les initiatives appelées « Urban farmhousing » (Masoveria Urbana) tentent d'adapter cette coutume à la ville : les bâtiments qui nécessitent des travaux d'amélioration et d'entretien - et qui sont souvent vacants - sont loués gratuitement par le propriétaire pendant une certaine période. En contrepartie, le locataire effectue les travaux de réhabilitation nécessaires.

PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS CLÉS

Afin de promouvoir ce modèle auprès des propriétaires et des locataires, la municipalité dispose d'une liste de propriétaires et de locataires intéressés. Les propriétaires/appartements et les locataires qui semblent correspondre sont invités à une première réunion. S'ils parviennent à un accord général, la municipalité les aide à élaborer un contrat de location et à accomplir les autres étapes du processus. Le cas échéant, la municipalité fait office de médiateur.
Pour convaincre les propriétaires et les locataires d'adhérer à ce modèle, la municipalité leur présente des exemples de réussite dans la région et met leur expérience à profit.

FACTEURS DE RÉUSSITE

Pour le locataire

- Accès à un logement avec un faible investissement initial
- Possibilité de personnaliser l'appartement et de ne pas avoir l'impression de vivre dans le logement de quelqu'un d'autre
- Idéal pour un locataire ayant des aptitudes pour les travaux de remise à neuf ou de rénovation

Pour le propriétaire

- Propriétaire d'un bien vacant désireux de le remettre en état
- Rénovation de l'appartement, même en l'absence de ressources financières pour les travaux de rénovation
- Solution pour éviter le squat ou les amendes relatives aux bâtiments inoccupés ou délabrés qui constituent un danger pour le public

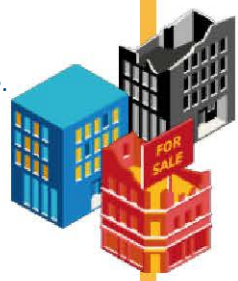
Pour l'administration publique

- Possibilité de soutenir (temporairement) la mise à disposition de logements abordables et la remise en service d'appartements et d'immeubles inoccupés sans ou avec de faibles investissements (c'est-à-dire en jouant le rôle de médiateur entre le propriétaire et les locataires).

RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE

- Le profil idéal est un immeuble/appartement vacant qui a besoin d'être réhabilité afin d'être réutilisé et dont les travaux de réhabilitation sont de "moindre" envergure.
- Établissez un contrat de location qui spécifie clairement la durée de location, les travaux à réaliser - y compris en termes de qualité - et tous les droits et obligations des deux parties.
- La durée du contrat de location doit correspondre à la valeur des travaux de rénovation réalisés, et traduire ce « budget » de travaux en mois de revenus locatifs.
- L'administration offre un accompagnement, par exemple en tant que médiateur, pour le suivi des travaux de rénovation.

INITIATEUR ET PRINCIPALES PARTIES PRENANTES :



Initiateur : La mairie. Elle fait office de médiateur en mettant en relation le propriétaire et le locataire.
Principales parties prenantes :
Les propriétaires qui cherchent à rénover leurs logements vacants avec un investissement minimum.
Les locataires qui possèdent des compétences dans le domaine de la rénovation et qui sont intéressés par l'accès gratuit à un logement pendant une certaine période en échange de sa remise en état.

RESSOURCES REQUISES

- Administrations publiques : personnel compétent en matière de politiques de logement.
- Suivi régulier par le personnel (comme stipulé dans le contrat de location)
- Aucun budget n'est requis pour les travaux de rénovation.

PLUS D'INFORMATIONS / EXEMPLES SUR INTERNET

https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=705c78bf-6a3f-436d-bfde-007a81b068cf&groupId=7294824
https://elpais.com/espana/catalunya/2020-06-06/barcelona-impulsa-un-nuevo-modelo-de-vivienda-la-masoveria-urbana.html
https://drive.google.com/file/d/12G6hsylAxGX9HUp3-1A23nXLtZoWRCUh/view?usp=sharing

