



**MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Guide de la reconquête des îlots anciens dégradés



Document écrit et réalisé par le Bureau du parc privé au sein de la sous-direction des Politiques de l'Habitat, Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP / DGALN) du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités. Rédaction : David Laborey, Thomas Layan (stagiaire).

Relecture :

Direction du programme national Action cœur de ville : Rollon Mouchel-Blaisot

Association Villes de France : Jean-Sébastien Sauvourel

Ministère de la Culture et de la Communication : Hadija Diaf, Isabelle Michard

Agence nationale de l'habitat (Anah) : Florence Desille, Mélanie Richard, Alexandre Saby, Johann Sandler

Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : Odile Dubois-Joye, Hélène Le Rai

Union sociale pour l'habitat (USH) : Dominique Bresard

Direction départementale des territoires des Alpes-de-Haute-Provence : Gérard Tavan

Direction départementale des territoires du Haut Rhin : Odile Baumann

Direction départementale des territoires de l'Indre : Hélène Genaux

Établissement public foncier (EPF) de Bretagne : Antoine Morin

InCité Bordeaux : Marianne Bacqué

Action Logement : Marie-Noëlle Granjard et Véra Lizarzaburu

Mise en page : www.laboiteaverbe.fr

Date de publication : septembre 2020

ÉDITO

Le renouveau des centres-villes, chantier majeur pour le Gouvernement, s'est concrétisé en 2019 par le programme national Action cœur de ville doté de 5 milliards d'euros, porté par 222 villes et territoires soutenus par l'État, la Banque des territoires, Action logement et l'Anah. Lancé en 2020, le programme national Petites villes de demain s'adresse à présent aux communes de moins de 20 000 habitants afin de leur donner les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation.

Le défi est immense pour rendre à nouveau attractives les villes petites et moyennes confrontées trop souvent au déclin commercial et à un habitat dégradé en particulier dans leur centre. L'enjeu est d'agir pour y remédier. Comment ? En redonnant de l'attrait aux îlots d'habitat ancien et ainsi pouvoir faire face à la concurrence de la maison individuelle en périphérie, qui offre pour un prix raisonnable un jardin, de la tranquillité et de l'espace. Or, freiner l'artificialisation des sols est plus que jamais une nécessité pour préserver les ressources agricoles et naturelles.

Les aides en faveur d'une rénovation thermique de grande ampleur, ainsi que le dispositif fiscal dit « Denormandie dans l'ancien » sont autant de leviers en faveur de la rénovation de l'habitat. Mieux financer le déficit d'opérations de requalification d'ensemble est également au cœur des réflexions menées actuellement, afin d'offrir des logements de qualité aux ménages qui souhaitent demeurer ou retourner vivre en ville, à proximité immédiate des services et des commerces, tout en disposant d'un environnement rénové, d'un habitat aéré tenant compte du besoin prégnant de disposer d'espaces d'intimité et de respiration.

La bonne échelle d'intervention est celle de l'îlot, afin d'apporter des solutions d'adaptation des tissus anciens aux usages d'aujourd'hui, tout en respectant le patrimoine. Ce guide vise ainsi à accélérer les projets de reconquête urbaine de l'habitat ancien et à apporter des réponses aux questions que les acteurs doivent se poser dès l'amont, pour inscrire le projet au mieux dans les besoins des territoires. Il offre un éclairage sur des démarches innovantes témoignant de l'engagement d'élus et d'opérateurs volontaires aux côtés des services locaux de l'État, et démontre par ses illustrations l'intérêt de porter collectivement des projets durables poursuivant à la fois l'objectif de préservation des ressources, et celui de développement des territoires.

François ADAM,
Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Carte des villes mentionnées dans le guide



PRÉAMBULE

Les premières politiques de rénovation urbaine visant à résorber l'habitat ancien insalubre sont nées à la fin des années 1950 pendant la période de reconstruction. La rénovation urbaine désignait alors la démolition complète d'îlots des faubourgs et du centre ancien « dégradé », pour permettre la construction de logements neufs et de tissus urbains adaptés à la voiture en ville.

Face au constat d'échec social et patrimonial de la rénovation urbaine menée dans les années 1960, les politiques de réhabilitation des années 1970 marquent un point d'inflexion important en introduisant deux innovations : le volet social est traité en même temps que le volet architectural et urbain, et les acteurs privés, les propriétaires, sont étroitement associés à la mise en œuvre de la politique de réhabilitation. La création des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHi) et du fonds d'aménagement urbain (FAU) dans cette décennie répond à l'objectif de concilier les enjeux sociaux et urbains des politiques urbaines. La création de l'Anah (1975) et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (1977) répond à l'objectif de faciliter la réhabilitation du parc existant, en attribuant des aides directement aux propriétaires.

Les années 1980-90 voient la diffusion des dispositifs incitatifs d'amélioration de l'habitat portés par l'Anah. Dans les années 1990, les OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat) sont de plus en plus confrontées à la difficulté à débloquer « les points durs » ; le bilan partagé de l'impuissance du seul outil incitatif fait évoluer les politiques publiques. Au tournant des années 2000, la notion de « renouvellement urbain » concilie à la fois, réhabilitation, déconstruction et recomposition urbaine et sociale en s'appuyant sur la structuration du cadre législatif et réglementaire pour en faciliter la mise en œuvre : création des OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) par la circulaire du 8 novembre 2002, création du programme de renouvellement urbain (PNRU) de l'ANRU par la loi du 1^{er} août 2003, refonte des pouvoirs de police (ordonnance 2005), transfert en 2010 à l'Anah de la responsabilité de financer les opérations de RHI ou de THIRORI, création du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Les expériences du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), créé en 2009, du programme de revitalisation des centres-bourgs en 2014 (AMI centres-bourgs), et du programme national Action cœur de ville (ACV), initié en 2018 par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités témoignent de la volonté de l'État et de ses partenaires d'agir auprès des communes présentant des tissus existants fragilisés. Avec le lancement du programme ACV, l'action publique s'est orientée spécifiquement vers les centres-villes. Les objectifs d'amélioration de l'habitat, du cadre de vie et de vitalité commerciale en centres-villes, constituent des axes structurants de ces dispositifs d'action. L'objectif de concilier la qualité urbaine avec la réduction de l'artificialisation nette des sols marque désormais un nouveau tournant dans la prise en compte par l'État des enjeux de sobriété foncière et de la perte d'attractivité des centres-villes auxquels les Français sont attachés.

Le programme national Action cœur de ville vise dans sa globalité à accompagner les collectivités territoriales dans leur projet de territoire et de renouveau de leur centre-ville : accompagner la transition énergétique et écologique, favoriser les solidarités intergénérationnelles et sociales, repenser la densité urbaine, les formes de mobilité et de consommation, accroître leur attractivité en mettant en valeur les atouts, innovations et pépites locales (patrimoniales, économiques, touristiques, culturels patrimoniaux, sociaux, sportifs, etc.), repenser les complémentarités et

coopérations entre le centre et la périphérie mais aussi les liens avec les territoires ruraux et les grandes agglomérations.

Pour ce faire, l'État et trois partenaires financeurs mettent à disposition des 222 territoires retenus cinq milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022). À la fin de 2019, plus d'un milliard d'euros avaient été engagés dans le cadre de ce programme.

La mise en œuvre du programme national Action cœur de ville et le lancement prochain de celui consacré aux Petites villes de demain justifient plus que jamais la nécessité de mettre à disposition des décideurs les outils et méthodes de travail pour mener à bien les projets de reconquête des quartiers anciens. Les collectivités signataires d'opérations de revitalisation de territoire (ORT, issues de la loi ELAN) peuvent en outre bénéficier de nombreux effets juridiques favorables à la revitalisation de leurs centres-villes.

Les raisons de ce guide :

Le présent document vise à synthétiser des démarches et outils à l'attention des élus, des praticiens, des services des collectivités et de l'État, qui œuvrent pour enrayer le déclin des centres-villes, réduire les phénomènes de dégradation et de vacance du parc de logements anciens, répondre à la demande de retour en centre-ville des familles et personnes isolées.

Deux conditions pour favoriser le renouveau des quartiers anciens en matière d'habitat sont nécessaires pour permettre à des opérations de sortir à des prix acceptables ; offrir des logements attractifs. Les interventions sur l'habitat ancien de centre-ville nécessitent ainsi parfois d'intervenir à l'îlot plutôt qu'à la parcelle afin d'adapter le patrimoine aux usages d'aujourd'hui sans le dénaturer. Pour cela, le guide a pour ambition de présenter des démarches d'interventions sur l'habitat en centres anciens en mettant en avant des exemples et des repères, de l'intention à la réalisation. Il fait suite à la diffusion de la boîte à outils financiers parue en juin 2019, document édité par la DHUP.

Un site internet collaboratif proposé par la DHUP courant 2020 permettra aux opérateurs, services des collectivités et de l'État d'enrichir le guide en apportant sur cette plateforme nationale leurs expériences d'utilisation des outils, les limites et difficultés qu'ils rencontrent et la manière dont ils les ont dépassées.

