



**PRÉFET
DES VOSGES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Laboratoire de la ruralité des Vosges

Fiche action

Action N° 3: Accompagner la reconquête du bâti vacant et dégradé modèle économique et expérimentation de terrain

I Situation, contexte :

- Le bâti dégradé et/ou vacant est une réalité dans les Vosges, en particulier dans la partie Ouest du département. Presque tous les villages ont, au minimum, une ou deux bâtisses ou fermes lorraines, dégradées, vacantes ou à l'abandon, souvent dans le coeur du village.
- La commune ou l'intercommunalité est souvent embarrassée par ces situations, car l'appropriation du bien, et sa rénovation ensuite, est souvent longue et son issue parfois aléatoire.
- Le Préfet des Vosges et le président de l'association des maires ruraux des Vosges ont obtenu la création de treize chargés de mission (lutte contre l'habitat dégradé) qui viennent appuyer et conseiller les collectivités locales dans leurs travaux.
- Le Laboratoire a souhaité conduire une réflexion sur les cadres juridiques, fiscaux ou techniques permettant de favoriser la rénovation du bâti dégradé ou vacant, principalement par les propriétaires privés, en cherchant à réduire l'écart de coût de la rénovation et celui de construction neuve, à l'heure du zéro artificialisation nette (ZAN).
- Ces travaux vont s'appuyer sur « les retours de terrain » du réseau d'ingénierie des treize chargés de mission « habitat dégradé » déployés dans le département et principalement dans les communautés de communes et d'agglomération et ce avec l'appui de l'établissement public foncier du Grand Est (EPF GE).

A noter qu'un dispositif intéressant est expérimenté par le syndicat mixte SCoT des Vosges centrales et la communauté d'agglomération d'Epinal qui ont missionné un bureau d'études. Celui-ci intervient gratuitement pour des conseils auprès des propriétaires grâce à deux outils de densification :

- le BIMBY (Build In My Back Yard) vise à utiliser des espaces inutilisés jouxtant des maisons pour construire des logements, lesquels loués ou vendus, serviront à financer la réhabilitation globale du logement principal.
- le BUNTI (du verbe « retisser » en indien) permet d'aider les ménages à réhabiliter de manière qualitative leur logement : aménagement de terrasse, ouverture de mur, etc.

Le bilan est de plus de deux cents dossiers accompagnés sur la période 2018-2022.

II Enjeux et objectifs :

Les travaux du laboratoire portent sur plusieurs aspects :

- **des propositions d'amélioration ou de simplification des procédures** et de la réglementation relative au régime des biens vacants et sans maître, du foncier agricole, au droit de préemption et à l'expropriation pour faciliter et rendre plus rapide l'appropriation par la collectivité.

- **des propositions de mise en place d'aide spécifique** pour la rénovation du bâti dégradé au-delà des dispositifs, portés par l'Association nationale d'aide à l'habitat (ANAH) et ciblés uniquement sur la rénovation thermique et intégrant toutes les opérations de rénovation.

Ces différentes propositions ont été adressées aux ministères concernés.

Compte tenu des prix du marché immobilier dans les Vosges, les dispositifs de défiscalisation se sont pas pertinents .

- **Conduire une ou plusieurs expérimentations de rénovation d'un bâti dégradé** sur un ou plusieurs sites choisis en lien avec l'établissement public foncier Grand Est (EPFGE), et les collectivités concernées. Ces expérimentations pourront se faire en lien et sur proposition de l'architecte David GRANDJEAN, qui a effectué plusieurs rénovations réussies de bâti dégradé d'origine médiévale à Châtillon sur Saône.

III Méthode de travail :

Réglementation /procédure /aides à la rénovation :

- Groupe de travail dédié Direction départementale des Finances publiques (DDFIP) et Direction départementale des territoires (DDT) sur la réglementation et les procédures, puis échanges avec le comité de pilotage du laboratoire
- Échanges et construction et envoi aux ministères de propositions conjointes avec le député Stéphane VIRY, qui travaille sur ces sujets.

Rénovation expérimentale

- Les sites ont été proposés par EPF GE, la DDT et David GRANDJEAN puis validés par le comité de pilotage du Laboratoire.
Le site d'un ancien cinéma à Godoncourt est retenu. La commune envisage d'en faire un bâtiment d'usage mixte : logements locatifs et salle de réunions . Une étude de faisabilité vient d'être réalisée.
- Recourir aux méthodes traditionnelles d'isolation et de rénovation (chaux-chanvre projeté, par exemple).
- Se mettre dans une démarche de « chantier-école » et/ou de chantier d'insertion.
- Mettre en place des formations à ces techniques pour les intervenants, et les mettre en lien avec les organisations et les branches professionnelles.

IV Conditions de mise en œuvre-calendrier-budget :

- Financement des études par l'établissement public foncier du Grand Est et collectivités locales concernées
- Financement des travaux par l'État et les collectivités, en mobilisant les fonds habituels .

V Résultats :

Non renseignable à ce jour.

VI Éléments de répliquabilité :

Les propositions de simplification de la réglementation si elles sont reprises dans une démarche parlementaire et, a fortiori, traduites dans un texte, bénéficieront à tous. Il en va de même pour les propositions de dispositifs d'aide aux « rénovateurs » qui seraient mises en œuvre .

Les expérimentations de rénovations de bâti devront faire l'objet de fiches de capitalisation et de bonnes pratiques et être diffusées au niveau national pour en faire profiter tous les territoires concernés par ce phénomène .