

Zwolle

Un exemple à suivre

La ville de Zwolle (Pays-Bas) a reçu, le 25 novembre dernier, le prix Territoria Europe pour sa gestion des locaux vacants par occupation temporaire. Un système désormais applicable en France.

Le 31 décembre dernier, le « Journal officiel » publiait le décret d'application n° 2009-1681 de l'article 101 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cet article institue « à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires ». Ce dispositif permet de ne pas laisser des bâtiments inoccupés – la moindre des choses dans un pays qui compte 800 000 SDF (chiffre 2007) – et aussi d'éviter les squats, les vols, le vandalisme et les dégradations. De surcroît, un logement non entretenu et inoccupé se dégrade plus vite que s'il est habité.

Un dispositif instauré au début des années 1990

Toutefois nouvelle en France, cette possibilité existe depuis de nombreuses années chez nos voisins européens et plus particulièrement dans les pays d'Europe du Nord. C'est le cas aux Pays-Bas où ce dispositif a été instauré au début des années 1990. L'expérience semble plutôt concluante puisque la ville de Zwolle, la capitale de la province d'Overijssel, située à 80 kilomètres au nord-est d'Amsterdam, a reçu le prix Territoria Europe pour la gestion innovante de son parc immobilier vacant et plus particulièrement pour celle concernant ses bâtiments temporairement vides.

Outre cent quarante immeubles en gestion permanente, la ville de Zwolle possède vingt autres bâtiments (anciennes écoles, bateaux d'habitation, locaux d'exploitation...) en gestion temporaire. Bien souvent, ce sont des bâtiments qui sont

en attente de réhabilitation ou qui se situent dans une zone où des projets de réaménagement urbain sont à l'étude.

C'est le cas notamment du logement situé rue Voorsterweg, que la municipalité de Zwolle a récemment acheté. La ville a acquis cette habitation pour éviter qu'un éventuel nouveau propriétaire s'oppose aux projets d'aménagement prévus dans ce quartier et retarde ainsi les travaux. Une fois les procédures d'aménagement finalisées, cette habitation sera remise en vente. D'ici là, la gestion de ce patrimoine immobilier a été confiée à une société spécialisée dans la gestion des biens temporairement vacants.

« La ville reste propriétaire du bâtiment, mais elle nous en confie la gestion, c'est-à-dire que nous nous occupons d'installer des résidents », explique Julien Chatard, directeur commercial de la société Lancelot France, dont la maison mère, Camelot, gère une partie du patrimoine immobilier vacant de la ville de Zwolle.

Le principe est assez simple. La société qui gère les logements vacants signe un contrat d'occupation temporaire avec le nouvel occupant. Celui-ci n'est pas limité dans le temps, mais dure au minimum trois mois. La durée moyenne d'occupation d'un local vacant est estimée à treize mois.

Le propriétaire a cinq semaines pour prévenir la société qui s'occupe de la gestion temporaire de son patrimoine immobilier qu'il souhaite récupérer son bien. Le coût pour le propriétaire varie entre 500 et 2 000 euros par mois, selon la superficie et la situation du bâtiment, soit « jusqu'à dix fois moins cher qu'une société de gardiennage », précise Julien

Chatard. Les éventuels travaux d'aménagement du local (serrures, mise en place de douches amovibles...) sont à la charge du propriétaire, tout comme les charges (électricité, eau...).

Le contrat de prêt à usage

Autre solution mise en place par la ville de Zwolle pour gérer ses bâtiments vacants avec des résidents temporaires : le contrat de prêt à usage. La ville de

Zwolle a acquis dernièrement un ancien bâtiment scolaire rue Blalweg. En attendant que cet immeuble soit démoli, trois associations ont investi les lieux. La municipalité de Zwolle a conclu avec elles un contrat de prêt à usage. Principal avantage de ce type de contrat : le délai de préavis peut être très court, permettant ainsi à la commune de récupérer rapidement le logement, avec des coûts de gestion relativement bas. ●



ZOOM

Les options de gestion temporaire de locaux vacants prévues par la loi néerlandaise

1. Signer un contrat de location temporaire
2. Signer un contrat de prêt à usage
3. Faire appel à une entreprise spécialisée dans la gestion de biens inoccupés
4. Signature d'une convention de location temporaire conformément à la loi visant à prévenir l'inoccupation d'un logement. Cette option ne peut être utilisée que si le local ou l'immeuble doit être démoli ou subir d'importants travaux de rénovation.