Le plan du guide suit le cheminement d'un projet de reconquête de l'habitat ancien à l'échelle de l'îlot, des premières réflexions à la réalisation des projets. Le fil conducteur est le projet d'ensemble, qui associe les échelles, les natures d'intervention, les bons outils opérationnels et la gouvernance, et qui ordonne les actions dans le temps :

- La première partie met en lumière la manière dont un projet de reconquête d'un îlot ancien dégradé doit tenir compte des enjeux sur l'habitat mais aussi s'insérer dans une stratégie urbaine plus large.
- La seconde partie vise à montrer l'importance d'une intervention urbaine à l'échelle de l'îlot pour retrouver de l'attractivité au regard des usages actuels tout en prenant en compte sa valeur patrimoniale.
- La troisième partie, davantage opérationnelle, identifie des outils à mobiliser (incitatifs et coercitifs, fonciers et réglementaires) pour la requalification de l'habitat.
- Enfin la quatrième partie aborde la question de la mobilisation des acteurs et des aides dans les opérations de requalification.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
LE TEMPS DE LA RÉFLEXION.....	7
BIEN S'ENTOURER POUR SE POSER LES BONNES QUESTIONS AVANT D'AGIR.....	7
1 - DIAGNOSTIQUER L'HABITAT ET SES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE	10
1.1 - Caractériser les enjeux de l'habitat à l'échelle d'un territoire	10
1.2 - Inscrire l'intervention sur l'habitat dans une réflexion urbaine plus large	12
1.3 - Des programmes nationaux ou régionaux qui favorisent l'émergence de projet urbains	15
1.4 - Caractériser les îlots patrimoniaux sur lesquels intervenir.....	16
AGIR SUR L'HABITAT À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT.....	19
2 - LA NÉCESSITÉ D'AGIR À L'ÎLOT	19
2.1 - Objectifs et philosophie générale.....	19
2.2 - Retour d'expériences réussies	20
2.3 - Enseignements d'une intervention à l'îlot tirés des expériences présentées.....	23
LE TEMPS DE L'ACTION	25
3 - MOBILISATION DES OUTILS EN FAVEUR DE L'HABITAT	25
3.1 - Outils incitatifs pour susciter et accélérer la rénovation	25
3.2 - Outils coercitifs pouvant mener à se substituer aux propriétaires et agir sur le foncier	29
3.3 - La concession d'aménagement, un outil privilégié pour mettre en œuvre des politiques ensemblières de requalification des tissus anciens	33
3.4 - Démarches visant à débloquer certaines situations foncières.....	35
4 - MOBILISATION DES ACTEURS ET DES AIDES DANS LES OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION.....	37
4.1 - L'importance de la conduite de projet pour faciliter les interventions.....	37
4.2 - Mobiliser les opérateurs, notamment en secteur détendu	37
4.3 - Croiser les aides financières.....	39
4.4 - Équilibrer les opérations par des moyens réglementaires et fonciers.....	46

ANNEXES : FICHES PRATIQUES.....	49
Le Programme local de l'habitat	51
Observatoire des dynamiques de l'habitat.....	59
Repérer l'habitat indigne ou non décent sur son territoire	65
Le projet urbain en centre-ville	69
Les études en prévision d'une OPAH	75
Îlot Marius Debout – Forcalquier	79
Îlot de la Bourgade – Mane	82
Îlot d'Ornano – Sisteron	85
71 et 75 rue du château du roi – Cahors.....	89
Copropriété du 26 rue du Grand Gonnet – Saint-Etienne.....	92
Îlot de la Rubanerie, 1 Jules Ledin – Saint-Etienne	94
L'opération programmée d'amélioration de l'habitat	97
Déclaration de péril	101
Déclaration d'insalubrité.....	105
Déclaration en état d'abandon manifeste	109
L'acquisition des biens sans maître.....	113
L'opération de restauration immobilière (ORI).....	117
RHI / THIRORI.....	123
Structuration de petites copropriétés : l'exemple de Morlaix	127
Sortir de l'indivision.....	129
Dissociation commerce – logement en étage à Château-Thierry	133
Les établissements publics fonciers d'état (EPFE)	137
Les établissements publics fonciers locaux (EPFL).....	141
Les baux de longues durées	145
Organismes de foncier solidaire/Bail réel solidaire (OFS BRS).....	149

LE TEMPS DE LA RÉFLEXION

BIEN S'ENTOURER

POUR SE POSER LES BONNES QUESTIONS AVANT D'AGIR

Visible mais parfois sous-estimée, la vétusté des quartiers anciens et la présence d'îlots dégradés dans les cœurs de ville est un phénomène qui résulte de plusieurs facteurs sur le plan de l'habitat :

- **Des statuts fonciers souvent bloqués depuis de nombreuses années** (indivisions, biens sans maîtres, etc.) ;
- **La forte hétérogénéité sociale de (co)-propriétaires** pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, mais également de travaux de confortement importants : paupérisation et vieillissement des cœurs d'agglomération des villes de toutes tailles, précarité des personnes âgées ou de familles monoparentales, indivisaires en désaccord, vacance longue durée, etc.
- **Les conditions de marché** parfois détendu qui n'incitent pas les propriétaires à s'inscrire dans une démarche de valorisation.
- **L'évolution des parcours résidentiels et les nouvelles exigences des ménages** (intimité, confort, stationnement, etc.) qui met à l'épreuve l'offre de parc privé ancien, moins enclin à répondre à ces nouveaux besoins en termes de diversité d'offres et de produits que le pavillonnaire en périphérie : typologies, statuts, prix.
- **La présence de propriétaires indécis**, ou bien, d'investisseurs qui ont excessivement découpé leurs logements pour des raisons de rendement locatif.
- **Des caractéristiques du bâti et du parcellaire induisant des conditions d'habitation parfois peu attractives** (exiguïté des logements, manque de lumière et d'espaces de respiration).

Avant d'entreprendre une intervention sur un îlot urbain dégradé, il convient donc de se poser les bonnes questions : les raisons de la déqualification sont-elles purement techniques du fait d'une mauvaise qualité des constructions ? Sont-elles liées à l'environnement immédiat contraignant (nuisances, risques, circulations, etc.) ? Ou plus largement à une déqualification du centre-ville, à des raisons démographiques ou économiques qui dépassent la seule situation de l'îlot ? L'intervention à envisager doit-elle être un acte isolé, ou bien nécessite-t-elle de redéfinir la stratégie de requalification globale de l'habitat en centre-ville, de reconquête urbaine ?

En réalité, la reconquête des îlots anciens se situe au croisement de trois politiques portées par les communes et leurs groupements. Pour assurer la réussite et la faisabilité d'une opération de requalification de l'habitat ancien en centre-ville, il est primordial de considérer les échelles d'intervention suivantes :

- **Premièrement, la planification territoriale et de maîtrise du droit des sols** qui s'exprime à travers les documents de planification (Sraddet, SCoT, PLUI, PLU) et de programmation (PLH). Menée à l'échelle intercommunale, cette démarche permet de se prémunir contre les effets de concurrence notamment entre les segments de l'offre de logements : équilibre centres/périphéries, mixité des fonctions. Elle garantit la performance de l'investissement public grâce à une meilleure insertion de l'opération dans un système de politiques publiques : transports et mobilités, lutte contre l'étalement urbain, développement économique notamment.

• **D'autre part, l'élaboration du projet urbain des cœurs de villes** qui consiste à spatialiser, à l'échelle du quartier, les politiques sectorielles : requalification des espaces publics, accessibilité, renouvellement urbain, nature en ville et mise en valeur des aménités du centre historique, place des commerces, des activités et services, etc. Les PLU, ainsi que les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en tant que documents d'urbanisme dans les centres-villes patrimoniaux, apportent des repères précieux, de même que les servitudes d'utilité publique qui comportent un diagnostic assez complet sur les immeubles, comme par exemple les règlements de ZPPAUP et d'AVAP ou plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

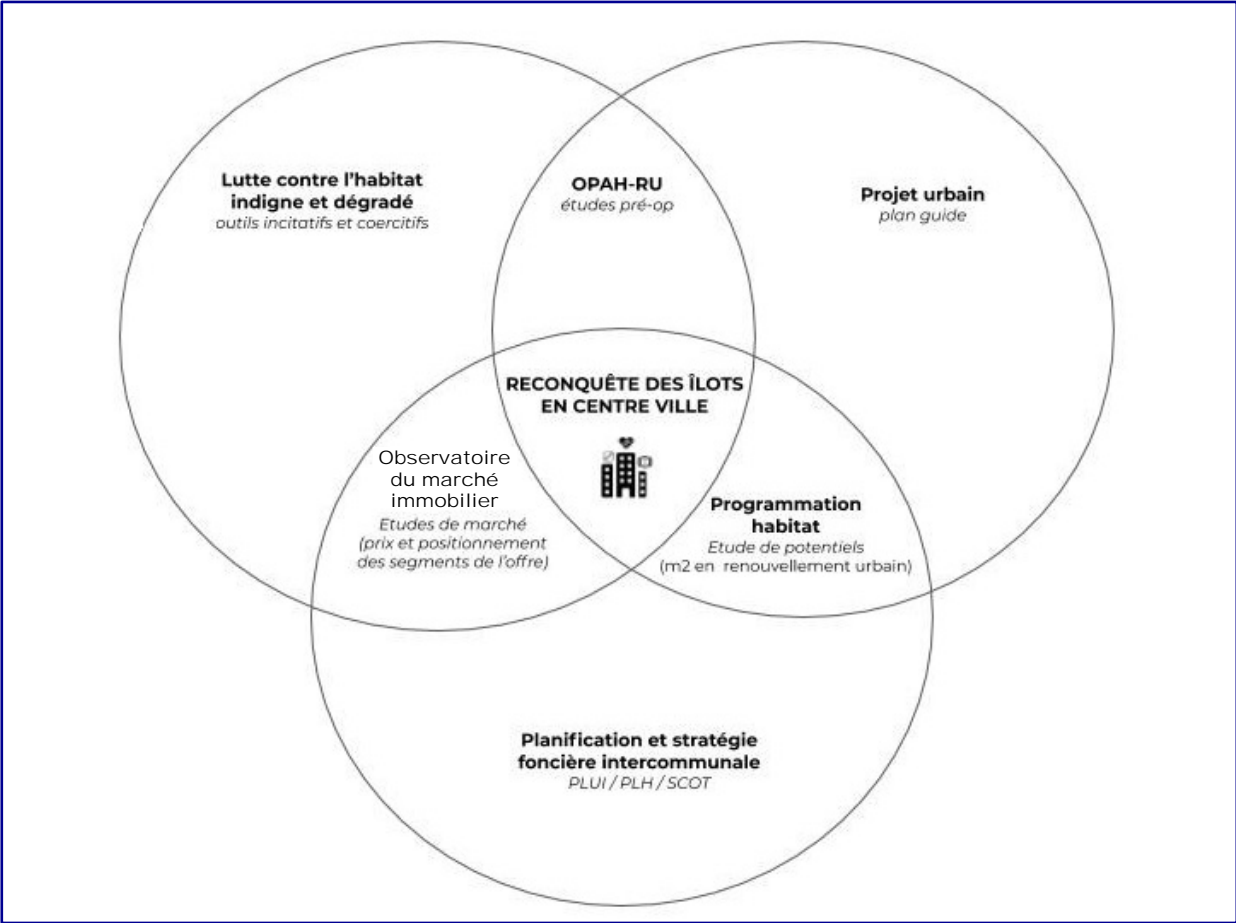
• **Enfin, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé** qui est une constante des politiques de l'habitat. Elle se manifeste à travers les mesures incitatives et coercitives en faveur de la réhabilitation du parc privé ou public, l'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien, ou encore, la mise en valeur du patrimoine architectural.

