



L'ACCÈS AU LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE EN EUROPE : BOÎTES À IDÉES ET SOLUTIONS INNOVANTES

COCHER LES CASES VIDES

LA VACANCE IMMOBILIÈRE COMME OPPORTUNITÉ À SAISIR
POUR DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ABORDABLE EN EUROPE

MISE À JOUR : 2016

SOMMAIRE

Propos introductifs	3
DES SOLUTIONS INNOVANTES DE REMISE A L'USAGE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE LONG TERME	9
Angleterre Stoke-On-Trent « Homesteading » & Empty Homes Strategy <i>Zone détendue résidentielle</i>	9
France Paris Dispositif « Multiloc' » <i>Zone tendue touristique</i>	11
Belgique Bruxelles (Anderlecht) Projet Verheyden – Community Land Trust Bruxelles <i>Zone tendue résidentielle</i>	12
Italie Rome & Région du Lazio « Auto-récupéro » <i>Zone tendue touristique</i>	14
DES SOLUTIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE SUR LES COURT ET MOYEN TERMES	16
Europe Camelot Europe <i>Diffus</i>	16
Belgique Bruxelles Conventions d'Occupation Temporaire <i>Zone tendue touristique</i>	17
Allemagne Leipzig « AusBauHaus » <i>Zone détendue résidentielle</i>	19
LES AGENCES DE GESTION DES ACTIFS COMME OPPORTUNITÉ POUR LA FOURNITURE DE LOGEMENTS ABORDABLES	22
Espagne Barcelone “La Sareb es nuestra” <i>Zone tendue touristique</i>	22
Irlande NAMA <i>Diffus</i>	23
DES SOLUTIONS COERCITIVES AMBITIEUSES : TAXES ET LEGISLATIONS	26
France Taxes à la vacance <i>Diffus</i>	26
Belgique Charleroi Réquisition douce et Capteur-Logement <i>Zone détendue résidentielle</i>	28

PROPOS INTRODUCTIFS

Ce document a été rédigé afin d'enclencher un processus de collecte de solutions innovantes de logement abordable en Europe et de lancer une réflexion de portée européenne sur les nombreuses initiatives et opportunités déjà existantes au niveau local en la matière : un logement sur six n'étant le domicile de personne en Europe¹, la vacance immobilière représente ainsi une manne très importante et sous-utilisée de logements qui pourraient être réutilisés en réponse aux problématiques croissantes et alarmantes du mal-logement en Europe. Ce document n'est pas à lire comme un catalogue exhaustif et compréhensif des « bonnes solutions » européennes de réutilisation de la vacance immobilière à des fins de logement abordable, mais comme un premier aperçu de différentes initiatives, parfois controversées, ayant utilisé ce potentiel de la vacance pour le logement -à plus ou moins long terme- de personnes n'ayant pas les moyens de se loger aux prix du marché classique.

Le Tableau 1 permet de prendre la mesure du phénomène d'inoccupation des logements. **Plus de 38 millions de logements conventionnels étaient inoccupés** (vacants ou dédiés à un usage saisonnier/secondaire) **en 2011 en Europe**. Ainsi, dans huit pays européens, plus d'un logement sur quatre n'est pas un domicile. Si les processus de remise à l'usage -souvent accompagnés de travaux de remise en état- de ce parc sont complexes, et s'il n'est pas envisageable de remettre en question le droit de propriété des personnes possédant une résidence secondaire, l'importance du phénomène et l'augmentation alarmante du nombre de personnes en situation de mal-logement invitent à des réponses politiques adaptées.

¹ Le taux moyen de vacance, comprenant logements vacants et résidences secondaires, en Europe est d'environ 18%. FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, *Regard sur le mal-logement en Europe 2015*.

Tableau 1 – Logements conventionnels inoccupés dans les pays de l'UE

Pays	Nombre total de logements conventionnels	Nombre de logements conventionnels inoccupés	% de logements conventionnels inoccupés
Grèce	6 371 901	2 249 813	35,3%
Croatie	2 246 910	750 352	33,4%
Portugal	5 859 540	1 868 428	31,9%
Malte	223 850	71 080	31,8%
Bulgarie	3 882 810	1 220 416	31,4%
Chypre	431 059	133 937	31,1%
Espagne	25 206 525	7 124 930	28,3%
Italie	31 208 161	7 072 984	22,7%
Lettonie	1 018 532	210 721	20,7%
Slovénie	844 656	174 529	20,7%
Autriche	4 441 408	796 450	17,9%
Irlande	1 994 968	345 856	17,3%
Suède	4 824 227	822 222	17,0%
France	33 543 942	5 630 895	16,8%
Roumanie	8 722 398	1 427 410	16,4%
Lithuanie	1 374 233	198 257	14,4%
Estonie	649 746	93 442	14,4%
Belgique	5 308 946	745 295	14,0%
Rép. Tchèque	4 756 572	651 937	13,7%
Danemark	2 873 365	364 515	12,7%
Hongrie	4 390 302	477 873	10,9%
Slovaquie	1 941 176	196 466	10,1%
Finlande	2 807 505	270 308	9,6%
Allemagne	40 563 313	3 643 838	9,0%
Luxembourg	222 946	16 078	7,2%
Pays-Bas	7 459 694	520 207	7,0%
Royaume-Uni	27 469 425	1 081 060	3,9%
Pologne	12 965 598	323 682	2,5%

Source : Eurostat Census Hub, Recensement 2011.

Les logements conventionnels sont définis comme étant des bâtiments structurellement séparés et indépendants à des emplacements fixes, désignés pour l'habitation humaine permanente et qui sont soit occupés, vacants ou réservés à un usage saisonnier/secondaire.

Les logements conventionnels occupés sont les logements conventionnels correspondant à une résidence habituelle d'une ou plusieurs personnes au moment du recensement. Les logements conventionnels inoccupés sont les logements conventionnels qui ne sont pas la résidence habituelle d'une personne au moment du recensement.

Les logements sont répartis dans les catégories selon les définitions suivantes :

- Une résidence secondaire est un logement qui est occupé seulement une partie de l'année (moins de 6 mois par an), durant les week-ends, les vacances et les temps libres. Les logements occasionnels sont classifiés avec les résidences secondaires. Ces logements sont utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles par une personne qui a aussi un logement familial.
- Un logement vacant est inoccupé et est concerné par l'un des cas suivants : disponible à la vente ou à la location (nouveau ou ancien), déjà alloué à un acheteur ou locataire et en attente d'être occupé, en cours de transmission par succession, sans usage précis (dans un état de vétusté mais habitable), conservé par le propriétaire pour un usage futur par un-e- de ses employé-e-s, parent-e-s ou ami-e-s, non habités suite au départ des occupants pour une communauté (maison de retraite, long séjour hospitalier, etc.).

Les personnes comptabilisées dans le recensement de 2011 sont celles qui étaient habituellement résidentes sur le territoire du pays concerné au moment du recensement. La résidence habituelle désigne l'endroit où une personne passe sa période de repos quotidien, indépendamment des absences temporaires pour des raisons de loisirs, de vacances, de visites à des proches, de travail, de traitement médical ou de pèlerinage religieux.

Le terme de vacance immobilière regroupe deux catégories de biens différents : la vacance commerciale et la vacance résidentielle. Cette dernière est le résultat de processus complexes ; sa typologie², utilisée par la plupart des enquêtes de recensement, est la suivante :

- La vacance frictionnelle correspond à la situation des logements vacants sur le marché, disponibles en vente ou à louer :
 - Vacance estimée « normale » pour la mobilité du marché, qui correspond au délai de location ou de vente
- La vacance structurelle correspond à la situation des logements vacants hors marché :
 - Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation (logements « hors marché de fait », trop chers, obsolètes, dévalorisés ou inadaptés à la demande ; logements en attente de destruction)
 - Vacance de transformation du bien (logements en travaux ; logements en situation bloquée –indivision, succession, propriétaire en maison de retraite, etc.)
 - Vacance expectative (logements réservés pour soi ou pour un proche ; rétention spéculative ; pour transmettre à ses héritiers)
 - Vacance de désintérêt (propriétaire haut revenu ; faible rendement économique ; désintérêt pour s'en occuper)

Les raisons qui expliquent la vacance d'un bien immobilier sont innombrables, la vacance structurelle pouvant résulter de circonstances personnelles propres au propriétaire (héritage, projet de rénovation en cours ou coûteux, problèmes de santé/d'emploi /de ressources, désintérêt...), de la spéculation immobilière³, de l'absence d'identification du propriétaire, etc. Selon les contextes nationaux et régionaux, la vacance ne se concentre pas systématiquement sur les mêmes types de biens : en France, à l'instar de l'Allemagne, la hausse générale du taux de vacance s'est concentrée dans le parc privé le moins attractif, soit les biens immobiliers dégradés dans un contexte d'amélioration qualitative du parc de logements. Dans d'autres pays fortement impactés par la crise financière de 2008 et l'écroulement de la bulle immobilière, comme en Espagne, en Irlande, au Portugal, en Grèce, l'augmentation de la vacance a correspondu à l'abandon de complexes neufs et à la récupération par les banques d'un immense parc immobilier, les propriétaires ne pouvant plus rembourser leurs crédits.

Aux vacances frictionnelle et structurelle, il faut également ajouter la vacance occasionnelle liée au tourisme et induite par l'inutilisation de résidences secondaires. Elle concerne les zones à fort capital touristique, qui se superposent souvent aux grandes métropoles à marché tendu. Récemment, plusieurs capitales européennes, dont les facteurs de marché sont dérégulés par le tourisme de masse alors que la demande de logements locatifs est en constante augmentation, ont légiféré afin de lutter contre le phénomène de sous-location touristique de court terme. Acheter et louer des appartements aux touristes via des agences en ligne comme Airbnb ou Wimdu est devenu très profitable ces dernières années, avec des entreprises gérant plusieurs centaines de logements de ce type. Conséquences pour le marché local du logement : augmentation des prix, pression accrue sur l'offre pour les habitants. A Berlin, qui se trouve aujourd'hui dans une situation de pénurie grandissante en matière de logements, 24 000 unités seraient louées chaque année aux touristes -toutes plateformes confondues-, ce qui équivaldrait, s'ils étaient rendus disponibles pour un usage normal, à approvisionner la demande de logement sur un an . La ville a dû prendre des mesures drastiques -en accord avec la tradition berlinoise de contrôle des loyers-, et a instauré une loi régulatrice en la matière. D'autres capitales comme Amsterdam, Barcelone et récemment Paris ont également suivi cette démarche.

² Service de l'Observation et des Statistiques du ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer (France), *Etude - Mesurer la vacance dans les logements, 2006*, p.4.

³ En Angleterre, le droit de « buy to leave » très popularisé à partir des années 1980 a été un facteur d'augmentation de la vacance.

