



# ESPACE COMMUNAUTAIRE LONS AGGLOMERATION – VILLE DE LONS-LE-SAUNIER

- 1h de Dijon et de Besançon, 1h30 de Lyon
- 32 communes – 34 000 habitants pour 196 km<sup>2</sup>
- Ville-centre de 17 000 habitants
- Services mutualisés Ville/Agglo
- Pays Lédonien 4 ComCo – SCOT – Instruction ADS





# LONS LE SAUNIER - ECLA

*Mélanie BERTON – 07 85 72 69 39 [mberton@ecla-jura.fr](mailto:mberton@ecla-jura.fr)*

*Directrice de l'Urbanisme : PLU Lons / PLUi / ADS*

*Habitat : PLH / OPAH-RU / Renouvellement Urbain*

*Foncier*



# STRATEGIE ZAN : CONVERGENCE DES COLLECTIVITÉS



- Lancement de l'élaboration du PLUi

révision du SCOT lancée début 2022



*Instruction ADS*

- Etude Ville Nature / renaturation
- Action Cœur de Ville
- PLU : OAP densification, perméabilisation
- Lutte contre la vacance...



Ville de  
**Lons le Saunier**





# RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

*• Besoins identifiés dans le SCOT :*

*– 118 lgts/an*

*– dont 40 % sans consommation foncière (vacance/densification)*

*• Besoins identifiés dans le PLUi:*

*– Petits logements pas chers (44 % de personnes vivant seules)*

*– Logements de standing : espace extérieur/ascenseur/stationnement*



# LUTTE CONTRE LA VACANCE

- 1. Connaissance du marché de l'immobilier et Inventaire de la vacance*
- 2. Accompagnement des propriétaires*
- 3. Intervention de la collectivité*



# CONNAISSANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER

## • Coût des travaux :

-500 €/m<sup>2</sup> pour un rafraîchissement (sols/peintures/cuisine...)

-1 000 à 1 500 €/m<sup>2</sup> idem + isolation/ouvertures/chauffage

-2 000 à 2 500 €/m<sup>2</sup> idem + pour toiture/BBC/balcon

## • Prix du marché :

-Prix moyen de 1 700 €/m<sup>2</sup>

-900 €/m<sup>2</sup> pour 1 plateau à aménager

-2 000 €/m<sup>2</sup> pour du haut de gamme

Valeur de marché très faible pour les biens très dégradés :  
200 à 300 €/m<sup>2</sup> parfois moins



# INVENTAIRE DE LA VACANCE

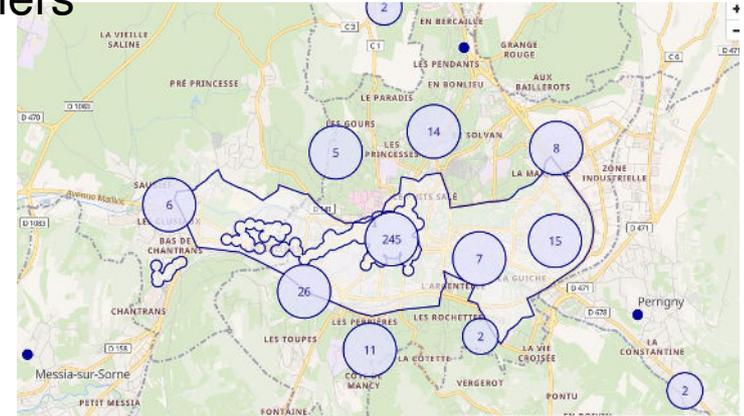
• *Ecart entre les chiffres annoncés dans le SCOT sur la base LOVAC (1 387 lgts sur Lons) et le Site ZERO LOGEMENT VACANT (611 lgts)*

• *Sur Lons* : <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

- Campagne de courriers et correction des fichiers
- Suivi des ventes avec les DIA

• *Sur ECLA* :

- Correction du fichier par les maires





# ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES

**.Rencontre des propriétaires** (patrimoine vacant important ou immeubles vacants complets), et ceux nous contactant après la campagne de courriers

– 10 % des biens mis en vente ou en projet de réhabilitation au bout d'un an  
**.Réunions d'information avec les agences immobilières** pour les sensibiliser