Les acteurs à associer possèdent chacun une partie de la réponse, soit en tant que détenteurs d'outils d'analyse, qu'institutions partenaires, que prestataire d'études, ou qu'acteurs privés : collectivités de rang supérieur (EPCI, département, région), services de l'État au premier rang desquels les DDT(M) et leurs architectes conseils, ainsi que les architectes des bâtiments de France (ABF¹), CAUE, PNR, Agence d'urbanisme, AMO et BET conseil privé, EPF, EPFL, SEM et SPL, acteurs privés locaux tels que notaires, agences immobilières, entrepreneurs, investisseurs, habitants. Le portage politique, enfin, est l'élément essentiel pour soutenir un projet auprès de la population et des acteurs impliqués. [Le mandala des quatre postures autour d'un projet²](#), élaborée par la DDTM du Finistère et mise en ligne sur le site de la DREAL Bretagne permet de comprendre le positionnement des acteurs locaux de leur implication dans un projet, afin d'appréhender les apports possibles de chacun et leurs intérêts propres. Le site de la DREAL Bretagne offre par ailleurs un tour d'horizon, des acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement, sous forme de [fiches descriptives³](#).

¹ Les ABF peuvent participer aux projets en amont des décisions et des permis de construire : ils sont disponibles en rendez-vous dans les UDAP et souvent ils organisent des permanences-conseils avec les élus dans les communes à fort enjeu patrimonial, et ce à destination des particuliers ou architectes. Ces consultations permettent de présenter les projets et d'éviter des points de blocage éventuel.

² <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/1-le-mandala-des-4-postures-autour-d-un-projet-r1338.html>

³ <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/2-les-fiches-descriptives-des-acteurs-de-l-r1146.html>



1 - DIAGNOSTIQUER L'HABITAT ET SES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Avant d'intervenir sur un îlot, il convient de saisir au mieux les enjeux en matière d'habitat à l'échelle du territoire intercommunal pour vérifier si les logements de l'îlot répondent aux besoins dans leur typologie ou pourraient être recomposés à l'occasion de leur requalification en profondeur. Il faut également tenir compte de

son positionnement sur le marché, et de l'offre concurrente de logements en périphérie pour évaluer les risques, bien positionner les produits en fonction des besoins et de l'ambition affichée (typologies, statuts, surfaces, prix, confort, etc.), et calibrer au mieux dans le temps la mise sur le marché des logements réhabilités.

1.1 - Caractériser les enjeux de l'habitat à l'échelle d'un territoire

■ Les outils de planification et de programmation stratégique

L'élaboration ou la révision de ces documents sont des moments stratégiques pour planifier et encadrer la production de logement et la répartir harmonieusement entre centre-ville et périphérie, ville-centre de l'agglomération, villes secondaires et les bourgs, entre logements sociaux et privés, et enfin, entre production neuve et la réhabilitation. Ces documents de cadrage apportent non seulement de la connaissance sur les besoins et les opportunités de développement, mais sont également le moment où se cristallisent les politiques de développement de l'habitat, rendez-vous avec les citoyens et de coopération politique entre les communes d'un même bassin de vie.

Les enjeux en matière d'habitat figurent de façon détaillée dans le programme local de l'habitat (PLH), dans un rapport de compatibilité avec les documents de planification tels que le PLU et le SCoT. Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier, rendus obligatoires comme action du PLH, sont utiles à mobiliser. Repartir des éléments de diagnostic et des orientations d'aménagement et de programmation présents dans les documents de planification, le PLU à l'échelle communale, ou le PLUI et le SCoT à l'échelle intercommunale, apporte une analyse sur les besoins en habitat et les met en perspective avec le contexte économique et démo-graphique, les enjeux de transport et de mobilité, les problématiques sociales et la couverture du territoire en équipements. L'articulation entre le PLH qui définit pour six ans la politique locale de l'habitat, le nombre de logements à pourvoir, ainsi que les documents intégrateurs que sont

les PLU et les SCoT, permet d'avoir une vision sur les projets de développement urbain à venir. Le PLH doit être également l'occasion de donner la priorité à la reconquête des logements de centre-ville, à l'image du PLH de l'agglomération de Pau.

Voir en annexe :
Fiche PLH / retour d'expérience
de la CA de Pau

■ Agir même en l'absence de documents de planification et de programmation

L'absence de PLU ou de PLH, bien que pénalisante pour le territoire, n'interdit pas d'agir, ni forcément d'attendre que ces documents de cadrage soient approuvés, puisque certaines situations d'habitat indigne et de dégradation du patrimoine commandent d'intervenir sans délai. La collectivité peut mobiliser plusieurs outils de connaissance disponibles localement dont l'articulation lui permettra de positionner ses éléments de programmation. Les principales bases de données à mobiliser, leurs modes de recueil et leur analyse sont détaillés en annexe. Si le PLH n'existe pas, la démarche de reconquête des quartiers dégradés doit être l'occasion de mobiliser l'intercommunalité afin d'impulser la réflexion sur un futur PLH.

Cette analyse permet de caractériser :

- **La demande de logements** : elle s'apprécie principalement à partir des résultats du « recensement annuel de l'Insee » qui donne de nombreuses indications sur les dynamiques démographiques et économiques : croissance ou déprise, composition et revenus des

ménages, profil démographique, contexte économique de la commune, dynamiques exogènes et endogènes du territoire face à ses voisins. La demande de logement social est un autre indicateur important à prendre en compte.

• **L'offre de logement** : elle peut s'appréhender au regard du stock de logements (données « Filocom » et « RPLS ») et du volume de constructions en projet (données « Sitadel » et « SISAL »), en centre-ville et en périphérie. Cette analyse doit être suivie d'une estimation de la vacance de logement (données « Majic ») pour évaluer, à terme, si l'offre projetée est égale à la demande prévisionnelle : marché tendu ou non tendu. Par ailleurs, les dynamiques de peuplement sont intimement liées à une structure de parc qui oriente les stratégies résidentielles : l'absence de diversité de logements, en termes de typologies et de statuts, tend à spécialiser le territoire dans une dominante résidentielle.

• **Équilibre offre / demande** : indicateurs généraux permettent d'évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande : tensions sur le marché du logement locatif social, corrélation entre le rythme de construction et la croissance démographique, taux d'exclusion d'une partie des ménages en difficultés.

• **Le marché immobilier** de l'accession et du marché locatif (prix, volume, durée de commercialisation) : il s'avère complémentaire et indispensable pour estimer la faisabilité économique (prix de vente / m²) d'une opération à venir. Cette étude s'appréhende donc finement, pour comprendre quels biens sont recherchés dans l'existant (typologies, localisation), à quelles caractéristiques (prestations offertes) et à quel coût. Des enquêtes généralistes sont disponibles ainsi que des analyses qualitatives et quantitatives s'appuyant sur des données « CAF » ou « CLAMEUR » pour le locatif, ou les bases de données des notaires pour l'accession (« Perval » et « Bien »), les fichiers « DIA » municipaux, ou « DV3F ». Des échanges complémentaires avec les opérateurs

économiques locaux, tels que les ADIL⁴, les promoteurs, agences immobilières, notaires, architectes et entrepreneurs sont tout aussi intéressants pour identifier quel bien ancien rénové se loue et se vend, et à quelle condition. Sur certains territoires, les sources des observatoires des loyers peuvent aussi être utilement mobilisées.

Peuvent ainsi être mobilisées plusieurs sources de connaissance existantes, tels que des panoramas régionaux et départementaux. Ces informations sont disponibles auprès des services de l'État, des Régions et des Départements, des agences d'urbanismes, des ADIL et des EPF lorsqu'ils couvrent le secteur géographique. En guise d'exemple, la DREAL Grand Est a réalisé le [Panorama des enjeux régionaux habitat et hébergement 2019⁵](#). L'étude préalable d'OPAH financée par l'Anah est aussi un bon moyen de caractériser ses enjeux à l'échelle d'une commune, d'une agglomération ou du département afin de calibrer une intervention à l'échelle d'un secteur plus restreint (copropriétés, îlots dégradés) et apprécier les dysfonctionnements ou les besoins d'une étude de faisabilité plus fine.

En définitive, l'objectif est de cibler correctement dans un projet ambitieux de reconquête d'un ou plusieurs îlots dégradés :

- Les caractéristiques des logements réhabilités, pouvant impliquer un certain niveau de restructuration des volumes pour offrir les typologies recherchées (grands logements pour les familles par exemple) ;
- Le statut des logements, sociaux ou non, impliquant l'association d'acteurs publics et/ou privés dès l'amont des projets.

Voir en annexe :

Fiche Bases de données du diagnostic habitat
Fiche Observatoire des dynamiques de l'habitat

⁴ Agences départementales pour l'information sur le logement.

⁵ <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/panorama-des-enjeux-regionaux-habitat-et-a18465.html>



Figure 1 : Calcul du besoin logement,
Source : le PLH en 20 questions, DGALN/DHUP/Cerema

1.2 - Inscrire l'intervention sur l'habitat dans une réflexion urbaine plus large

Le projet urbain à l'échelle d'une ville et de son centre ancien permet de resituer l'îlot à requalifier dans son contexte et l'inscrire dans une stratégie d'ensemble :

- Comprendre comment l'îlot peut participer à un meilleur fonctionnement du centre-ville (fluidité des parcours piétons, cohérence patrimoniale) ;
- Articuler sa rénovation avec d'autres actions (commerce, espace public, etc.).