⁴ <https://theconversation.com/berlin-has-banned-homeowners-from-renting-out-flats-on-airbnb-heres-why-59204>

Tableau 2 – Part des logements saisonniers/secondaires et des logements vacants sur le total des logements conventionnels

Pays	Logements saisonniers ou secondaires	Logements vacants	Total des logements conventionnels	
			Part des logements secondaires (%)	Part des logements vacants (%)
Bulgarie	x	1 220 416	x	31,4%
République Tchèque	169 468	482 469	3,6%	10,1%
Danemark	212 361	152 154	7,4%	5,3%
Grèce	1 351 845	897 968	21,2%	14,1%
France	3 175 662	2 455 233	9,5%	7,3%
Irlande	70 517	275 339	3,5%	13,8%
Croatie	334 009	416 343	14,9%	18,5%
Chypre	78 670	55 267	18,3%	12,8%
Malte	29 848	41 232	13,3%	18,4%
Portugal	1 133 300	735 128	19,3%	12,5%
Roumanie	880 216	547 194	10,1%	6,3%
Slovaquie	x	196 466	x	10,1%
Finlande	22 833	247 475	0,8%	8,8%
Luxembourg	1 999	14 079	0,9%	6,3%

Source : Eurostat Census Hub, Recensement 2011. Les données ne sont pas disponibles pour la Belgique, l'Allemagne, l'Estonie, l'Irlande, l'Espagne, l'Italie, la Lettonie, la Lituanie, le Luxembourg, la Hongrie, les Pays-Bas, l'Autriche, la Pologne, la Slovaquie, la Suède, le Royaume-Uni, la Bulgarie et la Slovaquie, car la distinction n'est pas faite dans le recensement entre logements vacants et logements secondaires/occasionnels.

Au regard du Tableau 2 qui témoigne du nombre de logements secondaires et de logements vacants dans les douze pays européens où ces chiffres sont disponibles, on peut constater que dans certains pays à fort capital touristique, la part des logements secondaires est plus importante que celle des logements vacants (Grèce, France, Chypre, Portugal). Ces chiffres peuvent paraître alarmants : 21,2% de logements secondaires et 14,1% de logements vacants en Grèce, où 6,7% de la population totale était en situation de privation sévère de logement en 2015, et où 95% des ménages pauvres dépensaient plus de 40% de leurs revenus dans leur logement⁵.

La part des logements vacants est ainsi au-dessus de la barre des 10% en République Tchèque, en Grèce, en Croatie, à Chypre, à Malte, au Portugal, en Slovaquie.

Les solutions qui seront décrites dans ce document agissent majoritairement au niveau de la « vacance structurelle ». De nombreuses initiatives innovantes, ne figurant pas ici, ont également été mises en place pour agir au niveau de la « vacance frictionnelle » et des résidences secondaires (par exemple le dispositif CALM en France, « Airbnb solidaire » à destination des personnes réfugiées⁶).

⁵ Eurostat EU-SILC.

⁶ <http://singa.fr/la-communaute/calm-comme-a-la-maison/>

Le phénomène de la vacance immobilière est international, mais n'a pas les mêmes causes et implications selon les territoires : dans des zones « tendues » où l'offre est inférieure à la demande de logements, les biens vacants représentent une manne minoritaire mais intéressante à mobiliser pour rehausser l'offre de logements, en particulier dans un contexte de promotion de la « ville durable » où l'on cherche à limiter l'étalement urbain. La demande de logement se concentrant dans les zones attractives en termes d'emploi, cela alimente la désertion des zones moins attractives : dans des territoires « détendus » ou « en déprise », l'offre de logement, si elle n'est pas forcément de meilleure qualité, est plus facile d'accès, car excédentaire par rapport à la demande. Ainsi, la vacance immobilière prend une toute autre dimension : elle est à la fois facteur et conséquence de la déprise urbaine, car elle est le premier signe d'une désertion de l'espace urbain, tout en étant une source de dévaluation immobilière, qui peut agir en effet « boule de neige » à l'échelle d'un quartier et participer à sa déréliction. Elle peut être à la fois vacance résidentielle et commerciale, actrice d'une « spirale du déclin urbain⁷ », à l'image de celle qui a frappé les villes moyennes victimes de la désindustrialisation dès les années 1980. Dans les années 2000, la lutte contre la vacance a ainsi été formalisée au niveau gouvernemental dans différents pays confrontés à ces problématiques, via différentes politiques, allant de mandats spécifiques déléguant la gestion des propriétés vacantes aux autorités locales en Angleterre⁸, à de vastes programmes de restructuration et de revalorisation urbaine favorisant la démolition en Allemagne⁹.

Les solutions évoquées dans ce document ont été choisies afin d'explorer ces différentes réalités territoriales : Bruxelles, Paris, Barcelone et Rome sont des capitales européennes au marché tendu fortement impacté par le tourisme, tandis que Stoke-on-Trent, Leipzig et Charleroi représentent des territoires au marché résidentiel détendu. Si la vacance immobilière est associée à une distorsion entre l'offre et la demande de logement qui peut s'avérer problématique lorsqu'elle dépasse certains seuils, elle peut également être vue comme contribuant à la résilience des espaces urbains : la résilience urbaine résidant dans la capacité d'absorption et d'adaptation d'une ville aux changements externes et internes, le fait qu'un bâtiment vacant soit un bâtiment en transition le rend potentiellement utilisable et adaptable au service de desseins sociaux, économiques voire même environnementaux¹⁰. La vacance immobilière est par exemple régulièrement évoquée comme étant une solution potentielle pour le logement des réfugiés et migrants arrivant massivement en Europe : pour autant, il est difficile d'identifier des initiatives de grande ampleur à ce niveau, si ce n'est quelques solutions d'urgence dans certaines villes allemandes¹¹.

Nous appréhenderons dans les pages qui suivent la vacance immobilière dans son sens large, qu'elle soit d'origine résidentielle ou commerciale, privée ou publique : dans toutes ces situations, elle représente une opportunité à la fois sociale et économique pour la provision de logements abordables, comme le démontrent les initiatives décrites.

⁷ Haußermann et Siebel, 1988.

⁸ Henderson S., State intervention in vacant residential properties: an evaluation of empty dwelling management orders in England, *Environment and Planning C: Government and Policy*, 2015.

⁹ Politique fédérale de la *Stadtumbau Ost*. Roth H., Les « villes rétrécissantes » en Allemagne, *Géocarrefour*, 2011.

¹⁰ Huuhka S., *Vacant residential buildings as potential reserves : a geographical and statistical study*, Building Research & Information 2015.

¹¹ <http://foreignpolicy.com/2016/01/06/building-a-new-life-in-communisms-ghost-towns-east-germany-migrant-refugee-crisis/>

DES SOLUTIONS INNOVANTES DE REMISE A L'USAGE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE LONG TERME

ANGLETERRE | STOKE-ON-TRENT | « HOMESTEADING » & EMPTY HOMES STRATEGY | ZONE DÉTENDUE RÉSIDENTIELLE

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : 2007/en cours	Stratégie municipale multi-niveaux, munie de différents outils à la fois incitatifs et coercitifs. - Stratégies groupées « <i>Clusters Programme</i> » : 2 principales zones ont été identifiées à Stoke-on-Trent comme étant victimes d'un déclin urbain avancé et d'un plus grand nombre moyen de logements vacants (<i>Portland Street</i> et <i>Bond street</i>). Subvention du gouvernement (Programme <i>Clusters of Empty Homes</i>) : 1,5 million £ / Investissement du Conseil Municipal : 1,5 million £ = 3 millions £ pour ces zones afin d'enrayer le problème de la vacance avec l'aide d'une batterie d'interventions. Objectif du Conseil Municipal : remettre à l'usage 124 logements vacants, ce qui stimulerait la régénération de ces zones et améliorerait les conditions de logements et de santé de leurs habitants. « Homesteading scheme » : Méthode (innovante) pour la zone de Portland street: les résidents de la ville pouvaient racheter une propriété à 1£ (sur 35 propriétés sélectionnées), et se faire prêter jusqu'à 30,000£ pour la rénovation. Le programme a eu beaucoup de succès, environ 600 personnes ont postulé (cf. critère d'éligibilité ci-dessous). - Stratégies localisées : taxe locale, utilisation des données de la taxe locale, conseils et assistance, Fonds National de Prêt pour les Logements Vacants, désignation de locataires, système de caution, mesures coercitives, plan d'accréditation des propriétaires dans la région, faire converger les services avec les propriétaires agréés, fournir des agents spécialisés aux propriétaires, partenariats effectifs avec divers acteurs locaux/régionaux/nationaux du logement... La <i>Empty Homes Team</i> procède aux évaluations au cas par cas, afin de s'assurer que les actions les plus appropriées soient mises en place.
Objectifs du dispositif	- Accès à la propriété et à la location à prix abordables. - Réduire le nombre de logements vacants sur le long terme au sein de la ville et augmenter la provision d'un secteur décent de logements privés. - Orienter stratégiquement la fourniture de services vers les zones qui sont menacées d'être désertées par les habitants, ces derniers ne souhaitant plus y vivre (en raison de la « spirale du déclin urbain » dans laquelle ces zones peuvent être prises au piège).
Nombre de propriétés remise à l'usage	Concernant la stratégie globale, entre 2006 et 2013, 574 logements vacants (depuis plus de 6 mois) ont été remis à l'usage à Stoke-on-Trent. Entre 2013 et 2014, minimum 150. Objectif pour 2014-2017 : entre 450 et 600.
Quelques éléments de cadrage	- Déclin démographique à Stoke-on-Trent de 3,5% depuis 1991. 2011 est la première année où la population s'est accrue de nouveau depuis 1931, avec 249,008 habitants. - Au niveau national, en Novembre 2012, on comptait 23,178.396 propriétés en Angleterre, dont 710,140 sont vacantes, soit 3,06% du stock total de logements. 259,842 de ces propriétés vacantes l'ont été depuis 6 mois ou plus¹². - Au niveau régional, en Novembre 2012, 72,289 logements étaient vides dans les Midlands Ouest dont 26,637 l'ont été depuis 6 mois ou plus¹³. - A Stoke-On-Trent, sur 113,000 propriétés (dont 76% relèvent du marché privé du logement), 4,836 propriétés sont vides, dont 4,405 dans le privé (soit 91% du total des propriétés vacantes). De ce chiffre, 2,492 sont vacantes depuis 6 mois ou plus¹⁴.

¹² Statistiques Empty Homes - Novembre 2012.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Statistiques Taxe Municipale Mars 2013, *Stoke-on-Trent Private Sector Empty Homes Strategy 2014-19*.

