



# Le recensement de l'état d'occupation du bâti de ma commune

Guide pratique étape par étape



L'opération « Accueil et maintien de populations » est cofinancée par l'Union européenne dans le cadre du programme opérationnel interrégional FEDER Massif Central

# 1. Le recensement de l'état d'occupation du bâti, pour qui et pour quoi ?

## LE RECENSEMENT DE L'ÉTAT D'OCCUPATION DU BÂTI, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Il s'agit d'un outil qui montre la manière dont les gens vivent aujourd'hui sur la commune et qui permet d'anticiper celle de demain pour ne pas devenir un village « abandonné » ou seulement vivant l'été.

Pour garder le dynamisme d'une commune, il est nécessaire de trouver un équilibre entre résidences principales, résidences secondaires et taux de logements vacants. Si un déséquilibre existe, il est important d'agir.

En se lançant dans ce travail de recensement, la commune détiendra une analyse fine de la manière dont elle est investie et des potentiels dont elles disposent. Elle saura si en l'état elle est en capacité d'accueillir autant de nouveaux arrivants que ce qu'elle en a accueilli ces dernières années.

Si tel n'est pas le cas, elle pourra grâce à ce travail de recensement, établir avec l'aide de professionnels du logement, sa feuille de route, son plan d'actions pour rester une commune vivante et accueillante.

## **MA COMMUNE EST-ELLE CONCERNÉE ? QUELLES QUESTIONS DOIS-JE ME POSER :**

- Quelle est la part des résidences principales, résidences secondaires et des logements vacants sur ma commune ?
- Quelle est la part des logements privés et des logements publics sur ma commune ?
- Combien de personnes se sont-elles installées ces 20 dernières années sur ma commune (remonter à 5 ans minimum) ?
- Est-elle en capacité d'en accueillir autant dans les prochaines années sans que j'intervienne ?
- De quels types de ménages s'agissaient-ils ?
- Les logements vacants sur ma commune correspondent-ils aux attentes de ces ménages ?

## **LE RECENSEMENT DE L'ÉTAT D'OCCUPATION DU BÂTI, EN QUOI CONSISTE-T-IL ?**

Ce travail consiste à réaliser en groupe (binôme ou plus) une analyse fine d'un ou plusieurs secteur(s) de la commune en procédant aux relevés d'informations sur le terrain ainsi qu'à la compilation des données observées.

Des conclusions seront tirées de ce recensement. Elles définiront les besoins en logements de la collectivité et les actions à mettre en place.

## 2. Je passe de l'idée à l'action et m'attaque aux préparatifs !

- 1 Je constitue un groupe de personnes volontaires (2 ou plus) qui connaissent la commune sur le bout de leurs doigts et qui sont suffisamment à l'aise pour rapporter les données récoltées dans un document word ou excel.
- 2 Je rappelle les attendus (cartographie et tableur) et définis le rôle de chaque personne volontaire en fonction des compétences des membres qui composent le groupe de travail
- 3 Je réunis tous les documents de travail déjà existants pouvant servir de base ou étant source d'informations pour mener à bien cet état des lieux (études)
- 4 Je définis le périmètre sur lequel l'état des lieux est à réaliser : quels sont les secteurs prioritaires sur ma commune ?
- 5 Je réunis tous les supports et matériels nécessaires : plan cadastral, papier et feutres de couleurs pour les relevés et la prise de note, appareil photos, tableur excel pour renseigner toutes les informations collectées sur le terrain, agendas etc.

## En parallèle, je réalise un listing des nouveaux arrivants

Si je n'ai pas connaissance du nombre précis de personnes installées sur ma commune ces 20 dernières années (remonter à 5 ans minimum) et de la composition des ménages dont il s'agit, j'effectue un listing.

Ce listing me permettra lors du bilan du recensement de l'état d'occupation du bâti de dire si l'offre de logements disponibles permettra à ma commune d'accueillir autant de nouveaux habitants dans les prochaines années.

Plusieurs méthodes possibles pour récupérer ces données:

- les listes électorales
- les relevés de compteurs compteurs
- la connaissance directe des nouveaux habitants
- les questionnaires à destination des nouveaux habitants
- etc.

Avec le groupe de travail, nous définissons ce que l'on souhaite faire ressortir au travers de cet état des lieux : désigner les catégories des logements à recenser, il s'agit ici d'écrire la légende.