■ Les diverses façons d'aborder un projet urbain

Les démarches doivent être adaptées aux contextes, aux besoins du territoire et aux souhaits des élus : les professionnels du projet peuvent conseiller en amont la maîtrise d'ouvrage : agences d'urbanisme, SEM et SPL, promoteurs, EPF, PNR, CAUE, ACE-PCE aux côtés des DDT(M) et leurs conseils, mais aussi

les agences immobilières et les notaires qui connaissent les marchés. Quelques conditions de réussite peuvent être mentionnées :

1. Un projet urbain doit associer l'ensemble des protagonistes de la fabrique de la ville. Oublier un acteur, c'est oublier une dimension du projet. Les visites de terrain, diagnostics « sensibles » en marchant sont les premières pierres d'une réflexion collégiale pour se rendre compte des forces, atouts et faiblesses du territoire. Partir de l'identification des atouts d'un territoire et les partager avec les parties prenantes du projet est un bon moyen pour souder un groupe, donner du sens à l'investissement collectif.
2. Le temps du projet ne doit pas être ni trop court (appropriation progressive, approfondissement des sujets) ni trop long (au risque de démobiliser le groupe). Il doit être rythmé par des objectifs atteignables, des premières réflexions à la définition opérationnelle des projets.

3. Le dessin, de l'esquisse au plan masse, permet de hiérarchiser les enjeux parfois contradictoires sur un même espace : le projet urbain discrimine et fait des choix et c'est souvent par le dessin que l'on opère le mieux cette sélection. Pour cela, la présence d'un concepteur (architecte, paysagiste, urbaniste), qu'il soit intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre, ou rattaché à la collectivité si le projet est élaboré en régie, est précieux pour retranscrire ces enjeux et spatialiser les dimensions multiples du projet urbain.

4. L'association des habitants est une condition importante de réussite du projet et les supports produits (schémas directeurs, scénario d'aménagement, plans guide, iconographie) sont autant de moyens qui permettent une bonne appropriation des enjeux.

Les étapes peuvent se dérouler de manière itérative :

- Un diagnostic urbain pointant les atouts et faiblesses du territoire ;
- Des enjeux croisés à toutes les échelles pour déboucher sur une stratégie spatialisée ;
- La stratégie déclinée en actions précisant les modalités de réalisations ;
- L'identification de sites stratégiques démonstrateurs ;
- L'articulation des actions dans le temps, long et court ;
- Les prolongements réglementaires et opérationnels.

Préfigurant les études urbaines, ou pendant leur déroulement, l'élaboration d'un projet peut partir d'opportunités foncières sur les secteurs prioritaires. À l'occasion d'une démarche expérimentale menée sur le centre-bourg de Josselin, l'EPF Bretagne a formalisé une méthode d'intervention et de construction du projet urbain (voir la fiche « projet urbain en cœur de ville »).

La collectivité peut choisir de faire appel aux écoles d'architecture et d'urbanisme dont les étudiants accueillis en résidence durant plusieurs jours/semaines vont offrir un regard neuf sur la commune et dégager des hypothèses de travail engageant un dialogue libre, ouvert et non contraignant avec l'ensemble des parties prenantes.

Dans tous les cas, la place du chef de projet aux côtés de l'élu référent est centrale car il mobilise les autres élus et l'ensemble des services et des institutions partenaires, et permet la consolidation du projet dans un processus de validation permanente.

■ Des exemples de démarches et d'acteurs mobilisables

• Le projet partenarial d'aménagement (PPA) :

Le contrat de PPA permet de créer un partenariat entre l'État et des acteurs locaux afin d'encourager sur un territoire donné la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes destinées à répondre aux objectifs de développement durable des territoires. Un PPA peut prévoir la création d'une grande opération d'urbanisme (GOU), au sein de laquelle l'exercice de certaines compétences dérogera au droit commun et des outils juridiques pourront être mobilisés. Ce contrat peut être mobilisé en complément de l'ORT, comme aujourd'hui, par exemple pour asseoir un partenariat entre l'État et des acteurs locaux afin d'encourager une opération d'aménagement durable sur un objet donné qui peut être à l'échelle de l'îlot.

• La démarche ÉcoQuartier :

La démarche (<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>), portée par le ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement.

Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement multifacettes qui intègre tous les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. Comme indiqué dans la feuille de route gouvernementale pour la ville durable de février 2020, le référentiel ÉcoQuartier peut être utilisé par la collectivité aux différentes étapes de son projet : diagnostic, stratégie territoriale, opérationnelle, gestion et évaluation. Le questionnaire proposé dans cet outil a été co-construit avec de nombreux partenaires (Cerema, Anah, Caisse des Dépôts, USH, EPF, FNAU, UNAM, etc.) et enrichi avec les collectivités du réseau ÉcoQuartier depuis 2009. Ces questions concourent à identifier des

besoins d'éventuels études complémentaires ainsi qu'à la définition, à la valorisation de projets d'aménagement de qualité et à leur description dans les conventions.

S'il n'est pas attendu que les collectivités proposent des réponses innovantes, il est pertinent que ces sujets soient évoqués lors des instances de pilotage du projet afin de s'assurer que celui-ci s'inscrit bien dans une logique de développement durable.

La candidature au label ÉcoQuartier est intéressante pour bénéficier de l'examen du projet par des experts et pour la visibilité qu'elle offre ; elle n'est cependant pas obligatoire.

Le référentiel précité comme les ressources du réseau ÉcoQuartier à savoir des formations sur différents sujets liés à l'aménagement durable (évaluation, montage économique...), des événements, des guides thématiques... sont accessibles gratuitement aux collectivités, aux professionnels et aux citoyens via la plateforme ÉcoQuartier des DDT(M), DEAL et DEAL.

Confrontés à des particularités ou des contraintes qui peuvent leur sembler parfois insurmontables, certains élus se trouvent démunis et ont des difficultés à enclencher une telle démarche prospective. Pour ce faire, il est nécessaire de favoriser les échanges entre acteurs du territoire, au-delà des limites insti-

tutionnelles. L'État a développé un outil, [l'Atelier des territoires](#)⁶, qui permet d'explorer de nouvelles approches de projets et de partenariats.

La démarche, déployée par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), permet d'accompagner grâce à la mobilisation d'une équipe externe pluridisciplinaire de haut niveau, l'émergence et l'élaboration de projets de territoires intégrés à l'échelle intercommunale et sur de grands territoires. L'objectif est de produire une stratégie partagée de long terme pour le développement et la transition d'un territoire.

Les caractéristiques de cette démarche : transcender les limites administratives pour une stratégie à la bonne échelle, s'appuyer sur les atouts du territoire comme point de départ de la réflexion, s'engager rapidement sur des intuitions de projet et les consolider progressivement avec les diagnostics nécessaires. L'Atelier des territoires fait l'objet d'un appel à candidature national. Il est ouvert aux collectivités intéressées, sur la base de dossiers de candidature élaborés avec les services déconcentrés de l'État (DDT(M), DREAL, DEAL), retenus au plan national par la DGALN.

Voir en annexe :

Fiche sur méthodes projets urbains EPF Bretagne (illustration sur Josselin)

⁶ <http://www.atelier-territoires.logement.gouv.fr/>

1.3 - Des programmes nationaux ou régionaux qui favorisent l'émergence de projet urbains

Face aux défis de la revitalisation urbaine des quartiers anciens en difficulté et des centres historiques, l'État et ses agences telles que l'Anah et l'ANRU, développent depuis plusieurs années des programmes qui favorisent l'émergence et la mise en œuvre de projets urbains, à travers le financement d'études et d'expertises sur l'habitat, le développement économique, les mobilités, les besoins en matière d'équipements et de services. Elles offrent aux collectivités locales la possibilité de recourir aux équipes de concepteurs urbains et d'équipes d'experts, voire de financer des postes de chef de projets à même de suivre les projets pour le compte de la maîtrise d'ouvrage et de s'assurer de leur mise en œuvre.

Parmi les programmes nationaux mobilisant des aides pour les études et l'ingénierie, peuvent être cités : [le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés⁷](#) (PNRQAD), le PNRU et le [nouveau programme de renouvellement urbain⁸](#) (NPNRU), [l'AMI centres-bourgs⁹](#), le [programme Action cœur de ville¹⁰](#) (ACV). Associant selon les cas l'Anah, l'ANRU, la Banque des territoires et Action Logement, l'EPARECA (aujourd'hui intégré à l'ANCT), ces programmes offrent également des prêts et des subventions aux actions ayant trait aux espaces publics, au renouvellement des logements, à la valorisation des équipements et des commerces. Dernier né, le récent programme national en faveur des « [petites villes de demain¹¹](#) » a pour ambition

d'accompagner certaines collectivités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités et présentant des signes de fragilité.

Les régions et départements développent également des appels à projets locaux visant à aider, soutenir et accompagner les démarches intégrées de revitalisation de centre-ville/centre-bourg, tels que dans le Grand Est, en [Nouvelle-Aquitaine¹²](#), en Occitanie ou en Bretagne. Les sites potentiels éligibles sont généralement les pôles urbains, petits et de taille moyenne.

Parallèlement, la loi Elan du 23 novembre 2018 a mis en place les [opérations de revitalisation de territoire¹³](#) (ORT), dispositif réglementaire et opérationnel visant à accompagner les projets de revitalisation des centres anciens. Elles permettent de bénéficier d'outils juridiques pour faciliter l'aménagement urbain, ainsi que les interventions sur l'habitat et la régulation de l'urbanisme commercial en faveur du centre-ville : aides de l'Anah, exemption de CDAC en centre-ville, suspension possible de projets commerciaux en périphérie (préfet), DPU renforcé sur les locaux commerciaux, permis d'aménager multisites, etc. Les communes signant avec l'État une convention d'ORT sont éligibles au dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien » afin d'encourager l'acquisition-rénovation et la remise sur le marché des logements locatifs dans des conditions de loyers maîtrisés.

⁷ <https://www.anru.fr/re/Programmes/Programme-Quartiers-Anciens>

⁸ <https://www.anru.fr/re/Programmes/Nouveau-Programme-National-de-Renouvellement-Urbain>

⁹ <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>

¹⁰ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>

¹¹ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-un-nouveau-programme-dappui-du-gouvernement-pour-accompagner-les>

¹² <https://les-aides.nouvelle-aquitaine.fr/amenagement-du-territoire/revitalisation-centre-ville-centre-bourg>

¹³ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>

1.4 - Caractériser les îlots patrimoniaux sur lesquels intervenir

La caractérisation de la situation de l'îlot et des immeubles vides ou occupés est un préalable au projet car elle oriente l'action tant dans les choix que dans la temporalité des actions. La fiche en annexe sur la façon de repérer l'habitat indigne ou non décent permet d'identifier les sources à disposition pour localiser les situations d'urgence et savoir où il faut agir sans attendre. De ce repérage tant social que patrimonial et technique vont dépendre les formes d'intervention, de l'aide aux propriétaires jusqu'aux moyens coercitifs de maîtrise du foncier.