Contexte politique et institutionnel	• Rôle moteur de l'organisme caritatif indépendant <i>The Empty Homes Agency</i>, qui travaille en partenariat avec les autorités pour ramener des logements vacants sur le marché au profit de ceux ayant besoin d'un logement abordable. Nomination d'« <i>empty homes officers</i> », qui identifient les logements vacants (depuis plus de 6 mois), préparent les stratégies, négocient et mettent en place avec les propriétaires la réutilisation de leur propriété ; et existence d'un corps représentatif, le « <i>Empty Homes Network</i> ». • Priorité politique du conseil municipal de Stoke-on-Trent de réduire le nombre de logements vacants sur le long terme, et héritage par la municipalité de propriétés vacantes. • Soutien du gouvernement central pour les stratégies concernant la remise à l'usage des propriétés vacantes : Stratégie Logement (« <i>Housing Strategy</i> ») de 2011, au sein de laquelle une importante part a été dédiée à la stratégie pour lutter contre la vacance immobilière : 160 millions £ prévus pour réhabiliter 11,200 logements vacants problématiques ; des informations et des conseils pratiques offerts aux autorités locales par la « <i>Homes and Communities Agency</i> » (par exemple le <i>Empty Homes Toolkit</i> qui offre des conseils pratiques pour remettre à l'usage des logements vacants). • Retrait du programme « <i>Housing Market Renewal</i> »¹⁵ du gouvernement. • Prêt de rénovation de 30,000£ / rénovation convenue avec l'autorité locale. • Logique explicite d'occupations mixtes.
Type de propriété initiale	Vacance immobilière résidentielle, principalement privée; mais les services proposés par la Empty Homes Team ne sont pas exclusivement tournés vers le secteur privé, il est également possible que cela soit appliqué aux propriétés vacantes d'un fournisseur agréé. Pour le projet « <i>Homesteading / 1£ homes</i> », le stock a été acquis par la municipalité pour le temps du programme.
Facteurs locaux de marché	Marché détendu ; Prix bas, secteur locatif privé très majoritaire ; Les personnes qui ont été concernées par le projet n'étaient auparavant pas en demande sur le marché locatif privé.
Viabilité/accessibilité financière	Au départ, les critères d'éligibilité (qui ont été révisés 2 fois pour élargir le processus) étaient : _ Avoir vécu dans la ville depuis au moins 3 ans ; _ Avoir été employé de manière continue les 2 dernières années ; _ Un revenu annuel brut compris entre 18,000£ et 25,000£. Exemple concret: un jeune acquéreur, en dehors de l'achat de sa maison à 1£, remboursait 290£ par mois à la municipalité (pendant environ 10 ans) pour le prêt à la rénovation, ce qui équivalait à 100£ de moins qu'une location.
Degré d'autonomie et d'empowerment	Concernant le programme « <i>Homesteading</i> », l'intention initiale était d'avoir un grand degré d'autonomie des acquéreurs dans la rénovation, mais en pratique il semble que ce degré d'autonomie soit réduit.
Echos de l'action : critiques/transférabilité	• Le modèle du "homesteading" a été expérimenté ailleurs en Angleterre ces vingt dernières années: à Manchester et Sheffield dans les années 1990, puis à Liverpool, Stoke-On-Trent, Leeds... Différentes associations et projets de « self-help housing » et « homesteading » ont vu le jour dans le Nord de l'Angleterre, comme Giroscope et Canopy, qui forment des personnes vulnérables à l'auto-rénovation de bâtiments vacants. • L'inspiration principale vient des Pays-Bas et des travaux menés par Ineke Hulshof et son cabinet d'architecture, qui a réfléchi à ces questions dès les années 1990 et mis en œuvre une rénovation « Do It Yourself » de blocs de 2000 appartements dans le quartier en déprise de Spangen, à Rotterdam (cf. http://emptyhomes.com/wp-content/uploads/2011/09/EmptyHomes2011-InekeHulshof2.pdf).
En savoir plus	Site web de l'organisme The Empty Homes Agency : http://www.emptyhomes.com/what-we-do-2/homesteading/ Vidéo de présentation des associations Giroscope et Canopy: https://www.youtube.com/watch?v=-NFioWFbC6Y

¹⁵ Le programme « Housing Market Renewal » fût un schéma controversé de démolition, rénovation et construction qui a été mené entre 2002 et 2011 par le gouvernement central afin de « renouveler les marchés du logement défaillants dans neuf zones désignées du Nord et des Midlands de l'Angleterre ».

DES SOLUTIONS INNOVANTES DE REMISE A L'USAGE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE LONG TERME

FRANCE | PARIS | DISPOSITIF « MULTILOC' » | ZONE TENDUE TOURISTIQUE

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : Octobre 2015/en cours	Dispositif incitatif de mobilisation des logements vacants du parc privé à Paris intra-muros, à l'initiative de la Ville de Paris et en partenariat avec un réseau de professionnels de l'immobilier. Il s'agit d'une aide à la mise en location fournie aux propriétaires. Au préalable, la Ville de Paris signe une convention de partenariat avec les acteurs de l'immobilier (professionnels de l'immobilier ou opérateurs associatifs agréés). L'opérateur immobilier assure la prospection et la gestion des logements, et la Mairie de Paris lui verse une prime forfaitaire de 1 000€ (1 200€ si le logement était vacant depuis plus de 6 mois) pour chaque nouveau logement capté et mis en gestion. Le propriétaire bailleur qui s'intègre dans le dispositif en signant un mandat de gestion de 3 ans avec un professionnel, reçoit directement des primes cumulables de la Mairie de Paris : prime forfaitaire d'entrée dans le dispositif de 2 000€ (à la signature du premier mandat de gestion), prime de remise en état pour les logements durablement vacants de 7 000€ (une surprime de 1 000€ est attribuée en cas d'amélioration du diagnostic de performance énergétique), prime de travaux de remise en état ou d'embellissement de 2 000 à 3 000€, forfait de 250€ pour établir les diagnostics techniques. Egalement, un forfait de 400€ est mis en place au titre de la prise en charge partielle de la garantie des loyers impayés, élément de sécurisation qui encourage les propriétaires à entrer dans le dispositif. A chaque reconduction du mandat de gestion de 3 ans mené à terme, une prime forfaitaire de reconduction du mandat de gestion est allouée au propriétaire. Enfin, en cas de conventionnement avec l'ANAH (loyer conventionné social ou très social), il existe la possibilité d'un avantage fiscal de déduction de 30% des loyers.
Objectifs du dispositif	• Favoriser l'accès à la location pour les classes moyennes et jeunes actifs. • Lutter contre la vacance durable des logements à Paris. • Enrichir l'offre de logements accessibles dans le parc privé.
Nombre de propriétés remise à l'usage	25 logements entre Octobre 2015 et Juin 2016. Au moins 30 agences immobilières proposent actuellement le dispositif.
Quelques éléments de cadrage	• Paris est la 2^{ème} ville la plus chère d'Europe en matière de logement. Parallèlement, selon une étude de l'INSEE et de l'APUR conduite en 2012, 28 800 personnes ont passé la nuit précédant l'enquête dans une structure d'hébergement ou dans un lieu non conçu pour le logement, soit une augmentation de 81% depuis 2001. • La vacance immobilière à Paris est particulièrement élevée pour un marché excessivement tendu : 14% des logements conventionnels étaient inoccupés en 2011, soit 6,6% de logements secondaires ou occasionnels et 7,4% de logements vacants (à titre informatif, Saint-Etienne en tant que ville en déprise dans le département de la Loire comptait le même taux d'inoccupation en 2011, avec une grande partie de logements vacants et peu de logements secondaires). Cette vacance, y compris de secondes résidences, est particulièrement prégnante dans les arrondissements les plus chers : les 1^{er}, 4^e, 6^e et 8^e arrondissements avaient un taux d'inoccupation supérieur à 25% en 2011, soit un logement sur quatre. Leur taux de résidences secondaires ou occasionnelles s'élevait de 16 à 18,5% du total des logements conventionnels comptabilisés. 11 arrondissements sur 19 avaient un taux d'inoccupation supérieur à 15%¹⁶. • Les biens de petite surface sont particulièrement concernés par la vacance: en 2015, une étude de l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) estimait à 114 400 les « chambres de service » (ou « chambres de bonne ») vides à Paris, soit 85% d'inoccupées. Souvent non conformes aux standards d'habitabilité, 49% de ces espaces dépassent le « seuil d'habitabilité » fixé par le décret sur le logement décent (la grande majorité a une superficie de 9 à 14 m²). Une étude d'ingénierie sur leur réhabilitation est en cours : la Mairie de Paris souhaiterait soit élargir le dispositif Multiloc' à ces espaces, soit encourager une vague d'acquisitions par des bailleurs sociaux auprès des propriétaires qui souhaitent se débarrasser de leurs mètres carrés inutilisés au dernier étage.

¹⁶ Les chiffres de l'inoccupation des logements conventionnels sont tirés du Recensement 2011 de l'INSEE.

Contexte politique et institutionnel	• Engagement de l'actuelle équipe municipale lors de son investiture de faire du logement une priorité de son mandat (engagement de 2,5 milliards d'euros consacrés au logement sur l'ensemble du mandat, et de la réalisation de 10 000 nouveaux logements par an). • Des décrets annuels de limitation de la hausse des loyers en cas de relocation ont été pris depuis 2012, et l'encadrement des loyers est entré en vigueur à Paris le 1^{er} Août 2015. • Pour Multiloc', rôle primordial du partenariat entre la Ville, les opérateurs immobiliers et les propriétaires, qui parlent d'un dispositif « gagnant-gagnant ».
Type de propriété initiale	Vacance immobilière résidentielle privée frictionnelle (d'au moins 1 mois) et vacance durable de plus de 6 mois, pour des logements situés exclusivement à Paris intra-muros et d'une superficie supérieure à 14 m ² . Ils doivent respecter les critères de décence, et la location est possible nue, meublée ou en colocation.
Facteurs locaux de marché	Marché excessivement tendu et prix très élevés : en 2014, le loyer libre moyen à Paris d'élève à 22,1€/m ² , soit le double de la tendance centrale en province ¹⁷ . L'accessibilité varie selon les arrondissements et quartiers.
Viabilité/accessibilité financière	• Les propriétaires s'engagent à mettre sur le marché leurs biens à un loyer inférieur de 20% aux loyers de référence fixés annuellement par arrêté préfectoral. • Les locataires doivent répondre à des conditions de ressources, correspondant aux plafonds de ressources PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), qu'ils soient inscrits ou non comme demandeurs de logement social. Signature de baux de droit commun de 3 ou 6 ans. • Cela aboutit à des loyers abaissés de plus de 100€, dans des zones auparavant inaccessibles pour les jeunes actifs et les classes moyennes (exemple : un loyer d'environ 385€ au lieu de 520€ pour un studio de 16 m² dans le XVI^e arrondissement de Paris).
Degré d'autonomie et d'empowerment	Inexistant.
Echos de l'action : critiques/ transférabilité	• Au vu du caractère récent du dispositif, aucune évaluation n'est disponible à ce jour. • Ce dispositif, tourné de fait vers les familles de classes moyennes et les jeunes actifs, a été mis en place afin de répondre à l'urgence de redonner un accès au logement locatif privé abordable à une partie des habitants de Paris. • Au vu du nombre de propriétés remises à l'usage, le dispositif semble avoir une efficacité mitigée par rapport aux objectifs fixés. Cela peut s'expliquer par le fait que le loyer que s'engagent à fixer les propriétaires Multiloc' correspond au loyer médian moins 20%, alors que les bailleurs peuvent louer légalement à loyer médian plus 20% (voire au-delà parfois). Le dispositif représente donc une perte de loyer de près de 40% pour les bailleurs, ce qui peut être dissuasif.
En savoir plus	Site web du dispositif Multiloc': http://www.paris.fr/multiloc

¹⁷ Chiffres clé 2015 – OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne).