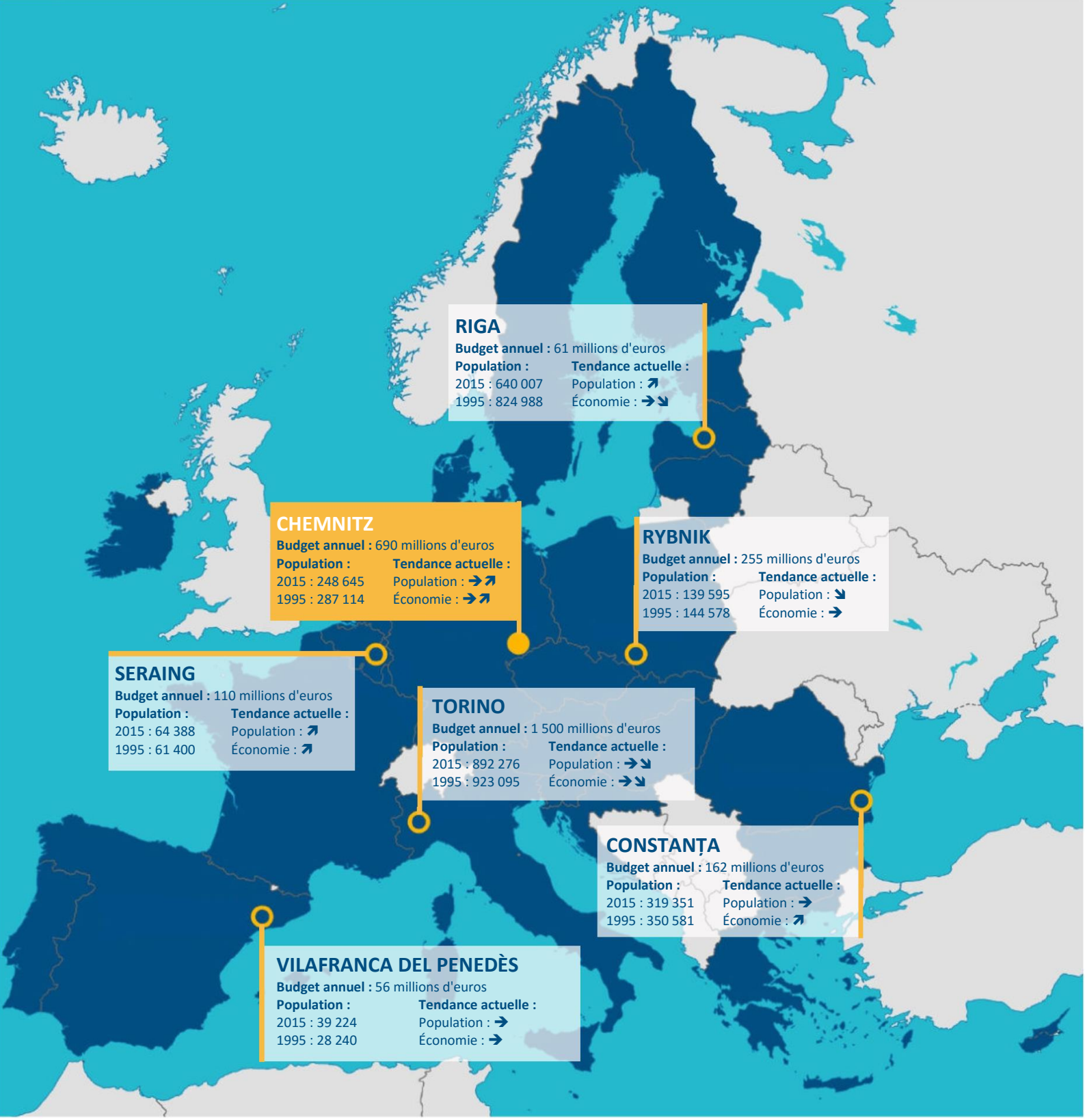
PÉRIODE DU PROJET

Depuis 2017 (en cours)

PERSONNE À CONTACTER

Mairie de Vilafranca del Penedes

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org



Réseau ALT/BAU

Le réseau de transfert URBACT ALT/BAU réunit sept villes européennes qui s'efforcent de soutenir la remise en service et la réutilisation des bâtiments résidentiels et des appartements vacants dans leurs villes en transférant et en adaptant le modèle de bonnes pratiques de l'Agence du logement de Chemnitz. Pour ce faire, ils ont participé à des réunions transnationales afin d'apprendre et d'échanger des informations sur le transfert et l'adaptation des bonnes pratiques de Chemnitz ainsi que sur d'autres bonnes pratiques adoptées par les sept villes partenaires. Sur la base de cet échange, les partenaires ont développé leurs propres « agences du logement » adaptées à leurs situations locales.

Le réseau de transfert URBACT ALT/BAU réunit sept villes européennes qui s'efforcent de soutenir la remise en service et la réutilisation des immeubles résidentiels et des appartements vacants au sein de leurs villes en transférant et en adaptant le modèle de bonnes pratiques de « l'Agence du logement » de Chemnitz. Pour ce faire, ils ont participé à des réunions transnationales afin d'apprendre et d'échanger des informations sur le transfert et l'adaptation des bonnes pratiques de Chemnitz ainsi que sur d'autres bonnes pratiques adoptées par les sept villes partenaires. Sur la base de cet échange, les partenaires ont développé leurs propres « agences du logement » adaptées à leurs situations locales.

La présente compilation de bonnes pratiques fournit un aperçu des bonnes pratiques que les partenaires ont découvertes et explorées dans le cadre du réseau ALT/BAU.