Une fois identifiés les îlots prioritaires, il est nécessaire de savoir qui est le propriétaire ? Comment le contacter ? Qui occupe les logements, quelle est la situation sociale des occupants, quels sont les souhaits des locataires et des propriétaires ? Les logements sont-ils vides et pour quelles raisons sont-ils abandonnés ou dégradés ? Quel est l'état de dégradation des logements vides ou occupés ? Quels dangers pour les occupants ou autrui (insalubrité, péril, logements indignes) ? Certaines collectivités bénéficient déjà d'inventaires précis au logement, à l'immeuble réalisés à l'occasion d'études urbaines et/ou d'habitat (souvent en lien avec la mise en place d'une OPAH), de la mise en place d'un site patrimonial remarquable dotés de plans réglementaires (règlement de ZPPAUP, d'AVAP, de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou d'un PSMV), ayant abouti à identifier des îlots prioritaires sur lesquels intervenir.

■ L'étude pré-opérationnelle d'OPAH, préalable à une intervention d'ampleur

L'étude pré-opérationnelle est une étude de faisabilité permettant de préciser les conditions de mise en place d'un programme de requalification de l'habitat. La qualité de celle-ci conditionne pour une large part la réussite de la

future opération. Elle vise à définir les problématiques et le périmètre d'une opération, et à proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser. L'étude vient « mettre en ordre de bataille » l'ensemble des acteurs locaux et traduire les principes du projet urbain en volets d'action. Elle permet d'estimer la faisabilité économique, foncière et juridique des opérations à prévoir sur le parc ancien identifié sur un échantillon représentatif, et le cas échéant de pointer les expertises complémentaires à mener. Elle discrimine également la nature des interventions sur un spectre large selon l'état des immeubles incluant des interventions thématiques selon les cas (maintien de l'autonomie, programme énergétique, copropriétés dégradées, etc.), pouvant être couplées à des mesures contre l'habitat insalubre.

Ses conclusions doivent permettre à la collectivité locale de préciser les objectifs, de choisir une stratégie d'intervention en hiérarchisant les actions à engager et de prévoir ainsi les modalités de mise en œuvre (plans d'actions et calendriers).

Ainsi, sur un ou plusieurs îlots stratégiques d'intervention prioritaire, peuvent être identifiés plusieurs types d'interventions, du plus incitatif au plus coercitif (ORI, RHI/THIRORI).

■ Intérêt des études pré-opérationnelles d'opération programmée

- Étude co-financée par l'Anah à hauteur de 50 %
- Mobilisation des acteurs locaux
- Un diagnostic orienté directement vers l'opérationnel dont la force est de prendre le temps des investigations fines : repérages et diagnostics techniques pointus, visites de terrains, rencontres des propriétaires et des occupants
- Un programme d'interventions détaillé, chiffré et localisé géographiquement

Les principales étapes de l'ingénierie des opérations programmées

Objectifs	Quelle stratégie à l'échelle d'un territoire? Définition et hiérarchisation des enjeux locaux	Construire un projet / Définir un programme
Phases	1 - Étude préalable / repérage	2 - Étude pré-opérationnelle
Principales étapes	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse du territoire - Analyse statistique - Connaissances des acteurs locaux - Repérage terrain - Évaluation des actions passées 	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse du périmètre d'étude - Analyse statistique - Connaissances des acteurs locaux - Repérage terrain - Exploitation d'autres études
	<ul style="list-style-type: none"> • Enquêtes / visites / analyse d'échantillons - Identification de territoires prioritaires - Enquêtes et visites terrains 	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse d'un échantillon d'immeubles / logements - Définition de l'échantillon - Diagnostic complet sur l'échantillon - Stratégie de redressement
		<ul style="list-style-type: none"> • Extrapolation et définition des enjeux et besoins
		<ul style="list-style-type: none"> • Proposition d'une stratégie opérationnelle - Définition des objectifs - Identification des acteurs et partenaires - Moyens financiers et humains - Leviers opérationnels
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> • Hiérarchisation et définition des enjeux des territoires • Proposition de périmètres d'étude et dispositifs opérationnels • Éléments de calibrage d'études pré-opérationnelles éventuelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Choix du ou des dispositifs opérationnels et du périmètre • Préparation de la convention de programme • Définition des missions opérationnelles et des objectifs

Tableau récapitulatif des étapes de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH,
Source : Anah – Guide de l'Ingénierie des opérations programmées.

Voir en annexe :
Fiche Études des opérations programmées d'amélioration de l'habitat
Fiche Repérer l'habitat indigne ou non décent sur son territoire

AGIR SUR L'HABITAT À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT

2 - LA NÉCESSITÉ D'AGIR À L'ÎLOT

2.1 - Objectifs et philosophie générale

Des quartiers anciens à forte valeur patrimoniale urbaine et architecturale sont parfois délaissés car peu adaptés aux besoins et usages d'aujourd'hui.

Or, le patrimoine, s'il est délaissé, est voué à se dégrader à plus ou moins long terme. C'est pourtant un des atouts les plus importants des villes en matière d'attractivité, de reconnaissance, d'identité.

La ville ancienne peine à tenir la concurrence face à la périphérie dont l'offre de logements continue de croître, offrant des terrains à bas coûts, provoquant l'étalement urbain et son corollaire le rallongement des temps de transport, la dévitalisation des centres, la consommation de terres agricoles précieuses pour l'avenir. Il réduit l'accessibilité aux transports et aux services publics et engendre une dépendance forte à la voiture individuelle et par conséquent aux fluctuations des prix de l'essence. Il génère des coûts induits très importants pour les collectivités et les ménages. Ces sujets sont au cœur des préoccupations gouvernementales. Le plan biodiversité présenté le 4 juillet 2018 a annoncé des actions structurantes pour limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, lutter contre l'étalement urbain et la multiplication des réseaux coûteux (voiries, fluides) et participer à la mise en œuvre de l'objectif de réduction importante de l'artificialisation des sols.

Ainsi, combattre la tendance à l'étalement urbain et répondre dans le même temps aux besoins légitimes de logements dans les territoires suppose d'offrir des opportunités de construire en ville, mais également de reconquérir les logements vacants et de redonner de l'attractivité aux tissus anciens dégradés. Comment amener des aménités contemporaines et de nouvelles valeurs d'usage au sein des quartiers anciens dans le respect du patrimoine, même ordinaire ? Il est parfois nécessaire d'intervenir à l'îlot, c'est-à-dire à une échelle supérieure à celle de la parcelle, opérer des stratégies de soustractions positives de façon intelligente (éviter le curetage aveugle) mais aussi d'additions d'architectures contemporaines si besoin : interventions favorisant l'accessibilité, l'adaptation des commerces en rez-de-chaussée, favorisant les usages collectifs des espaces communs, l'intégration du végétal et des espaces de respiration, la lumière et l'intimité des vues, la double exposition des logements, ou encore le stationnement dans l'îlot, l'accessibilité et la sécurité face au risque incendie, l'éventuelle dissociation des accès entre commerces et logements en étage.

Des évolutions de typologies sont parfois requises impliquant des restructurations / remembrement pour mieux répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées, grandes familles, familles monoparentales, étudiants). L'articulation des échelles entre le projet immobilier et le projet urbain d'ensemble doit être le fil conducteur de l'intervention.

2.2 - Retour d'expériences réussies

Nous avons voulu témoigner de quelques expériences qui apparaissent intéressantes et figurent dans le détail en annexe, témoignant de la capacité de tissus anciens d'évoluer en

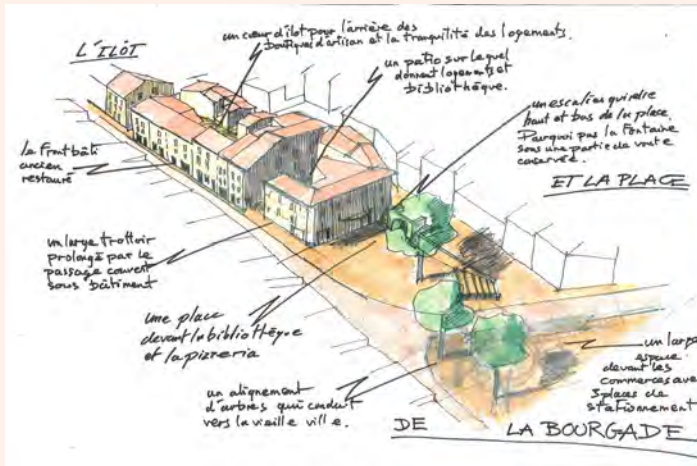
profondeur, tout en préservant leur qualité architecturale et urbaine intrinsèque. Ces opérations, hormis celles de Mane et Cahors, sont toutes achevées à ce jour.



■ Dans le cadre d'une politique de long terme sur la requalification de son centre ancien, la ville de **Sisteron** a engagé la réhabilitation lourde de deux immeubles patrimoniaux situés au 8 et 10 rue Saunerie sur un des axes historiques de la ville. Plusieurs logements totalement insalubres et exigus, pour certains éclairés au moyen d'une seule orientation donnant sur une petite cour intérieure, ont bénéficié d'une restructuration en profondeur. L'organisme de logement social Habitations de Haute-Provence (H2P), a été mandaté par la ville pour procéder au recyclage foncier de cet ensemble bâti (fusion de parcelles au sein d'un plan unique de distribution des logements), aménager un local culturel en RDC, et procéder au relogement des habitants. Grâce au traitement de l'ensemble de l'îlot, des logements du T2 au T4 lumineux ont ainsi été créés. Le montage s'est appuyé sur une opération de RHI dont H2P a instruit le dossier pour le compte de la ville. Les opérations de logements ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par H2P qui a obtenu un bail à construction de la collectivité et bénéficié d'un financement en acquisition-amélioration. L'opération a par ailleurs permis de réaliser le musée Gallo-Romain dans une partie du rez-de-chaussée et de réaliser l'accès depuis la rue grâce à la réorganisation des circulations vers la partie logements.