DES SOLUTIONS INNOVANTES DE REMISE A L'USAGE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE LONG TERME

BELGIQUE | BRUXELLES (ANDERLECHT) | PROJET VERHEYDEN - COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES | ZONE TENDUE RÉSIDENTIELLE

Nature du dispositif <i>Période de mise en œuvre : Octobre 2015/en cours</i>	Montage de projet de rénovation d'un immeuble vacant doté de 7 unités de logement, à l'initiative de l' ASBL (Association Sans But Lucratif) Community Land Trust Bruxelles et de la Fondation d'Utilité Publique dédiées. Dispositif de type incitatif, muni de montages financiers novateurs et adaptés. 7 logements à développer dans un bâtiment laissé vacant plusieurs années (un seul logement était occupé par un concierge).
Objectifs du dispositif	• Accession abordable à la propriété : en limitant le prix de vente des logements et en plafonnant par la suite le prix de revente au moyen de clauses anti-spéculatives, le CLTB propose des logements de qualité qui restent abordables, génération après génération. De ce fait, il offre aux collectivités qui travaillent avec lui une alternative à l'inflation des prix immobiliers. • Lutte contre le mal-logement : 7 ménages bénéficiaires ayant des revenus situés entre le revenu minimum d'insertion et le plafond d'accès au logement social. Une fois propriétaire et avant travaux, le CLTB a organisé une occupation temporaire du bâtiment pour des logements précaires et abordables (pendant 2 ans).
Nombre de propriétés remise à l'usage	7 appartements dans un immeuble commun (pour ce projet uniquement ; le CLTB travaille actuellement sur plusieurs autres projets d'achat/rénovation de logements).
Quelques éléments de cadrage	• Principe de base du CLTB : séparation de la propriété du sol (acheté par la Fondation d'Utilité Publique CLTB) et de la propriété des murs (achetés par les bénéficiaires en copropriété). • L'identification de l'immeuble de la Rue Verheyden comme un site potentiel pour développer un projet CLT remonte aux origines du projet de Community Land Trust à Bruxelles en 2010. En effet, le consortium ayant réalisé l'étude de faisabilité relative au transfert du modèle de CLT américain dans le contexte bruxellois et initiée par le Secrétaire d'Etat au Logement, l'avait retenu comme un de ses cas d'étude concrets. • Première opération subventionnée du CLTB, avec un montage de projet complexe élaboré en un an. • Projet situé à Anderlecht, commune bruxelloise où la précarité financière d'une grande partie de la population se traduit dans ses conditions de logement. Commune très anciennement industrialisée, avec des problématiques par exemple de reconversion de friches industrielles. En 2014, le taux de chômage à Anderlecht s'élevait à 23% (contre 20,8% en région bruxelloise).
Contexte politique et institutionnel	• Subventions par la région de Bruxelles Capitale. • Partenariats multiples : Fonds du logement en tant qu'organe de prêt, association Samenlevingopbouw-Brussels en tant que partenaire pour l'accompagnement individuel des ménages acquéreurs, comité de quartier local, bureaux d'architecture et de consultation... • Portage fort par le CLTB et expertise de ses salariés (certains étant acteurs de longue date dans la lutte contre le mal-logement et la réutilisation de logements vacants en région bruxelloise).
Type de propriété initiale	Vacance immobilière privée culturelle : la Fondation d'Utilité Publique CLT Bruxelles est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de l'association sans but lucratif « Association des Œuvres Paroissiales (AOP) BRUXELLES-OUEST ».

Facteurs locaux de marché	Pour la situation de Bruxelles, cf. ci-dessus. A Anderlecht, le logement social constitue une part importante du parc de la commune, avec l'héritage d'un parc ancien et de grands ensembles fonctionnalistes, et une offre locative saturée.
Viabilité/accessibilité financière	• Accessibilité financière effective, montage financier complexe et innovant, créé pour être adapté aux capacités financières des bénéficiaires : _ Apports par les ménages (à destination de la Société Civile « Le Nid » pour le financement des architectes et travaux de rénovation / et à destination directe de l'achat de leur lot) : primes rénovation énergie (250 000€) / crédits hypothécaires Fonds du logement (1 100 000€) / apports propres (20 000€). La Société Civile « Le Nid » est donc alimentée par les apports des ménages et par les subventions du CLTB. _ Achat des appartements par les ménages à des prix dépendant de leur loyer (à titre d'exemple, le 3 chambres le moins cher a été vendu 139.000€ tous frais de vente compris et le plus cher 202000€. Le remboursement mensuel sur 25 ans du crédit sera donc d'environ 600€ pour l'un et 850€ pour l'autre. Certains ménages ont étalé leur remboursement au-delà de 25ans pour diminuer la charge de remboursement mensuel). _ Epargne commune (90€ par mois par ménage) pour un fonds de départ pour la copropriété, dont une partie sera remise à leur totale disposition pour faire face à des frais de déménagement + gérer des surcoûts (loyer de leur logement actuel...). • Viabilité totale, puisqu'il s'agit d'accession à la propriété en dehors du marché libéral soumis à la spéculation et à l'inflation.
Degré d'autonomie et d'empowerment	Dimension participative primordiale des ménages acquéreurs, avec création d'une Société Civile « Le Nid » (qui a succédé à l'association de fait du même nom) réunissant l'ensemble des futurs copropriétaires (les 7 futurs ménages acquéreurs, qui sont aussi regroupés en un groupe d'épargne) et la Fondation d'Utilité Publique CLTB, en tant que propriétaire futur du bâtiment arrière. La Société Civile est maître d'ouvrage du projet de rénovation.
Echos de l'action : critiques/transférabilité	• Caractère novateur du projet et succès du montage financier. • Principale difficulté rencontrée : retard dans l'obtention du permis de construire, qui a fait perdre 20 000€ de subventions. • Le modèle du Community Land Trust a été importé des Etats-Unis, et diverses expérimentations européennes ont déjà été menées, en Angleterre par exemple : le « Granby 4 Streets » CLT a ainsi gagné le Prix Turner en 2015.
En savoir plus	Site web du CLTB: https://communitylandtrust.wordpress.com/projets-projecten/projet-verheyden-project-verheyden/

DES SOLUTIONS INNOVANTES DE REMISE A L'USAGE DE LOGEMENTS VACANTS SUR LE LONG TERME

ITALIE | ROME & RÉGION DU LAZIO | « AUTO-RÉCUPÉRO » | ZONE TENDUE TOURISTIQUE

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : <i>1990's/en cours</i>	En 1998, un texte législatif a été voté par la région du Lazio, autorisant une communauté humaine à s'installer dans un bâtiment public laissé vacant, à condition qu'elle se transforme en coopérative (la communauté devenant une instance juridiquement reconnue). Le propriétaire reste l'organisme public, il cède le droit d'usage des locaux. Les membres de la coopérative prennent en charge la remise en état et le partage des lieux, si nécessaire. La coopérative signe une convention d'occupation avec le propriétaire précisant les modalités d'occupation du lieu.
Objectifs du dispositif	• Régulariser l'occupation illégale de logements vacants. • Recycler les bâtiments publics vacants au profit des populations victimes des processus de paupérisation et d'exclusion. • Utiliser des immeubles publics vacants dégradés, de préférence situés dans les arrondissements centraux pour éviter la construction en périphérie et l'exclusion des plus pauvres aux marges de la ville. • Promotion du droit au logement pour tous et d'une ville plus humaine et solidaire.
Nombre de propriétés remise à l'usage	Coopérative <i>Piazza Sonnino</i> : 12 logements (600 m ² habitables) Coopérative <i>Tecla</i> : 39 logements (5000 m ² : garages, espaces collectifs – salles de sport, salles d'activités collectives diverses...-) Et de nombreuses autres : coopératives <i>Vivere 2000</i> , <i>Inventare l'abitare</i> , <i>Diametro</i> ...
Quelques éléments de cadrage	• Des personnes en situation de mal-logement/de privation de logement (familles victimes d'expulsion, jeunes en errance...) se sont mobilisées en occupant des bâtiments publics laissés vacants, avec le soutien d'organisations de défense du droit au logement. Passage d'une occupation illégale à un statut légal de coopérative, suite à un rapport de forces et à un long travail de lobbying par des organisations auprès des collectivités locales. • Rénovation accompagnée : les abords, les façades et les charges de l'entretien des parties communes du bâtiment reviennent au propriétaire public. La rénovation de l'intérieur des logements et l'aménagement sont à la charge des occupants. Ils peuvent choisir de rénover eux-mêmes ou d'employer des entreprises de leur choix, à condition de présenter le planning des travaux au propriétaire.
Contexte politique et institutionnel	• En Italie, les régions ont la compétence en matière de logement depuis 1998 (dans un contexte où le désengagement budgétaire de l'Etat italien était total). • Elections régionales du Latium à la fin des années 1990 : la liste centre-gauche (L'Unione Inquilini), composée de militants du droit effectif au logement, crée une coalition qui obtient la majorité au sein de l'assemblée régionale, et qui mène au vote à l'unanimité de la loi « <i>autorecupero</i> ». • En 2001, le gouvernement Berlusconi crée un consortium financier international, la SIP, dont l'objectif légal est de mettre en vente 150 000 logements sociaux, propriété des sociétés de prévoyance para-publics, qui étaient légalement tenues depuis la fin de la 2nde guerre mondiale et de reverser 20% de leurs bénéfices dans le secteur du logement populaire. Cela a provoqué des vagues d'expulsions : entre 60 000 et 80 000 familles italiennes ont été directement touchées par ce processus de privatisation. • En 2008, un changement d'équipe municipale à Rome entraîne un renouveau du militantisme civil du logement pour tous.
Type de propriété initiale	Vacance immobilière publique (logements, écoles, bureaux).

Facteurs locaux de marché	• En 2011 à Rome, entre 50 000 et 60 000 logements vacants étaient décomptés. En y ajoutant les résidences secondaires et les bureaux vides, 150 000 propriétés immobilières étaient vacantes. • Le prix moyen des loyers à Rome en 2011 s'élevait entre 800 et 1100€ par mois en périphérie urbaine, de 900 à 1500€ par mois en première couronne et à partir de 1800€ par mois dans les arrondissements centraux. Cette même année, le tribunal de Rome a prononcé 8000 sentences d'expulsion, dont 80% pour non-paiement de loyer (2500 ont été exécutées avec recours aux forces de police). Entre 1989 et 1999, 100 000 expulsions ont été menées à Rome (soit par la force publique soit par vente de l'immeuble).
Viabilité/accessibilité financière	• Grâce au conventionnement avec une autorité locale et à la caution d'un organisme public, les prêts bancaires sont plus faciles à obtenir, et négociés directement par la coopératives, et non de manière individuelle par les occupants. Remboursement de l'emprunt et paiement des charges par chaque occupant. • Partenariats avec les établissements bancaires qui relèvent de l'économie et de la finance éthique, pour avoir recours à des fonds de garanties municipaux ou régionaux et aux services de banques éthiques (<i>Banca etica</i> en Italie) : le remboursement des prêts ne s'effectue qu'à partir du moment où l'immeuble a été (auto) réhabilité, la banque éthique prend donc en charge le préfinancement durant le délai nécessaire à la réalisation de l'opération immobilière ; et les taux d'intérêts (fixes) ainsi que les plans d'amortissement sont ajustés aux revenus des coopérateurs. • Investissements financiers de 30 à 50% en dessous des prix du marché (y compris en comparaison du secteur locatif social). • Exemple de la coopérative <i>Piazza Sonnino</i> : les loyers sont 3 fois moins élevés que dans le secteur locatif local (les logements sont situés dans le quartier historique <i>Trastevere</i> de Rome, où les loyers mensuels privés sont compris entre 1500 et 1800€). • Dans certains cas il n'y a pas de loyers à payer, mais une contribution aux frais de gestion qui s'ajoute au remboursement des parts du crédit pour la rénovation de chaque appartement. • Coût très faible pour le propriétaire public, qui possède déjà le bien, et qui n'a pas à investir dans les travaux de rénovation intérieure. • Travail sur une rénovation conforme aux principales normes écologiques.
Degré d'autonomie et d'empowerment	• Mouvement qui a été créé et investi par des personnes directement concernées par l'exclusion au logement. Implication directe des occupants/habitants dans toutes les étapes et tous les choix du processus. • L'autorecupero désigne une pratique résidentielle qui permet aux habitants de participer à la rénovation. Il peut s'appuyer sur des « banques du temps », c'est-à-dire sur le travail des membres de la coopérative. En plus d'un logement, ce sont des liens sociaux et une réintégration sociale qui sont rendus possibles et renforcés.
Echos de l'action : critiques/transférabilité	• Attente d'une loi sur le règlement des situations conflictuelles. • « Le modèle de la coopérative d'habitat est tout à fait transposable chez nous [en France, ndlr], sauf qu'il ne peut pas être décrété. Il doit partir des gens eux-mêmes. » Yann Maury, Entretiens <i>Actualités Sociales Hebdo</i>, Décembre 2012. • L'autorecupero est un exemple local d'un mouvement global présent dans différents pays de coopératives d'habitants mettant en œuvre le droit à habiter, alternatives au logement exclusivement vu comme bien immobilier marchand : Argentine, Etats-Unis et Angleterre (Community Land Trusts)...
En savoir plus	• Travaux de Yann Maury « Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance, au service du logement abordable » http://chairecoop.hypotheses.org/69 • Film documentaire « La Bocca della Verita », Yann Maury, 2011 https://www.youtube.com/watch?v=SSU5aWQeDp0