**.Echange avec les marchands de biens** – pour échanger sur leurs projets



# AIDES À A REHABILITATION

- *OPAH – RU avec bonification sur les petits logements et la mixité (un loyer libre pour 4 loyers conventionnés)*
- *Aides de l'agglomération en complément de l'OPAH pour le LCTS et le BBC*
- *Aides de la Ville quels que soient les revenus :*
  - *Ascenseur : 40 %*
  - *Balcons : 30 %*
  - *Démolitions : 30 %*



# LE VOLET COERCITIF

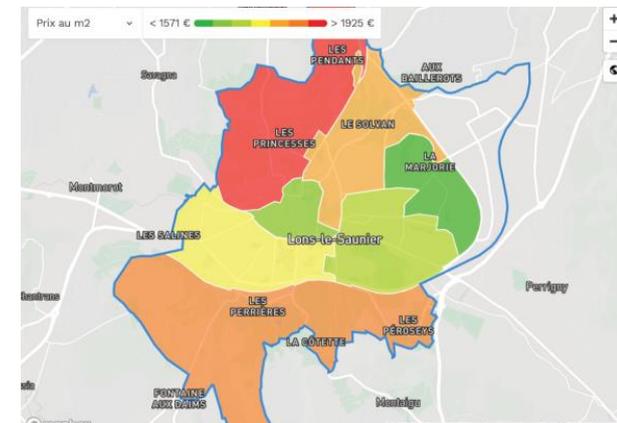
- *La taxe sur la vacance : frilosité pour l'instant – fiabilité du fichier et efficacité ?*
- *ORI : Quand le propriétaire ne veut pas vendre ou baisser le prix :*
  - *Identification du périmètre*
  - *Identification du/des bâtiments*
  - *Enquête publique*
  - *Mise en demeure de réaliser des travaux de rénovation*
  - *Droit de délaissement / expropriation*



# OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

## *Les précautions préalables :*

- Travail d'estimation des travaux : partenariat avec SOLIHA / SEDIA /investisseurs*
- Avoir un acheteur avant d'acheter pour évaluer au plus juste le prix de revente et éviter la perte financière*
- Travail en amont avec France Domaine primordial pour éviter la sur-évaluation du bien en cas d'expropriation*
- Travail de veille sur les prix de marché*
- EPF pour éviter la mobilisation des fonds*
- Attention si locaux loués : le bail passe à 6 ans, et*
- complexité pour revendre  $\text{Prix} = \text{loyers annuels} * 10$*





# EXEMPLE : RÉHABILITATION HYPER-CENTRE

- *Travail avec le vendeur : Vente à 270 €/m<sup>2</sup> – 350 m<sup>2</sup>*
- *2 000 € HT/m<sup>2</sup> de réhabilitation : ascenseur – balcons – BBC*
- *900 000 € de travaux pour 8 appartements du studio au T3*
- *Loyer Anah : de 156 €/mois pour le 26 m<sup>2</sup> à 418 € pour le T3 de 67 m<sup>2</sup>*
- *Gestion Immobilière Sociale avec SOLIHA-AIS*
- *60 % de subvention*





# LE MAUVAIS EXEMPLE

- *Acquisition à l'amiable par la Ville à **874 €/m<sup>2</sup>** en copropriété en 2017*
- *Îlot avec multi-proprétaires*
- *4 ans à réfléchir au programme urbain, études de marchés, estimation du coût des travaux, négociations foncières...*





# LE MAUVAIS EXEMPLE

*• Opération de l'ANCT : Réinventons nos Cœurs de Ville : rédaction d'un cahier des charges de cession*



*• Opération lauréate publiée sur le site national, dans Bâti Actu, Le Moniteur + localement : agences immo, notaires, presse ...*

*• Seuls des locaux répondent car le marché immobilier n'est pas assez attr*



# LE MAUVAIS EXEMPLE

- *Bâtiment acheté 437 000 € vendu 100 000 € - 290 €/m<sup>2</sup>*
- *Travaux imposés dans l'acte de vente : démolition partielle, création de balcons, isolation qualitative, travaux dans les communs*



# MISE EN PLACE D'UN SERVICE DE COLOCATION EN MIEUX RURAL

- *Pour répondre à la demande de logements pour les apprentis, saisonniers...*
- *Rassurer les propriétaires avec l'intervention de l'agglomération*
- *Partenariat avec Info Jeunesse /agence immobilière...*
- *Des retours d'expérience ?*