■ L'intervention sur l'îlot Marius Debout à **Forcalquier** a consisté à aérer un îlot fortement dégradé et sombre. En dédensifiant le bâti pour créer une respiration (démolition de l'arrière ne présentant pas de qualité patrimoniale), le fort dénivelé entre les deux rues entourant le projet a été absorbé, et il a ainsi été possible de créer un espace public en cœur d'îlot et des jardins privatifs. Dans le même temps, les immeubles patrimoniaux sur rue ont fait l'objet d'une requalification lourde respectueuses de leurs caractéristiques intrinsèques, en groupant des parcelles comme



dans le cas de Sisteron. Là encore, le montage s'est appuyé sur une opération de RHI et sur un partenariat amont avec l'opérateur Hlm (H2P), qui avait confié les premières rénovations de la place Saint-Michel (l'hôtel de Tende et l'immeuble Ribbes-Blanc) à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour l'aménagement de l'îlot Marius Debut visé par la RHI. Le bailleur a obtenu un bail à construction et bénéficié d'un financement en acquisition-amélioration.

■ Dans le cadre d'une politique globale de restructuration de son bourg, la commune de **Mane** a engagé une action sur l'axe principal de la commune, dénommé l'îlot de la Bourgade. Cet îlot est en cours d'acquisition par l'EPF PACA au profit de la collectivité. Le projet vise à dédensifier le bâti de qualité médiocre en arrière des bâtiments sur rue pour créer un parcours public sous auvent vers certains équipements publics, ainsi que démolir un bâtiment au nord de l'îlot permettant d'agrandir la place publique d'entrée de village. Les bâtiments sur rue dont certains sont frappés d'arrêts d'insalubrité seront réhabilités (la requalification des bâtiments s'opérera parcelle par parcelle), auxquels s'adjoindront des extensions de bâtiments ouverts sur des espaces lumineux et tranquilles de cours, jardins, terrasses. Les nouveaux logements privés ou sociaux selon les adresses, bénéficieront respectivement des aides de l'Anah et de financements en acquisition améliorée. L'opération est portée par la collectivité en régie avec l'appui de l'EPF.



■ La rue du Château du Roi à **Cahors**, linéaire historique en centre-ville qui concentre bon nombre de bâtiments patrimoniaux, est emblématique d'une reconquête urbaine menée depuis près de 15 ans par la ville de Cahors avec l'appui de l'organisme de logement social Lot Habitat, à la fois sur l'espace public, les commerces et l'habitat indigne. L'exemple présente une restructuration d'ampleur réunissant à nouveau (les documents historiques en témoignent) deux bâtiments du XIII^e siècle d'une grande valeur architecturale : l'un est une propriété privée (sous arrêté de péril) et l'autre est la propriété de Lot Habitat, composée de 6 logements exigus. Cette intervention conséquente permet la réalisation de trois logements bénéficiant d'une

double exposition et de locaux reconfigurés en rez-de-chaussée pour une activité. L'offre de logements spacieux propices au retour de familles en centre-ville s'inscrit dans une démarche de préservation des éléments bâtis les plus intéressants en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), avec qui la Ville et le bailleur social travaillent en étroite collaboration sur plusieurs sites en centre ancien.

■ À **Saint-Etienne**, les deux expériences menées sont intéressantes à mentionner pour leur niveau d'intervention important visant dans le premier cas à redonner de la valeur d'usage au bâtiment (1 rue Ledin) grâce à un montage économique efficace, et dans le second (26 rue du Grand Gonnet), à intervenir ponctuellement dans les espaces communs d'une copropriété. Ces deux opérations prennent place dans le projet urbain global du quartier Jacquard qui se caractérise, outre l'intervention sur le bâti ancien, par la reconquête de linéaires commerciaux traditionnels, le désenclavement de ce quartier de centre-ville par le prolongement de rues, la requalification d'espaces publics tels que la place Jacquard et la construction de nouveaux logements :



■ Rue Ledin, l'établissement public d'aménagement (EPASE) a acquis un immeuble patrimonial en mono propriété dans l'hypercentre au sein de l'opération de restauration immobilière du quartier Jacquard. Une intervention proposée par l'architecte Frédéric Brusquet a consisté à démolir une annexe en fond de parcelle pour apporter des vues et la lumière sur la partie arrière, restructurer les logements pour en augmenter la taille (18 logements), créer une cage d'escalier et un ascenseur pour neutraliser les coursives extérieures filantes d'accès dans les étages afin de les transformer en grands balcons privatifs. Le montage économique a associé plusieurs dispositifs pour rendre l'opération viable économiquement : THIRORI (Anah) pour le volet acquisitions et restructurations lourdes (voir fiche en annexe), subventions aux travaux dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR financée par l'Anah également, voir la partie « croiser les aides financières »), et défiscalisation (Malraux) pour les propriétaires finaux souhaitant louer leur logement.



■ Au 26 rue du Grand Gonnet, l'EPASE a acquis dans une copropriété un logement en rez-de-chaussée pour en transformer une partie en stationnement et en local poubelle, dégagant ainsi une partie de la cour pour planter des arbres de hautes tiges et ramener ainsi de la nature en ville. Quelques autres logements ont été achetés puis rénovés et revendus.

Cette intervention « chirurgicale » dans le cadre d'acquisitions ciblées a été rendue possible par un financement Anah dans le cadre d'une ORI (opération de restructuration immobilière) et de l'OPAH copropriétés dégradées déployée sur ce secteur, permettant de revaloriser un immeuble en le repositionnant favorablement sur le marché immobilier sans pour autant tout maîtriser.

2.3 - Enseignements d'une intervention à l'îlot tirés des expériences présentées

Chaque intervention est différente, mais la phase de conception permet de réunir certaines conditions pour qu'une opération complexe puisse se réaliser dans des conditions optimales.

- Un projet conçu avec un architecte-urbaniste qui prend appui sur la stratégie de revitalisation envisagée dans le centre-ville.
- Une organisation adaptée à chaque cas mais qui associe dès l'amont les futurs opérateurs, les partenaires institutionnels (en charge de la planification, de la réglementation, de la protection, et les partenaires financiers).
- Une programmation qui associe les habitants et les propriétaires en place, prend en compte leurs attentes et mobilise au mieux les aides en leur faveur.

- Une intervention à l'îlot et non à la parcelle, ou organisant des regroupements de parcelles, permettant d'envisager des restructurations et remembrements nécessaires à l'adaptation du bâti aux usages actuels sans en affaiblir les qualités patrimoniales.
- Une ingénierie de projet suffisamment forte à tous les niveaux : côté maîtrise d'ouvrage pour accompagner les maîtrises d'œuvre de conception dans un dialogue exigeant ; côté maîtrise d'œuvre pour concevoir un projet et une programmation réalistes et les traduire en une faisabilité opérationnelle, juridique et financière adaptée au contexte.

La partie suivante poursuit le recensement des conditions favorables cette fois à la réalisation concrète du projet.

LE TEMPS DE L'ACTION

3 - MOBILISATION DES OUTILS EN FAVEUR DE L'HABITAT

Les opérations incitatives de type OPAH sont souvent utilisées par les collectivités pour engager une dynamique de travaux auprès des propriétaires. Outils reconnus pour leur caractère intégré (animation, accompagnement des collectivités et des ménages, financement des travaux), ils ont largement fait leur preuve. Néanmoins la seule dimension incitative de ces dispositifs présente parfois des limites pour lutter efficacement contre certaines poches d'insalubrité et ne sont pas suffisants pour traiter certains « points durs ». Les situations de blocage, de dégradations très importantes ou des opportunités de projets, conduisent à

mobiliser des outils coercitifs et une intervention publique forte (État et/ou collectivités), en parallèle des aides incitatives, notamment pour débloquer le foncier.

Enfin, ces actions sur l'habitat ont tout intérêt à intégrer des interventions urbaines plus large, favorisant la qualité des espaces publics et de l'accessibilité, l'offre de commerces et de services, etc. La multiplicité et la complémentarité des actions de revitalisation/restructuration et les outils qui leur sont associés nécessitent que leur mise en œuvre soit coordonnée dans un cadre ensemblier, comme par exemple au sein d'une concession d'aménagement.

3.1 - Outils incitatifs pour susciter et accélérer la rénovation

■ L'OPAH

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Les OPAH sont conçues et mises en œuvre conjointement par l'État (le préfet de région fixe les priorités et répartit les aides), l'Anah et les collectivités qui signent une convention. Il existe principalement 4 types d'OPAH qui peuvent compter plusieurs volets spécifiques dont les volets « énergie » et « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » et ont des volets obligatoires en commun.

• **L'OPAH « simple » ou « de droit commun »** dont la vocation est de venir en aide aux propriétaires de logements anciens sur un secteur identifié par la collectivité. Des aides de l'Anah sont proposées aux propriétaires-bailleurs s'ils conventionnent avec l'Anah

(loyers maîtrisés) ou aux propriétaires-occupants sous condition de ressources.

• **L'OPAH « copropriétés dégradées »** cible les syndicats de copropriété. Elle offre un cadre de prévention et de traitement des copropriétés nécessitant l'appui de la puissance publique pour réaliser des travaux nécessaires à leur conservation.

• **L'OPAH de renouvellement urbain (RU)** a pour ambition de traiter les zones urbaines et sociales les plus difficiles en créant des dispositifs faisant appel à des interventions foncières ou immobilières et à des outils coercitifs de droit public.

• **L'OPAH de revitalisation rurale (RR)** qui concerne les zones rurales en cours de « dévitalisation ». Il s'agit des espaces ruraux qui se caractérisent par des déséquilibres démographiques, de revenus, et des conditions de vie difficiles.