DES SOLUTIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE SUR LES COURT ET MOYEN TERMES

EUROPE | CAMELOT EUROPE | *DIFFUS*

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : 1993/en cours	Contrats de « protection par occupation » temporaire, proposés par l'entreprise internationale Camelot Europe de gestion de biens immobiliers inoccupés. Dispositif marchand incitatif. La protection par occupation consiste à installer des résidents temporaires, sélectionnés et gérés par Camelot Europe, dans des locaux temporairement vacants afin de les maintenir protégés et préservés. Camelot Europe audite le bâtiment, procède aux aménagements éventuels pour rendre les lieux habitables temporairement. Les résidents temporaires vivent dans les lieux en co-occupation.
Objectifs du dispositif	• Sécuriser les locaux temporairement vacants et réduire les risques et les coûts • Préserver les bâtiments des dégradations naturelles et du squat • Conserver la valeur d'un patrimoine immobilier • Cible : logement temporaire pour des salariés en mobilité, des apprentis, des intérimaires (multiples conditions d'entrée, dont celle de présenter des revenus réguliers)
Nombre de propriétés remise à l'usage	Au 1 ^{er} avril 2016, 1141 espaces vacants étaient disponibles (pour toutes les branches européennes, cf. ci-dessous). Intérêt croissant des propriétaires (aucun engagement n'est nécessaire de leur part).
Quelques éléments de cadrage	• Camelot est un modèle très controversé, souvent appelé « agence anti-squat », dont le rôle en matière de logement a été largement décrié au vu de l'absence de droits pour les « gardiens » (préavis de départ très court, pas de respect de la vie privée, nombreuses interdictions, garanties à fournir restrictives et entretien d'entrée...). • En France, les associations utilisent les conventions d'occupation précaire pour sous-louer du patrimoine des collectivités territoriales et l'utiliser à des fins de logement temporaire. Le modèle n'est donc pas nouveau, mais a pris une dimension lucrative avec le cas Camelot. • Lobby puissant au niveau législatif, Camelot a réussi par exemple à faire passer un « article Camelot » dans la législation française : la loi Molle de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a intégré un article 101 autorisant la protection par occupation.
Type de propriété initiale	Vacance immobilière mixte ; privée surtout, possiblement publique. Bureaux, magasins, écoles, immeubles vacants.
Facteurs locaux de marché	Présence de Camelot au Royaume-Uni, en Ecosse, en Irlande, en France, en Belgique, en Allemagne.
Viabilité/accessibilité financière	• Accessibilité financière effective : en France, le loyer mensuel d'un logement Camelot s'élève à 201€ (charges comprises), quel que soit le lieu et la taille de la chambre. • Sécurité locative très faible : préavis de départ très court, aucune protection locative prévue.
Degré d'autonomie et d'empowerment	Inexistant.

Echos de l'action : critiques/transférabilité	• Le succès auprès des propriétaires de la société Camelot, originellement créée aux Pays-Bas, a mené à son expansion dans différents pays européens : Royaume-Uni, Ecosse, Irlande, France, Belgique, Allemagne. Le groupe s'appelle aujourd'hui Camelot Europe. • Camelot peut difficilement être considéré comme une solution contre le mal-logement. La possibilité de devoir quitter le logement sous un mois et l'attestation d'un proche s'engageant dans ce cas à reloger la personne écartent la plupart des foyers dans le besoin et les nouveaux arrivants dans la ville. De plus, les règles sont très strictes : entre autres, familles avec enfants non acceptées, fêtes interdites... • Les initiatives de ce genre se sont multipliées en Europe: des modèles plus sociaux de l'initiative ont vu le jour, comme l'entreprise sociale « Dotdotdot » à Londres, qui permet à ses « gardiens » de payer un loyer minimal contre 16 heures de volontariat par mois. Cette initiative s'avère être intéressante pour une capitale où la demande est très forte et les prix très élevés.
En savoir plus	• Vidéo de Abel Heijkamp sur les conséquences de l'absence de droits de locataires dans le modèle Camelot : https://vimeo.com/9649993 • Site web de l'association Dotdotdot : http://dotdotdotproperty.com/guardians/

DES SOLUTIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE SUR LES COURT ET MOYEN TERMES

BELGIQUE | BRUXELLES | CONVENTIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE | ZONE TENDUE TOURISTIQUE

Nature du dispositif <i>Période de mise en œuvre : 1990's/en cours</i>	Dispositifs contractuels (contraignants), les Conventions d'occupation temporaire ou précaire sont passées entre une ASBL et une entité propriétaire de logements vacants. C'est une contractualisation temporaire, sur un temps déterminé renouvelable (court ou long terme), d'une occupation de bâtiments vacants à des fins de logement.
Objectifs du dispositif	• L'accès à un logement décent. • Pallier au manque d'action publique et répondre à l'urgence des besoins en logement de personnes précarisées. • L'amélioration de la situation socioéconomique des bénéficiaires.
Nombre de propriétés remise à l'usage	➢ Exemple de l'ASBL Woningen123Logements : depuis sa création en 2004, l'ASBL s'est engagée dans la gestion d'au moins 9 bâtiments (composés de plusieurs unités de logement), permettant le logement de plus de 200 habitants pour des occupations allant de 2 mois à 9 ans (cette dernière étant toujours en cours au 123 rue Royale, Bruxelles). ➢ Exemple de la FÉBUL¹⁸ : soutien aux projets menés par l'ASBL Woningen123Logements + 2 projets-pilotes d'occupation temporaire de logements sociaux inoccupés en attente de rénovation sont menés actuellement (2 maisons à Evere / 12 appartements du Foyer Forestois). ➢ Exemple du projet d'habitat solidaire « Leegoed » : 6 appartements en occupation à titre précaire (15 habitants bénéficiaires), entre l'association SLO d'habitants et le Foyer Ixellois (logements sociaux en attente de rénovation).
Quelques éléments de cadrage	• Dynamisme et présence de longue date des squats collectifs autogérés à Bruxelles, dès les années 1990, mouvement porté par des militants du droit au logement pour tous. • A l'origine des premières occupations non-légales de bâtiments vides, le constat que des outils permettent aux pouvoirs publics de mettre des immeubles vides à disposition de personnes sans-domicile (loi Onkelinx) ou de les réhabiliter et les relouer à des conditions sociales (droit de gestion publique) existent mais ne sont pas utilisés par les pouvoirs publics. • Ce qui était au départ un acte de désobéissance civile pour mettre à l'agenda les problématiques du mal-logement, a été reconnu par une volonté politique d'affirmer l'intérêt social de l'occupation d'espaces vacants à des fins de logement. Transformation d'occupations de fait en occupations légales, reconnues.
Contexte politique et institutionnel	• Première expérience pilote avec, en 2007, la signature de la convention d'occupation précaire entre le 123 rue Royale et la région Wallonne en tant que propriétaire. L'accord prévoyait le maintien assuré des occupants dans les lieux jusqu'à 6 mois au-delà de l'obtention par le propriétaire d'un éventuel permis d'urbanisme visant la réaffectation durable du lieu. • Depuis le 28 Juillet 2013, le Code bruxellois du logement permet aux sociétés de logement social de conclure des contrats d'occupation temporaire pour leurs biens laissés vacants dans l'attente de travaux (article 10§2 al.1er du Code bruxellois du logement).
Type de propriété initiale	Vacance immobilière mixte (résidentielle ou bureaux), privée ou publique. La FÉBUL s'est engagée dans des conventions pour l'occupation temporaire de logements sociaux.

¹⁸ Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement.

Facteurs locaux de marché	• La part du logement social à Bruxelles est d'environ 8%. Les propriétaires représentent 43,4% de la population, plus de la moitié de la population doit donc avoir recours au marché de location privé. Moins que la moitié des demandes de logements sociaux sont satisfaites, et pour les 41 000 familles inscrites sur la liste d'attente d'un logement social, l'attente peut facilement dépasser les 10 ans. • En 2015, le loyer mensuel moyen des logements privés mis en location à Bruxelles s'élève à 709€, ce qui fait de Bruxelles un marché locatif peu cher comparé à ses semblables européennes. En revanche, en raison de l'appauvrissement relatif de la population bruxelloise par rapport à l'ensemble de la Belgique, l'écart entre les loyers moyens et médians payés pour les logements bruxellois et les revenus moyens et médians des habitants de la Région bruxelloise n'a fait que croître entre 2004 et 2013 et a atteint en 2015 une différence d'indice de 25 à 30. • Selon des estimations datant de 2009, la Région de Bruxelles-Capitale compterait entre 15 000 et 30 000 logements inoccupés (80% en secteur privé). En 2012, sur les 39 404 logements sociaux que la Région de Bruxelles-Capitale comptait, 3 397 (dont 1 791 en rénovation) étaient inoccupés.
Viabilité/accessibilité financière	• Accessibilité financière effective : pour exemple, au 123 rue Royale (ASBL Woningen123Logements), l'aventure a permis depuis 2007 à une soixantaine de ménages de se loger à bas prix, en moyenne 90 € par mois par habitant. • En ce qui concerne l'occupation temporaire de logements sociaux, la convention-cadre qui définit les modalités d'occupation, établie par la FéBUL et la SLRB¹⁹, prévoit que la SISP²⁰ qui conclut une convention d'occupation temporaire ne peut pas demander de loyer ou d'indemnisation à l'ASBL. Cette mesure vise à s'assurer que l'occupation temporaire n'incite en rien la SISP à retarder les rénovations lourdes des immeubles, ce qui reste la priorité. • La viabilité reste relativement faible puisqu'il s'agit d'occupation temporaire. Mais les conventions prévoient des filets de sécurité : pour exemple, la convention d'occupation du 123 rue Royale (entre Woningen123Logements et la région Wallonne) prévoit que le propriétaire donne un préavis de 6 mois lors de l'obtention du permis d'urbanisme pour transformation ou s'il décide de vendre.
Degré d'autonomie et d'empowerment	Approches participatives poussées et réfléchies, à l'image de celle du projet « Leegoed » ²¹ .
Echos de l'action : critiques/transférabilité	« La piste des « conventions d'occupation temporaire et précaire » n'est pas considérée comme étant la solution à la crise du logement. Seul un relogement durable et accessible financièrement peut apporter une stabilité et des perspectives à long terme. Mais apporter un toit, un minimum de sécurité et de confort pour un prix très bas, peut constituer une solution temporaire pour un ménage et permettre d'économiser de l'argent, tantôt pour apurer des dettes, tantôt pour pouvoir se reloger d'une manière durable. »²² A Bruxelles, les organisations impliquées dans les projets d'occupation sont : FéBUL, Woningen123Logements, Communa, Leegoed, JES Vzw, Bij Ons, Pigment, Samenlevingsopbouw, ULM, Au Quai, Toestand, Les skievs, Ul Saint-Gilles, CLT Brussel. De nombreuses autres initiatives similaires existent dans d'autres pays européens : le projet « Grands Voisins » dans le 14e arrondissement de Paris est une expérience exclusive d'occupation temporaire (avant travaux par la Mairie de Paris) d'un hôpital vide réinvesti par de multiples associations, permettant une mixité d'usages, dont le logement et l'accompagnement de personnes sans-domicile (600 personnes y vivent actuellement).
En savoir plus	• Site web des projets logement de la FéBUL : http://www.febul.be/index.php?option=com_content&view=article&id=91&Itemid=90 • Articles de Thomas Dawance, ancien conseiller du Secrétaire du Logement de la Région Bruxelles-Capitale et militant de l'ASBL Woningen123Logements < http://www.pyblik.be/Files/media/biblio/_sources/Dawance-Institutionnalisation-du-squat.doc > • Site web du projet parisien « Les grands voisins » : http://lesgrandsvoisins.org/

¹⁹ Société de Logement de la Région Bruxelloise, administration de tutelle du logement social.

