

Date de mise à jour : 16/11/2021

Axe : 3 VERS UN TERRITOIRE PLUS ATTRACTIF

Objectif : 3.1 Conforter les conditions de vie dans la proximité



Action : 3.1.3 Etudions les possibilités de remobilisation des logements vacants

Thématiques	Politique climatique	Effets attendus			
		Climat	Air	Energie	Risques
Aménagement	Atténuation	X		X	

Porteur(s) de l'action : Communes de Reichshoffen, Niederbronn-les-Bains, Mertzwiller, Gundershoffen, Wissembourg, Bischwiller, Haguenau, Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains, Communauté d'Agglomération de Haguenau

Partenaire(s) : Collectivité européenne d'Alsace (CeA), Etat, ANAH, ...

Contexte

Contenue jusqu'à la fin des années 90, la vacance, augmente pour toutes les communautés de communes du PETR de l'Alsace du Nord, à l'instar de la tendance départementale et nationale. Le taux de vacance moyen des logements de l'Alsace du Nord, de 8,3 % en 2016, se situe à un niveau moyen au regard de l'ensemble des territoires de SCoT bas-rhinois. Ce taux global masque cependant des différences importantes entre les intercommunalités, celles situées au Nord-Ouest du territoire étant plus particulièrement touchées.

La vacance est un phénomène complexe aux causes multifactorielles. Il peut, selon les contextes, être le fruit d'un parc vétuste, trop coûteux à rénover par rapport au marché immobilier local et/ou obsolète au regard de l'évolution des modes de vie ou plus simplement concerner des logements conservés par leurs propriétaires, hors du marché immobilier, pour des raisons personnelles ou à des fins spéculatives lorsque le marché immobilier local est tendu.

La remobilisation des logements inoccupés, particulièrement dans les territoires avec un marché immobilier détendu, nécessite un accompagnement et répond à un enjeu majeur de revitalisation, notamment des centres urbains et ruraux. Elle participe également à la revalorisation du patrimoine bâti existant.

Descriptif de l'action

Mieux cerner les causes locales de la vacance et identifier les bâtiments mobilisables nécessitent d'engager des études fines sur le terrain. Plusieurs villes d'Alsace du Nord ont décidé d'aborder la problématique dans le cadre d'une démarche globale « OPAH-RU » ou « Petite ville de demain ».

- **OPAH – RU sur les centres-villes de Haguenau et de Bischwiller**

(OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain)

La remise sur le marché des logements vacants structurels est un des objectifs visés par l'action. Il s'agit de créer une offre nouvelle en logement, adaptée aux besoins sociaux relevés sur le territoire.

L'action cible l'habitat indigne et très dégradé et l'adaptation des locaux aux usages.

Les mesures portent sur un repérage renforcé des bâtiments, l'accompagnement des propriétaires, des aides financières à la rénovation, le soutien des acquisitions-améliorations par les organismes de logement social et l'appui au changement d'usage des locaux inadaptés.

- **Petite ville de demain pour 5 communes de l'Alsace du Nord**

- 4 communes de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-bains : Reichshoffen, Niederbronn-les-Bains, Mertzwiller et Gundershoffen
- la ville Wissembourg, avec la communauté de communes du Pays de Wissembourg

Inscrits dans les trois priorités du Plan de relance national que sont l'écologie, la compétitivité et la cohésion, les dispositifs « Petite ville de demain » ont entre autres pour objectif la rénovation énergétique des logements dégradés et la résorption de la vacance de centre-bourg. Une étude permettra d'identifier les bâtiments prioritaires et mobilisables. Le contenu des programmes sera défini courant 2022.

A Reichshoffen, une expérimentation « Boutiques éphémères / Boutiques à l'essai » sera notamment menée. Afin d'attirer de nouveaux commerçants et faciliter leur implantation, la commune souhaite acquérir des locaux commerciaux actuellement vacants, afin de les proposer gratuitement pendant une durée limitée ou contre un loyer très modique à des commerçants souhaitant s'implanter dans la commune.

Les données sur la vacance feront l'objet d'un suivi global dans le cadre du SCoTAN.

Calendrier							Budget
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
	OPAH-RU Haguenau et Bischwiller						
	Petites villes de demain						
Indicateurs de suivis							Objectifs
Résultats des études d'identification des logements et commerces vacants mobilisables							
Nombre de logements et commerces vacants remis sur le marché							
Taux de vacance dans les différents EPCI et communes du PETR de l'Alsace du Nord							