Les différents programmes		MILIEU URBAIN	MILIEU RURAL
Enjeux d'amélioration de l'habitat et de développement économique et social	OPAH Quartier en zone rurale, périurbaine ou urbaine. Problématique d'habitat dégradé, de cadre de vie déqualifié voire de déclin des commerces.		
	OPAH-RU Quartier en centre ancien ou faubourg en zone urbaine. Concentration importante d'habitat indigne et dégradé, dévalorisation, nécessitant des actions foncières.	OPAH-RR Toute commune rurale organisée autour d'une ville de moins de 10 000 habitants. Projet d'ensemble de développement local sur un territoire en dévitalisation et paupérisation.	
Enjeux de politique sociale dans l'habitat Enjeux spécifiques techniques sur l'habitat	PIG Territoire vaste en zone rurale, périurbaine ou urbaine ou ciblé sur une liste précise d'immeubles. Ciblage social de l'action vers un ou des publics spécifiques (personnes âgées ou en situation de perte d'autonomie, handicap...) ou une problématique technique (précarité énergétique, habitat indigne...).		
Enjeux de traitement de copropriétés en difficulté	OPAH "copropriété" - plan de sauvegarde Essentiellement des ensembles immobiliers construits après-guerre. Cumul de difficultés en matière de gestion et fonctionnement, d'occupation et de conservation des bâtiments.		
	"Volet copropriété en difficulté" au sein d'une OPAH ou OPAH-RU Petites copropriétés (d'avant 1948) en centre ancien. Cumul de difficultés en matière de gestion et fonctionnement, d'occupation et de dégradation du bâti voire d'insalubrité ou de péril.		

Tableau récapitulatif des différents programmes de l'Anah,
 Source : Anah – Guide de l'Ingénierie des opérations programmées.

■ **Mettre en œuvre le projet : le suivi-animation en OPAH**

Le suivi-animation est un élément essentiel pour susciter et accompagner la rénovation des logements. Il peut être assuré par un prestataire extérieur et cofinancé par l'Anah et les collectivités. Il s'agit d'une mission d'ingénierie subventionnée par l'Anah (taux jusqu'à 50 % en cas d'OPAH-RU). La mission présente l'intérêt de mobiliser une équipe technique dédiée et disponible dans le cadre de permanences, de rencontres de terrain et de visites chez l'habitant.

Au-delà de ses missions de conseil et d'assistance aux propriétaires pour le montage de dossiers de travaux et les demandes de subvention, l'opérateur est également mobilisé pour effectuer le suivi des situations, immeuble par immeuble, afin d'éclairer la maîtrise

d'ouvrage sur le recours éventuel aux procédures (péril, insalubrité, etc.) ou accompagner la mise en œuvre d'une ORI (voir partie suivante). La mission peut être amenée à assurer :

- Le diagnostic technique et social des logements signalés DALO ;
- L'accompagnement social des ménages en difficulté ;
- Le relogement temporaire et définitif : logement tiroir, mobilisation des partenaires locaux, coordination ;
- La communication sur les droits et devoirs auprès des bailleurs ;
- Le suivi des travaux et des éventuelles procédures de travaux d'office.

Voir en annexe :
Fiche sur l'OPAH

Mettre en œuvre un projet	Évaluer / Poursuivre l'action
3 - Suivi-animation	4 - Évaluation
<ul style="list-style-type: none"> • Les missions classiques <ul style="list-style-type: none"> - Information - Animation - Assistance au montage des dossiers d'aides - Conseils techniques sur les travaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Définition du champ de l'évaluation et des attentes du commanditaire
<ul style="list-style-type: none"> • Les missions spécifiques <ul style="list-style-type: none"> - Diagnostics complets - Accompagnement sanitaire et social renforcé - Accompagnement technique, juridique, financier et administratif renforcé - Actions foncières 	<ul style="list-style-type: none"> • Collectes d'informations <ul style="list-style-type: none"> - Exploitations de données - Enquêtes et sondages - Entretiens - Monographies
<ul style="list-style-type: none"> • Définition des indicateurs de suivi 	<ul style="list-style-type: none"> • Interprétation des observations et analyses
<ul style="list-style-type: none"> • Organisation du pilotage (élus référents / techniciens) et leviers d'actions complémentaires <ul style="list-style-type: none"> - Organisation des comités techniques et de pilotage - Coordination des actions et des acteurs - Leviers coercitifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Préconisations <ul style="list-style-type: none"> - Dispositifs opérationnels - Organisation opérationnelle, pilotage - Poursuite ou réorientation d'une intervention
<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre concrète de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> • Évolution des pratiques • Poursuite ou éventuelle mise en place d'une nouvelle opération

Tableau récapitulatif de la mission de suivi-animation et de son évaluation,
 Source : Anah – Guide de l'Ingénierie des opérations programmées.

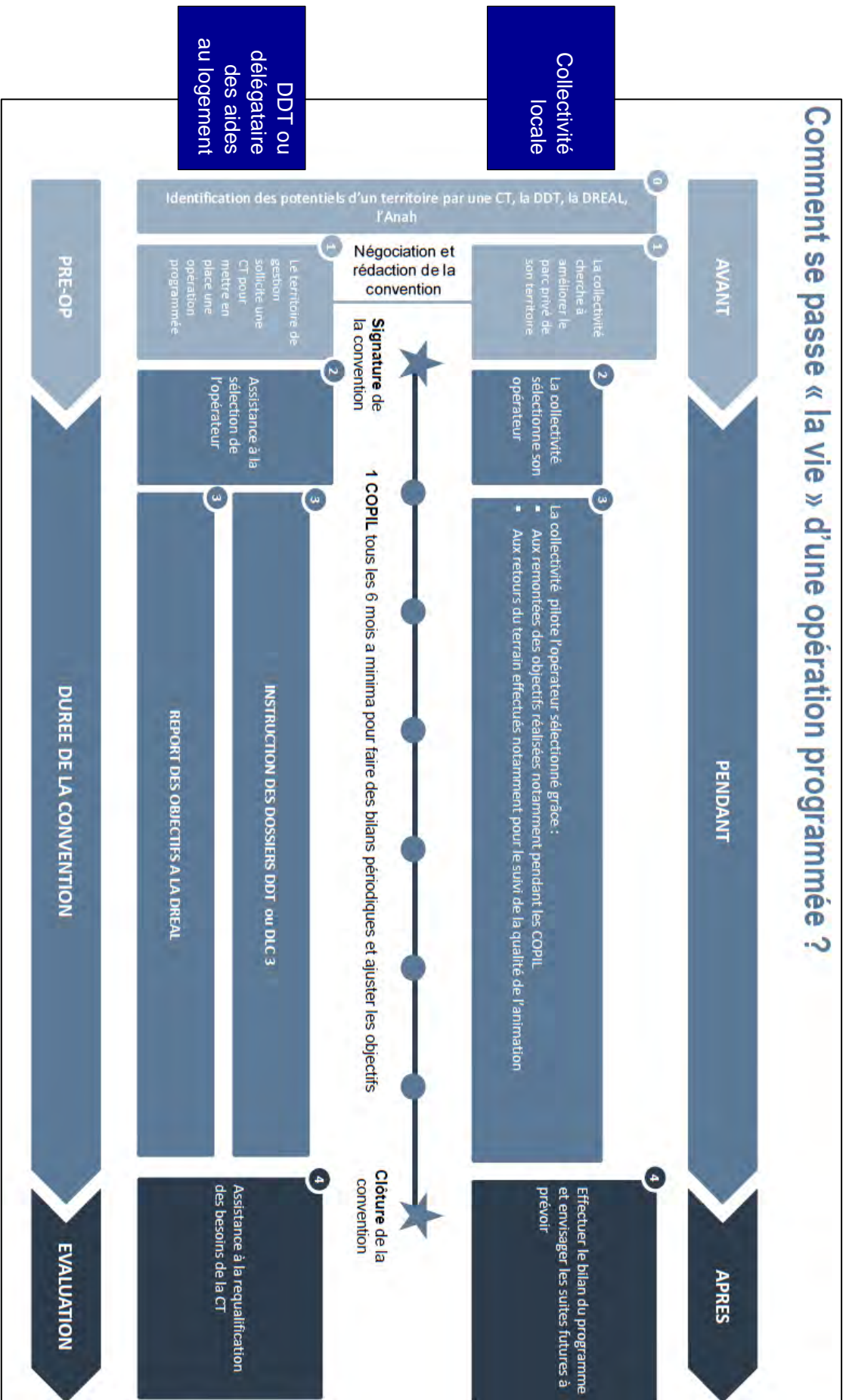


Figure 2 : Schéma récapitulatif de la mission de suivi-animation et de son évaluation, source : Anah – Guide de l'ingénierie des opérations programmées.

3.2 - Outils coercitifs pouvant mener à se substituer aux propriétaires et agir sur le foncier

■ Les procédures de police administratives permettant une remise en état d'un bien

Le maire ou le président d'EPCI (si compétent) disposent de pouvoir de polices spéciales en matière d'habitat : immeubles menaçant ruine (**procédure de péril**), contrôle de la sécurité des hôtels meublés et de la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation. La procédure de péril est régulièrement mobilisée dans la reconquête de l'habitat ancien pour remédier aux situations dangereuses, en prescrivant aux propriétaires les mesures appropriées. Le péril dit ordinaire peut être associé à une interdiction temporaire d'habiter, voire définitive si les travaux à engager sont tels qu'ils coûteraient plus cher que la valeur du bien. Dans tous les cas, le relogement est mis en œuvre (si les locaux sont habités).

- La **lutte contre l'insalubrité** des immeubles a pour objet de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir, grâce à la réalisation de travaux. Elle est une compétence de l'État, mise en œuvre par arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires à sa résorption. En cas de non réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées. L'insalubrité est dite remédiable lorsqu'une action peut être entreprise pour remédier au désordre. On dit qu'elle est irrémédiable si les travaux à engager sont tels qu'ils coûteraient plus cher que la valeur du bien.

- Le **péril ordinaire et l'insalubrité remédiable** permettent d'imposer au propriétaire des travaux, sans droit de délaissement pour le propriétaire, sans charge financière finale pour la commune. Elles permettent de se substituer aux (co)propriétaires défaillants en cas d'inexécution, avec un recouvrement majoré. Par ailleurs, l'Anah met à disposition des aides financières « aux travaux d'offices » afin que la maîtrise d'ouvrage publique puisse assurer la réalisation des travaux d'un propriétaire défaillant. Ces procédures garantissent également la protection des occupants des locaux d'habitation (suspension du bail, suspension des loyers possible). Par ailleurs, la charge de l'hébergement et du relogement pèse sur le propriétaire et non sur la collectivité, sauf si l'opération est située sur le périmètre concernée par une opération d'aménagement.