²⁰ Société Immobilière de Service Public, société de logement social.

²¹ Projet Leegoed, « Du vide au vidange, un projet d'habitat solidaire dans des bâtiments vides » < https://issuu.com/jesvzw/docs/leegoedvidanges_fr_scherm >

²² www.febul.be

DES SOLUTIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE SUR LES COURT ET MOYEN TERMES

ALLEMAGNE | LEIPZIG | « AUSBAUHAUS » | ZONE DÉTENDUE RÉSIDENTIELLE

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : <i>2011/en cours</i>	Utilisation temporaire de bâtiments vacants (« Zwischennutzung » en allemand), sur une durée de cinq à sept ans, à l'initiative de l'association HausHalten e.V, créée en 2004. • Premier modèle développé : « Wächterhaus », soit le gardiennage d'immeubles vacants. Le contrat qui est passé entre le propriétaire et HausHalten e.V autorise l'association à utiliser l'immeuble pour une certaine durée, et celle-ci en tant qu'intermédiaire cède ce droit par la suite aux utilisateurs. Le propriétaire prend en charge la remise en état du bâti et de l'extérieur. Les utilisateurs, en contrepartie d'un loyer peu élevé (environ deux euros le mètre carré par mois), prennent les lieux tels quels et les transforment ensuite à leurs propres frais. • Depuis onze ans, de nouveaux modèles ont vu le jour comme les « Wächterladen », un concept similaire mais appliqué à des locaux commerciaux de rez-de-chaussée, ou les « Atelierhäuser », des immeubles utilisés uniquement à des fins professionnelles (ateliers d'artistes, ou surfaces commerciales). • Depuis septembre 2011, le modèle « AusBauHaus » (littéralement « maison d'aménagement ») permet de passer avec le propriétaire un contrat de location conventionnel, sans limite de durée. C'est un investissement à plus long terme dans l'immeuble de la part des utilisateurs, qui s'engagent de manière significative dans la restauration de l'immeuble. Le loyer, inférieur au prix du marché, est assuré de ne pas augmenter pendant plusieurs années.
Objectifs du dispositif	• Eviter la dégradation du bâti et le potentiel vandalisme. • Offrir une solution aux propriétaires qui n'ont pas les moyens d'effectuer la rénovation de leur(s) immeuble(s) et qui ne souhaitent pas ou ne parviennent pas à le(s) vendre. • Offrir une solution aux habitants de Leipzig qui cherchent de l'espace à petit prix, pour réaliser leurs projets, créer une start-up, y établir leur atelier, trouver un logement peu cher. • Revitaliser des quartiers jusque-là peu attractifs. • Mixité des usages.
Nombre de propriétés remise à l'usage	Depuis 2001, 8 contrats « AusBauHäuser » ont été signés. 26 bâtiments vacants ont pu être réhabilités grâce aux différents modèles. L'association conseille aussi les groupes qui cherchent à acheter un immeuble, pour en faire un habitat collectif. HausHalten e.V s'est donc occupée au total d'une centaine de biens.
Quelques éléments de cadrage	Après la 2 ^{de} guerre mondiale, la ville de Leipzig, en tant qu'ancienne place forte industrielle, a connu une longue période de déclin, à la fois démographique et économique. La chute du mur en 1989 et la fin du régime socialiste en marque l'apogée : la transition est rapide et difficile, et fait perdre à Leipzig 100 000 habitants en 10 ans, ainsi que 90% des emplois industriels en moins de cinq ans. Le phénomène de vacance est fortement lié à ce contexte historique : en 2000 par exemple, on compte 60 000 bâtiments vides, soit 20% du bâti de la ville. C'est dans ce contexte qu'est fondée l'association HausHalten e.V, en 2004, afin de proposer une alternative aux démolitions fréquentes des bâtiments vides, et chercher ainsi à conserver le bâti de Leipzig, dont l'architecture constitue un élément identitaire fort de la ville. Aujourd'hui, l'indice démographique est redevenu positif à Leipzig mais on compte toutefois encore 35 000 bâtiments vides, situés le plus souvent dans des quartiers peu attractifs, ou sur de grandes artères.
Contexte politique et institutionnel	• Soutien de la ville de Leipzig et de programmes européens. • Contexte d'une tentative de renouvellement des politiques urbaines dans des villes en déclin : Leipzig a créé un modèle de « ville perforée » pour adapter sa trame urbaine à la vacance, qui a correspondu avec la politique fédérale allemande de rénovation urbaine visant à retendre le marché immobilier est-allemand en réduisant la vacance via des actions de démolitions (ciblées quasi-systématiquement sur les grands ensembles de logements) et plus secondairement via des actions de revalorisation (ciblées vers l'héritage historique architectural et industriel)²³.

²³ Union Sociale pour l'Habitat Europe, « Shrinking cities en Europe : Etudes de cas de Leipzig, Halle et Altena », 2015.
<http://union-habitat.eu/IMG/pdf/Shrinking_cities_en_Europe_-_Etudes_de_cas_Leipzig_Halle_et_Altena.pdf>

Type de propriété initiale	Vacance immobilière résidentielle privée.
Facteurs locaux de marché	Marché très détendu ; vacance très importante qui a transformé le paysage urbain (morcellement par des friches urbaines et industrielles) : en 2006, entre 14 et 16% du parc total de la ville est vacant.
Viabilité/accessibilité financière	- Concernant le modèle AusBauHaus : - L'accessibilité financière reste à prouver : plusieurs critiques d'utilisateurs ont été observées. Un exemple : pour un 136m², le loyer est de 750€, et les travaux (tapisserie, installations sanitaires, sol...) sont à la charge du locataire. La liste d'attente des personnes intéressées par ce type d'habitat semble déjà longue, et il s'agit d'être attentif à ce que ce ne soient pas uniquement les familles avec capital, qui peuvent planifier les choses sur le long terme, qui y aient accès. - La viabilité est effective : contrat de location conventionnel, sans limite de durée. - Concernant le modèle Wächterhaus, il représente une solution à moyen terme (contrat de gardiennage entre 5 et 7 ans).
Degré d'autonomie et d'empowerment	Autonomie dans la rénovation, dès lors que le contrat permet aux utilisateurs de transformer les lieux (à leurs propres frais).
Echos de l'action : critiques/transférabilité	- Modèle intéressant pour la flexibilité et la mixité d'usage qu'il permet, mais peu adapté pour la mise à disposition rapide de logements abordables pour des personnes dans le besoin. - Modèle adapté aux zones comptant de forts taux de vacance structurelle. - Modèle qui s'étend à d'autres villes similaires en Allemagne (Halle par exemple).
En savoir plus	Site web de l'association HausHalten e.V : http://www.haushalten.org/de/english_summary.asp

LES AGENCES DE GESTION DES ACTIFS COMME OPPORTUNITE POUR LA FOURNITURE DE LOGEMENTS ABORDABLES

ESPAGNE | BARCELONE | "LA SAREB ES NUESTRA" | ZONE TENDUE TOURISTIQUE

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : 2015/en cours	Partenariats entre les pouvoirs publics et une « bad bank » ou agence nationale de gestion des actifs²⁴. Dispositif multi-niveaux (stratégies politiques locales, stratégies financières et stratégies législatives). La SAREB (Société de Gestion des Actifs issus de la Restructuration Bancaire) a signé le 16 Décembre 2015 un accord avec le Conseil Municipal de Barcelone pour la restitution temporaire de 255 logements, qui seront utilisés pour répondre à des besoins urgents de logement. La municipalité de Barcelone sera responsable pour 8 ans de la gestion des propriétés restituées. L'accord concerne la restitution de logements vacants et de logements occupés illégalement (maximum 50% du total pour ces derniers). La SAREB est censée mettre à la disposition du Conseil Municipal la totalité des appartements au cours de la première moitié de 2016. La mairie de Barcelone devra payer à la SAREB 75€ par mois pour les logements déjà occupés et 125€ par mois pour les logements vacants.
Objectifs du dispositif	• « Légalisation » de la « récupération » des logements vidés suite aux vagues d'expulsions. • Locations sociales à prix abordables.
Nombre de propriétés remise à l'usage	A Barcelone, 255 logements ont été cédés par la SAREB à ce jour. En mars 2016, 50 appartements de plus ont été cédés par la CaixaBank (importante banque espagnole). Projets en cours de porter ce chiffre à 455 prochainement.
Quelques éléments de cadrage	• En Espagne, les banques possèdent plus de 80 % des logements vides. À la suite de l'explosion de la bulle immobilière, des milliers de ménages n'ont pas pu rembourser leur prêt lié à l'achat de leur logement. Après avoir expulsé les personnes vivant dans ces logements, les banques en sont devenues propriétaires. Les « fonds vautours » ont ainsi eu l'occasion de racheter des actifs immobiliers à des prix très réduits : entre 2012/2013, la SAREB et le gouvernement régional de Madrid ont par exemple vendu des milliers de logements sociaux à des fonds d'investissement comme Goldman & Sachs et Blackstone. • Obra Social, la branche militante de la Plateforme des victimes de crédits hypothécaires (PAH), procède à la « récupération » de logements vides détenus par des banques : à la suite de la crise de 2007, plusieurs millions d'euros ont été transférés par le gouvernement espagnol aux banques dans le cadre d'un sauvetage financier. Dès lors, l'Obra Social de la PAH a considéré que cet argent public, issu des impôts locaux, a largement contribué au paiement des logements récupérés par les banques, qui relèvent selon eux de l'espace public et doivent revenir aux habitant-e-s les plus démunis-e-s. Lancée en octobre 2015, la campagne « <i>La Sareb es nuestra</i> » (« la SAREB est à nous ») a dévoilé une carte du pays où plus de 30 000 logements vacants de la SAREB ont été géo-localisés. Au moment où cette action a été lancée, 18 édifices avaient déjà été « récupérés » : l'objectif visé était d'appeler à la récupération de tous les logements vides. Durant l'occupation, l'Obra Social de la PAH soutient l'occupant dans des négociations avec la banque pour que ce logement se transforme en logement social. Sur 40 édifices réquisitionnés (dont 18 appartenant à la SAREB), deux d'entre eux sont devenus des immeubles de logements sociaux (soit 57 appartements). • Accord de la SAREB de transférer 600 unités de leur stock au gouvernement régional : ce premier accord a été signé avec le Gouvernement Catalan (Generalitat de Catalunya) en Juin 2014, et a été étendu en Juin 2015 à 300 autres unités de logements. • A partir d'un rapport publié en 2015, la mairie de Barcelone a calculé que la SAREB possédait 644 logements à Barcelone, dont 325 inhabités. Plus largement, les entités bancaires possèderaient 2,591 logements vacants à Barcelone.