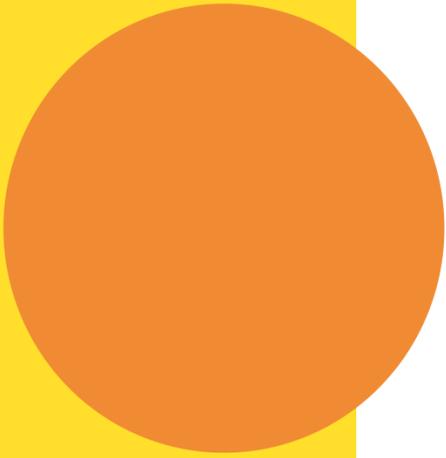
Proposition de catégories des logements à observer :

	Résidences principales (logements occupés à l'année)
	Résidences secondaires (logement régulièrement occupés)
	Résidences secondaires (logements peu occupés)
	Hébergements touristiques (logements loués sur de courtes durées)
	Logements vacants frictionnels (de courtes durées)
	Logements vacants structurels (de longues durées, habitables en l'état)
	Logements vacants structurels (de longues durées, non habitables en l'état)
	Logements communaux loués
	Logements communaux disponibles
	Locaux commerciaux vacants

Durant le recensement, il sera important d'évaluer la capacité des logements vacants et des résidences secondaires peu occupées (T1, T2, T3, T4 etc.) ainsi que de noter tous les éléments essentiels, comme le nombre d'étage, le type de construction etc.

En effet, ces logements constituent un potentiel de développement pour la commune.

**3. Je formalise le cadre de mon recensement du bâti et je passe à l'action !**



Nous définissons également la méthode de recensement à suivre.

### **Proposition de déroulé du recensement de l'état d'occupation du bâti :**

#### Pour la récolte des données :

- Prévoir des visites de terrain
- Tenir un calendrier des visites (les personnes en charge des visites notent dans leurs agendas les dates retenues)
- Prise de photos et de notes sur un plan cadastral lors des visites de terrain
- Transmission des données à la personne en charge de la compilation des données (définir une date de transmission)

#### Pour la compilation des données dans un tableur :

- Récupération des données
- Renseignement des données dans un tableur (la personne en charge du renseignement du tableur note dans son agenda la date à laquelle elle complètera le tableur)

## 4. Je fais le bilan de ce recensement

Avec le groupe de travail, nous tirons les conclusions du recensement.

Sur le secteur quadrillé :

-Quelle est la part des logements non ou peu occupés ?

-Quelle est la part de ces logements habitables en l'état ?  
(Logements qui ne nécessitent pas ou peu de travaux)

-Quelle est la part de ces logements non habitables en l'état ?  
(Logements qui nécessiteraient de gros travaux)

-La part de ces logements permettrait-elle d'accueillir autant de population que ce que la commune a accueilli il y a X années ?

# 5. Je prépare ma feuille de route avec des professionnels du logement

Cette étape consiste à prendre contact avec les professionnels du logement pour leur présenter le travail de recensement de l'état d'occupation du bâti réalisé et les conclusions tirées.

Les professionnels apporteront leurs expertises sur différents points :

- Quelle est la typologie des logements non ou peu occupés représentant un potentiel de développement ? - Correspond-elle aux attentes des ménages qui s'installent aujourd'hui ?
  - Combien de logements serait-il nécessaire d'adapter pour que la commune soit en capacité d'accueillir autant de population qu'il y a X années ?
  - Vers quelle typologie faudrait-il que ces logements tendent ?
  - Quelles sont les options qui s'offrent à la commune pour faire concorder l'offre de logement avec les attentes des nouveaux arrivants ?
- Etc.

L'**ADIL** (agence départementale pour l'information au logement) et le **CAUE** (conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement) pourront alors accompagner la commune dans la définition de la marche à suivre :

1. Construire un discours politique porteur (être en capacité de répondre à des propriétaires réticents/ construire son argumentaire)
2. Communiquer ce discours auprès d'un public large (définir le message à faire passer/ les bons arguments à donner/ les supports de communication à utiliser)
3. Contacter individuellement les propriétaires de biens immobiliers dans le but de les « tenter » de réinvestir leurs biens: définir la ou les méthode(s) pour les identifier (cadastre, services des impôts, service urbanisme, service de l'eau)/ sélectionner les bons arguments/ faire des propositions concrètes (visites de leurs biens en présence de professionnels du logement capables de les renseigner sur les travaux/aménagements nécessaires et les aides financières mobilisables)