²⁴ Entité juridique spécifiquement créée pour permettre aux institutions financières de lui transférer leurs actifs toxiques, et qui a pour objectif de les revendre aux meilleures conditions de marché possible

Contexte politique et institutionnel	- Initiative et gestion de la stratégie par la municipalité : lors des élections municipales de mai 2015, différentes capitales de communautés autonomes ont élu des représentants de partis de la gauche radicale issus de mouvements citoyens d'union populaire : Barcelone a ainsi élu les représentants de la plateforme citoyenne « Barcelone en commun », la nouvelle équipe municipale étant dirigée par Ada Colau, qui fut l'une des fondatrices et porte-parole de la PAH. La mairie actuelle de Barcelone est donc composée de militants des droits au logement de la Plateforme des victimes des crédits hypothécaires. - Avancées législatives significatives en matière de vacance en Catalogne: - La Loi sur le Droit au Logement (18/2007) a affirmé que des politiques doivent être mises en place pour ramener les logements vacants sur le marché (Art. 42). - Loi du Gouvernement Régional sur les logements vides qui prévoit d'opposer des amendes aux compagnies qui possèdent des logements inutilisés depuis plus de 2 ans. - De nombreuses batailles juridiques sont menées contre les saisies immobilières, dont certaines ont été portées jusque devant le Comité des Droits Economiques Sociaux et Culturels de l'ONU (I.D.G. contre Espagne, Communication 2/2014).
Type de propriété initiale	Vacance immobilière résidentielle privée, propriété de banques (SAREB, CaixaBank, BBVA...).
Facteurs locaux de marché	- Marché tendu, qui a connu une grosse dépression suite à la crise de 2008. Les prix de l'immobilier en Espagne ont perdu en moyenne 30% de leur valeur entre 2008 et 2013 (jusqu'à 50% dans certaines régions). Les banques ont en leur possession plusieurs milliers de logements ; la BBVA, la CaixaBank et Sabadell ont vendu plus de 53 000 d'entre eux en 2014 soit une augmentation de 50% par rapport à 2013. Mais fin 2013, l'Espagne comptait 570 000 logements neufs vides. Cette même année, on comptait 28% de logements vacants et résidences secondaires en Espagne. - Le parc social en Espagne est très minoritaire, face à une culture omniprésente de l'accession à la propriété : 82,2% des ménages espagnols sont propriétaires, tandis que 12,1% sont locataires (le marché locatif étant quasiment totalement privé). - Expulsions : entre 2007 et le 3e quart de 2012, 416,975 saisies immobilières ont été menées.
Viabilité/accessibilité financière	- Accessibilité effective : le loyer que les locataires devront payer sera calculé en fonction de leurs revenus, et afin que leur loyer et fournitures de base ne dépassent pas 30% de leurs revenus nets actuels. Les logements seront fournis aux locataires dans un état digne et habitable, et si des investissements sont nécessaires à la rénovation, les coûts seront divisés en deux entre la SAREB et la municipalité. - Viabilité relative : gestion pour 8 ans.
Degré d'autonomie et d'empowerment	En amont, c'est le mouvement social de la PAH, mené par les habitants expulsés qui ont occupé illégalement les logements, qui a eu un poids considérable dans la mise à l'agenda du problème. Cela s'est concrétisé via des élections municipales qui ont amené les acteurs du mouvement citoyen à la mairie, leur offrant une position de force pour négocier, avec les entités bancaires, la location de logements vacants.
Echos de l'action : critiques/transférabilité	- La SAREB a doublé le nombre de logements sociaux qu'elle restituait en provision temporaire à la fois aux communautés autonomes (Catalogne) et aux grands conseils municipaux (Barcelone), pour un total de 4,000 unités de logements début 2016. Sept autres accords ont été signés entre la SAREB et des communautés autonomes (Aragon, les Baléares, le Pays Basque, les Iles Canaries, Galice et Castille et Leon). Début 2016, plus de 6,000 personnes ont bénéficié de ces plans de logements locatifs abordables agréés par la SAREB. - Le combat continue pour la PAH, qui établissait en Mars 2016 que les efforts de la municipalité étaient bienvenus, mais qu'il fallait continuer sur cette lancée, 2,500 appartements vides étant encore comptabilisés à Barcelone alors que des familles n'ont pas de logement.
En savoir plus	Site web de la SAREB : https://www.sareb.es/en-en/

LES AGENCES DE GESTION DES ACTIFS COMME OPPORTUNITE POUR LA FOURNITURE DE LOGEMENTS ABORDABLES

IRLANDE | NAMA | *DIFFUS*

Nature du dispositif	Partenariats entre les pouvoirs publics et une « bad bank » ou agence nationale de gestion des actifs ²⁵ .
Période de mise en œuvre : <i>2015/en cours</i>	La NAMA (Agence Nationale de Gestion des Actifs), créée en 2009 par le gouvernement irlandais afin de répondre à la crise bancaire, en plus de sa mission principale d'amortir de nombreux actifs « toxiques » bancaires, a été chargée de gérer ses actifs conformément aux objectifs du gouvernement, ce qui inclut la prise d'initiatives sociales. La NAMA s'est donc engagée à rendre une partie de ses actifs immobiliers disponibles pour la fourniture de logements sociaux. Le processus est le suivant : la NAMA identifie d'abord les unités de propriétés qui peuvent être potentiellement adaptées à du logement social. Les autorités locales sont ensuite chargées de confirmer la demande effective pour du logement social. Si la demande est confirmée, la NAMA fait la médiation entre le débiteur/destinataire et l'entité qui souhaite acquérir la propriété : cela peut être soit une autorité locale, soit des organismes agréés de logement à but non lucratif.
Objectifs du dispositif	- Augmenter le stock de logements sociaux. - Créer une solution « win-win » pour les institutions financières de gestion des actifs et les politiques sociales de logement abordable.
Nombre de propriétés remise à l'usage	En Octobre 2015, la NAMA avait identifié 6,575 unités de logement comme potentiellement adaptées pour du logement social. Les autorités locales ont confirmé des demandes pour 2,526 de ces unités. 1,600 unités ont été fournies à des fins de logement social.
Quelques éléments de cadrage	• Entre 2002 et 2008, le nombre d'unités de logement vacants en Irlande a augmenté de 150%. La bulle immobilière irlandaise a été l'une des plus impressionnantes d'Europe, avec 3000 « quartiers fantômes » décomptés en 2010, fruits de la période de sur-construction du « Tigre celtique ». La crise immobilière combinée aux injonctions à l'austérité budgétaire a d'abord frappé les ménages les plus pauvres : entre 2008 et 2013, l'Irlande a été l'un des pays d'Europe où le taux d'effort des ménages pauvres en dépenses de logement a le plus augmenté (+ 8 points). • Selon le recensement 2011 du CSO (Central Statistics Office), l'Irlande comptait : 168,427 maisons vacantes; 61,629 appartements vacants; 59,395 résidences secondaires; sur un stock total de 1,994,845 unités résidentielles. Ce qui équivaut à un taux de vacance nationale (comprenant les résidences secondaires) de 14,5%. 16,321 appartements vacants sont situés à Dublin. • En Septembre 2015, 2,612 logements publics, propriété des autorités locales, étaient vacants.
Contexte politique et institutionnel	• Volonté gouvernementale d'augmenter le stock de logement social et d'intervenir dans la gestion de stocks importants d'actifs immobiliers. • Volonté de fournir un « dividende social » afin de contrebalancer les effets pervers pour les droits sociaux et les droits au logement des reventes classiques d'actifs immobiliers au fonds d'investissement le plus offrant.
Type de propriété initiale	Vacance immobilière résidentielle privée, propriété d'entités bancaires.

²⁵ Entité juridique spécifiquement créée pour permettre aux institutions financières de lui transférer leurs actifs toxiques, et qui a pour objectif de les revendre aux meilleures conditions de marché possible

Facteurs locaux de marché	• Prix immobiliers actuellement hauts dans les zones tendues. • Grand nombre de logements vacants (« quartiers fantômes ») dans des zones périphériques peu dynamiques. • La tradition culturelle est à l'accès à la propriété : dans les années 2000, l'Irlande comptait 10% de locataires, elle en compte aujourd'hui 20%. 140 000 personnes figurent sur les listes d'attente pour un logement social.
Viabilité/accessibilité financière	• La NAMA a créé un fonds spécialisé "National Asset Residential Property Services Limited" (NARPS), afin d'accélérer l'acquisition de propriétés là où la demande est constatée pour ensuite les louer sur le long terme aux autorités locales/organisme agréés de logement à des fins de logement social. • Partenariats entre NAMA/autorités locales/organisations à but non lucratif (e.g. Focus Ireland, organisation qui propose des services aux personnes sans-domicile)/(développeurs) : les partenaires veillent à ce que les logements soient à destination de personnes pauvres ayant besoin d'un logement.
Degré d'autonomie et d'empowerment	Inexistant.
Echos de l'action : critiques/transférabilité	• Certaines critiques ont concerné la surestimation du stock potentiel que la NAMA pouvait mettre à disposition : ce stock ne représentait que 2% des logements vacants au niveau national, dont une partie était située dans des zones qui ne correspondaient pas aux besoins en logement et où les opportunités d'emplois étaient faibles. • Certaines difficultés dans les processus d'acquisition par les organismes agréés de logement ont été relevées (complexité de la mise en œuvre au sein des partenariats, longs délais d'acquisitions - entre 18 mois et 3 ans-...) • Transférabilité intéressante au vu de la présence de différentes Agences de Gestion des Actifs dans les pays les plus fortement touchés par les mesures d'austérité et de la situation alarmante du mal-logement et du manque des logements abordables dans ces mêmes pays (e.g. Italie, Grèce).
En savoir plus	- FEANTSA, <i>Turning Toxic Assets into Social Housing: A Win-Win for Asset Management Companies in the EU?</i>, Décembre 2015. - Page web des initiatives sociales de la NAMA: https://www.nama.ie/social-initiatives/social-housing/

DES SOLUTIONS COERCITIVES AMBITIEUSES : TAXES ET LEGISLATIONS

FRANCE | TAXES À LA VACANCE | *DIFFUS*

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : <i>1998/en cours</i>	Dispositif fiscal, pensé pour être contraignant mais plutôt incitatif dans les faits. • 29 Juillet 1998 (Loi n° 98-657): Taxe sur les logements vacants (« TLV », décret d'application en 1999), qui concernait les villes de plus de 200 000 habitants où il y avait un déséquilibre substantiel entre le stock de logements et la demande de la part des personnes à faibles revenus. La taxe concernait les logements qui avaient été vacants plus de 2 ans et étaient vides. Une unité n'étant pas considéré vacante si elle a été habitée plus de 30 jours consécutifs durant les 2 dernières années. La loi précise que la taxe n'a pas à être payée pour les résidences secondaires ou lorsque « la vacance n'est pas volontaire » (si le bien est déjà remis sur le marché / ou si prévoyance de travaux à au moins 25% de sa valeur sur le marché pour rendre le logement habitable). Taxe : 10% de la valeur locative²⁶ la 1^{ère} année, 12,5% la 2^{ème} année et 15% à partir de la 3^{ème} année. La somme est transférée à l'Agence Nationale de l'Habitat (qui est chargée d'attribuer une prime aux propriétaires réalisant des travaux pour la remise en location). • La TLV a été par la suite modifiée par la loi du 13 Juillet 2006 « Engagement national pour le logement » (loi n°2006-872) qui a accordé la possibilité pour les communes ne rentrant pas dans les critères de la TLV d'instaurer une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (« THLV ») : elle renforce le schéma précédent, concerne les logements qui sont vacants depuis au moins 2 ans et le taux est communal. 3000 municipalités ont choisi de la mettre en œuvre. Depuis 2012, les EPCI à fiscalité propre peuvent également instaurer la « THLV » sur le territoire de leurs communes dès lors qu'elles n'ont pas elles-mêmes instauré cette taxe. La loi de 2013 a également augmenté les taux des taxes à 12,5% de la valeur locative pour la 1^{ère} année de vacance, et à 25% de la valeur locative pour les années suivantes. • Depuis un décret du 10 mai 2013 faisant suite à la loi de finances pour 2013, le champ d'application géographique de la TLV a été élargi : elle s'applique à tout territoire d'urbanisation de plus de 50 000 habitants et concerne les logements vacants depuis au moins un an. Dans les faits, cela étend l'application de la TLV à 28 zones (au lieu de 8) et 1151 communes (au lieu de 811).
Objectifs du dispositif	• Augmenter l'offre de logements abordables en luttant contre la vacance et en mobilisant le parc privé.
Nombre de propriétés remise à l'usage	Cf. « échos de l'action » pour les résultats.
Quelques éléments de cadrage	• Comme dans la plupart des pays, entre 2000 et 2007 les prix du marché du logement ont augmenté plus vite que le taux d'inflation en France ; en revanche, en 2008, contrairement à de nombreux pays européens et aux Etats-Unis, les prix ont continué à augmenter en France. • Augmentation du mal-logement, du nombre de personnes sans-domicile, de la part des ménages pauvres en taux d'effort excessif concernant les dépenses de logement (+ de 40% de leurs revenus). • En 2013 en France on comptait 17% de logements vacants et secondaires.

²⁶ A savoir que la valeur locative, selon l'article 1409 du Code Général des Impôts, est toujours estimée sur la base de la valeur cadastrale qui remonte aux années 1970.

Contexte politique et institutionnel	• Recadrage et durcissement des modalités de la taxe sous la mandature de Cécile Duflot, élue écologiste, ministre du Logement de mai 2012 à mars 2014. Elle a par exemple proposé d'inciter les propriétaires à louer leurs logements vacants à des Agences Immobilières à Vocation Sociale. • En 2009, une proposition de loi pour une politique de gestion de la vacance de logement a été rejetée par le Sénat français. • En théorie, il existe 3 dispositifs de réquisition de logements vacants en France, mais ils sont très rarement appliqués.
Type de propriété initiale	La taxe concerne exclusivement les propriétaires privés.
Echos de l'action : critiques/transférabilité	TLV : résultats mitigés : 570 000 unités de logement ont été identifiées dans les villes concernées comme devant être sujettes à la taxe, seulement 187 500 correspondaient aux critères de la loi. 180 000 ménages payèrent la taxe en 1999, 96 837 en 2007. Selon l'ANAH, dans les faits, la vacance aurait davantage diminué dans les agglomérations concernées par la taxe que sur le reste du territoire (particulièrement la vacance de longue durée, supérieure à 2 ans) : entre 1999 et 2005, le taux de vacance a baissé de pourcentages compris entre 12,5% et 48% pour les 8 agglomérations concernées, alors qu'il ne baissait que de 8,5% pour la France entière. Malgré quelques critiques concernant les rendements de ces outils fiscaux, la TLV semble avoir un effet sur la vacance et c'est la raison pour laquelle elle a été renforcée et élargie à deux reprises.
En savoir plus	Mémoire de Félix Blossier, « <i>Is taxing inhabitation effective ? Evidence from the French tax scheme on vacant housing</i> », 2012 < http://master.sciences-po.fr/sites/default/files/Felix_Blossier_Memoire.pdf >

DES SOLUTIONS COERCITIVES AMBITIEUSES : TAXES ET LEGISLATIONS

BELGIQUE | CHARLEROI | RÉQUISITION DOUCE ET CAPTEUR-LOGEMENT | ZONE DÉTENDUE RÉSIDENTIELLE

Nature du dispositif Période de mise en œuvre : <i>2010/en cours</i>	Dispositif contraignant législatif et de politique locale, mené par le CPAS de Charleroi, qui a pour vocation de faire appliquer les articles 80 à 85 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable. La « réquisition douce » à Charleroi est présentée comme un processus d'accompagnement, d'information et de collaboration positive avec des propriétaires privés, pour remettre en occupation les logements vides depuis plus de 12 mois. Après vérification des conditions d'application (doit être vérifiée l'absence d'inscription aux registres de population à l'adresse repérée, pendant plus de 12 mois), est enclenchée une « pression douce » sur les propriétaires en vue de les engager à remettre leur logement dans le parc immobilier actif (courriers, rencontres, échanges). Il s'agit d'un dispositif contraignant et coercitif, car théoriquement si un propriétaire refuse de remettre son bien vacant sur le marché, une « réquisition forcée » est rendue possible via la Justice de Paix. Un poste de « Capteur Logements » a également été créé par le Relais Social de Charleroi fin 2012 : son rôle est de capter du logement privé salubre accessible aux personnes à faibles revenus, et d'être le référent logement pour le locataire, le propriétaire et les travailleurs sociaux tout au long de la durée d'occupation du logement.
Objectifs du dispositif	• Remettre des biens dans le circuit locatif. • Requalifier l'état du bâti. • Rendre accessible une partie du marché locatif privé inoccupé aux personnes ayant des difficultés à se loger.
Nombre de propriétés remise à l'usage	Pour 2014-2015 : • Sur 618 visés par la réquisition douce, 68% sont en voie de remise sur le circuit immobilier à court ou moyen terme (de 1 mois à 5 ans), avec des propriétaires actifs ; 120 biens sont en vente/vendus, 132 biens sont loués/occupés, 157 sont en travaux, 12 sont concernés par un projet immobilier en cours. • 12% sont en voie de remise sur le circuit immobilier à moyen terme (de 1 à 5 ans), avec des propriétaires actifs mais ayant des difficultés (accompagnés par la Cellule Logement du CPAS). • 13% dont la remise sur le circuit immobilier dépend d'un événement futur et incertain, avec des propriétaires actifs mais excusés actuellement. • 7% dont les propriétaires sont récalcitrants et la remise sur le circuit immobilier indéterminée. 93% des propriétaires des logements vacants visés par la réquisition douce sont donc actifs.
Quelques éléments de cadrage	• En 1993, la loi fédérale dite « Onkelinx » a donné aux bourgmestres la possibilité d'user d'un droit de réquisition sur les logements vacants depuis plus de 6 mois afin de les mettre à disposition de personnes sans-domicile, moyennant juste dédommagement. Mais de nombreuses difficultés dans l'application a mis à mal son effectivité (la commune ne pouvait avoir recours à la réquisition seulement si elle ne disposait pas elle-même d'immeubles vides pouvant être affectés au logement sans gros travaux ; ou encore un immeuble ne pouvait pas être considéré comme vacant si le propriétaire introduisait une demande de permis). Suite à l'inefficacité de cette mesure, les trois régions belges se sont dotées d'un mécanisme proche de la « réquisition douce », qui comporte en plus une phase de négociation avec le propriétaire. C'est ce qui est appelé en Belgique « le droit de gestion publique ». Ce droit est élargi à une multitude d'opérateurs immobiliers (communes, provinces, Agences Immobilières Sociales, CPAS, Fonds du logement des familles nombreuses...), et les bénéficiaires des logements réquisitionnés ne sont plus les seules personnes mal logées : le décret impose des conditions de revenus aux ménages ainsi relogés. • Il existe également en Belgique une taxe sur les immeubles inoccupés : en 2013, si 1078 logements sont répertoriés comme « inoccupés », seuls 20 à 25 % sont réellement taxés à Charleroi. C'est d'ailleurs via le Service Taxation que le CPAS récupère une liste des biens taxés pour inoccupations, et procède ensuite aux différentes étapes de la réquisition douce.
Contexte politique et institutionnel	• Le groupe de liaison du projet de réquisition douce à Charleroi est composé de : - CPAS de Charleroi, dont la Cellule logement est coordinatrice du projet - Représentants de divers services de la Ville (Taxes, Etat-Civil/Population, Logement, Urbanisme, Maison du Logement, Police administrative) - Représentants cabinet du Bourgmestre - Représentants Police (agents de quartiers) - AIS (Agences Immobilières Sociales) - APL (Associations de Promotion du Logement) - FLFNW (Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie)

Type de propriété initiale	Vacance immobilière résidentielle privée.
Facteurs locaux de marché	Historiquement centre industriel important, la ville de Charleroi a connu une période de déclin urbain qui en a fait une de ces « villes en déprise » peu attractives (à savoir qu'en 2008, la ville s'est engagée dans un processus de « transition »). 90% du parc immobilier locatif de Charleroi est privé, 10% est public. La région de Charleroi fait partie des zones belges les moins chères au niveau immobilier. Selon une étude pilote de 2015 (basée sur l'analyse de la consommation énergétique, d'où la possibilité de surestimation), il y aurait 10 853 logements potentiellement vacants à Charleroi, ce qui correspondrait à un taux de vacance de 11%.
Echos de l'action : critiques/transférabilité	• La réquisition « forcée » via la Justice de Paix pourrait concerner entre 5 % à 10 % de propriétaires. Mais cette piste n'est pas favorisée car la jurisprudence est pratiquement inexistante en la matière, et le CPAS n'a pas intérêt à ce que celle-ci s'organise en sa défaveur. Par ailleurs, elle représente un coût non négligeable. L'accent est donc mis sur l'activation volontaire des propriétaires, et cela a jusqu'à présent porté ses fruits en matière de nombre de remises à l'usage de logements vacants. • Des procédures de réquisition existent ailleurs en Europe (en France par exemple, sans que les dispositifs législatifs ne soient beaucoup utilisés, si ce n'est récemment par le gouvernement pour répondre aux besoins en hébergement d'urgence des réfugiés).
En savoir plus	Présentation de la Réquisition Douce 2014-2015 par le CPAS de Charleroi : http://www.charleroi.be/sites/default/files/kcfinder/files/conseil2015/15-06-01/09.pdf

Pour plus d'informations vous pouvez contacter chloe.serme-morin@feantsa.org



L'ACCÈS AU LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE EN EUROPE : BOÎTES À IDÉES ET SOLUTIONS INNOVANTES