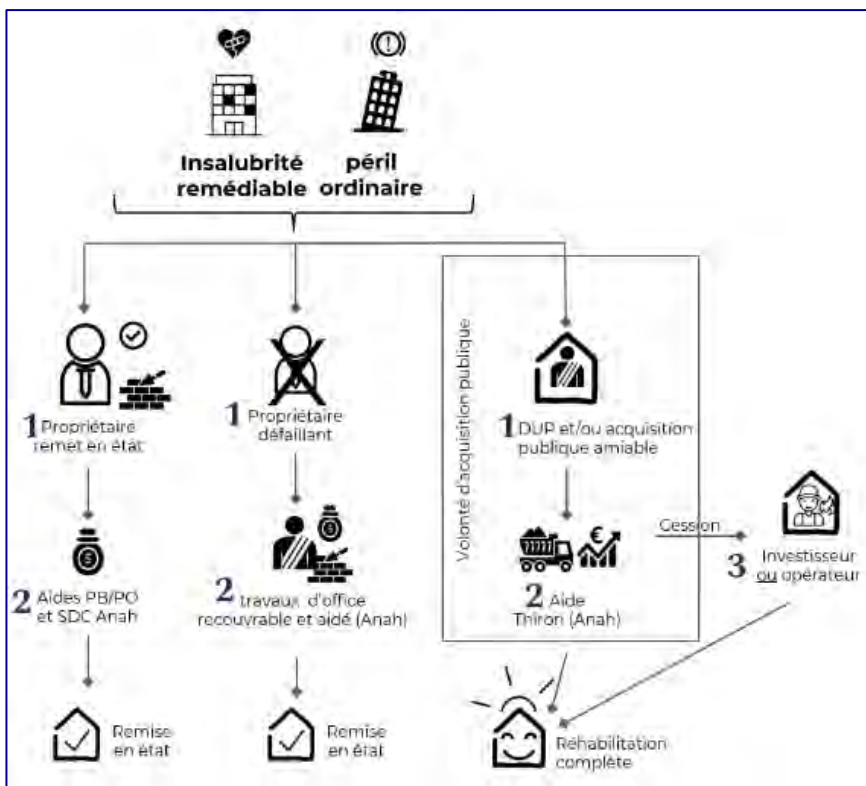


Figure 3 : Péril ordinaire et insalubrité remédiable.

- Le **péril ordinaire avec interdiction définitive d'habiter** comme l'**insalubrité irrémédiable** peuvent motiver une acquisition par la collectivité par voie d'expropriation simplifiée (procédure de DUP prévue dans le cadre de la loi du 10 juillet 1970, dite « Loi Vivien », au titre de la résorption de l'habitat insalubre) en vue de la démolition partielle ou complète. Si l'expropriation est mise en œuvre (loi Vivien), la collectivité acquiert au prix dit de la récupération foncière, c'est-à-dire au coût du terrain nu, frais de démolition déduits contribuant ainsi à la lutte contre la spéculation foncière.

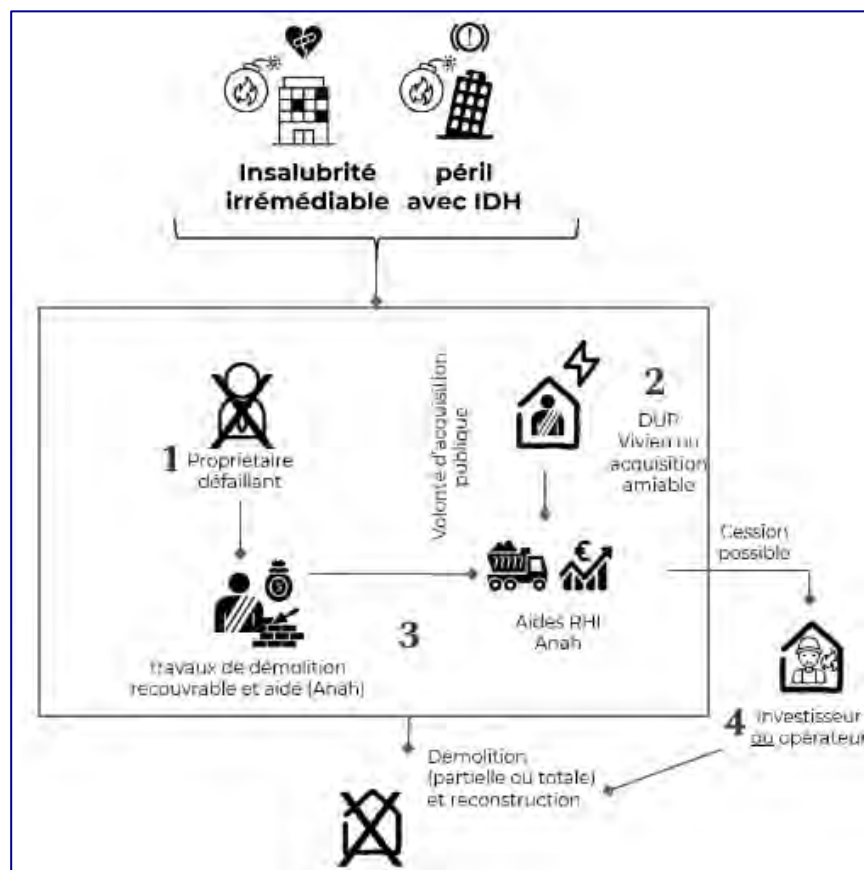


Figure 4 : Péril ordinaire avec interdiction définitive d'habiter et insalubrité.

■ **Autres interventions possibles de la collectivité : procédures d'« état d'abandon manifeste » et de « bien sans maître »**

Lorsqu'un bien souvent inaccessible à la visite est vacant à titre habituel, et qu'il ne menace pas ruine, la collectivité peut constater son **état d'abandon manifeste**. Elle détermine l'ensemble des travaux à réaliser pour remédier au désordre identifié et doit le faire savoir au propriétaire. En cas de carence du propriétaire, elle peut décider la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation simplifiée (sans enquête publique).

Lorsque le propriétaire est disparu ou décédé, que la succession est vacante et n'est pas du domaine de l'État, la procédure de **biens sans maître** menée par la ville / l'EPCI compétent a pour objectif d'acquérir ces biens (bâties ou non) Il s'agit :

- Des biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté

- Des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers

La procédure de **biens sans maître** prévoit les modalités de recherche des propriétaires, de publicité, et d'acquisition du bien par l'Etat ou la collectivité (la ville ou l'EPCI si la commune a renoncé à exercer ses droits en matière d'acquisition de bien présumé sans maître). Cette démarche comporte un délai incompressible, mais permet de débloquer certaines situations ponctuelles.

Voir en annexe :
Fiche déclaration de péril,
Fiche déclaration d'insalubrité,
Fiche déclaration de bien en état d'abandon manifeste,
Fiche déclaration de bien sans maître

■ Les actions foncières d'aménagement dans le cadre d'interventions d'ensemble

Lorsqu'une ville est confrontée dans un périmètre donné à une concentration de situations de dégradation du bâti et de conditions d'habitation, elle peut initier une intervention foncière d'ensemble par le biais de l'ORI (opération de restauration immobilière, DUP travaux). Elle peut utilement se faire accompagner par un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement (voir partie suivante). L'ORI consiste en la prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition à destination de propriétaires de logements. Elle fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pouvant conduire à exproprier le bien si les travaux ne sont pas menés à l'issue d'une période donnée. Elle contribue au côté d'autres outils d'aménagement à mener à terme un projet de reconquête urbaine d'îlots d'habitat et à redonner durablement de l'attractivité par la transformation des conditions d'habitabilité (schéma). Dans le cas où le propriétaire ne veut ou ne peut réaliser les travaux, la collectivité doit se porter acquéreur (droit de délaissement des propriétaires) ou trouver un acquéreur et reloger les occupants. Dans le cadre d'une OPAH renouvellement urbain (RU), la collectivité est accompagnée par des experts cofinancés par l'Anah qui mèneront les investigations techniques, les négociations avec les propriétaires, la préparation des dossiers de financement instruits par l'État, les relogements, etc.

L'ORI offre pour la collectivité ayant acquis le bien par voie de DUP, l'ouverture au dispositif de financement **THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière)** pour couvrir les coûts d'acquisition, de relogement de restructurations lourdes (clos, couvert, réaménagement des plateaux) et

éventuellement d'aménagements extérieurs et de démolitions ponctuelles. **Le dispositif THIRORI** concerne les immeubles confrontés à un péril ordinaire sans interdiction définitive d'habiter, à l'insalubrité remédiable, devant être réhabilités. Cette procédure est finalisée dans le cadre d'une étude de calibrage menée au sein de chaque immeuble visé, ciblant la nature des travaux à réaliser et la faisabilité économique, technique, juridique et sociale (accompagnement social et relogement) d'une telle opération.

La **RHI (résorption de l'habitat insalubre)** concerne les immeubles touchés par un **péril ordinaire avec interdiction définitive d'habiter** ou par **l'insalubrité irrémédiable**. Elle ouvre droit à un financement de l'Anah pour la collectivité (ou son concessionnaire d'aménagement) ayant exproprié le bien dans le cadre de la DUP Vivien visant à couvrir les coûts d'acquisition, de relogement et de démolition.

Les opérations RHI ou THIRORI ne sont éligibles aux financements de l'Anah que si elles s'intègrent dans une stratégie urbaine globale, de mixité sociale, et de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et dégradé, planifiée temporellement et spatialement sur le territoire dans le cadre des documents et outils de programmation des politiques de l'habitat. Elles sont validées par l'Anah après avis de la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI). **Il est à noter que le solde des déficits financiers des RHI, THIRORI et autres ORI est à la charge de la collectivité.**

Voir en annexe :
Fiche ORI,
Fiche RHI THIRORI

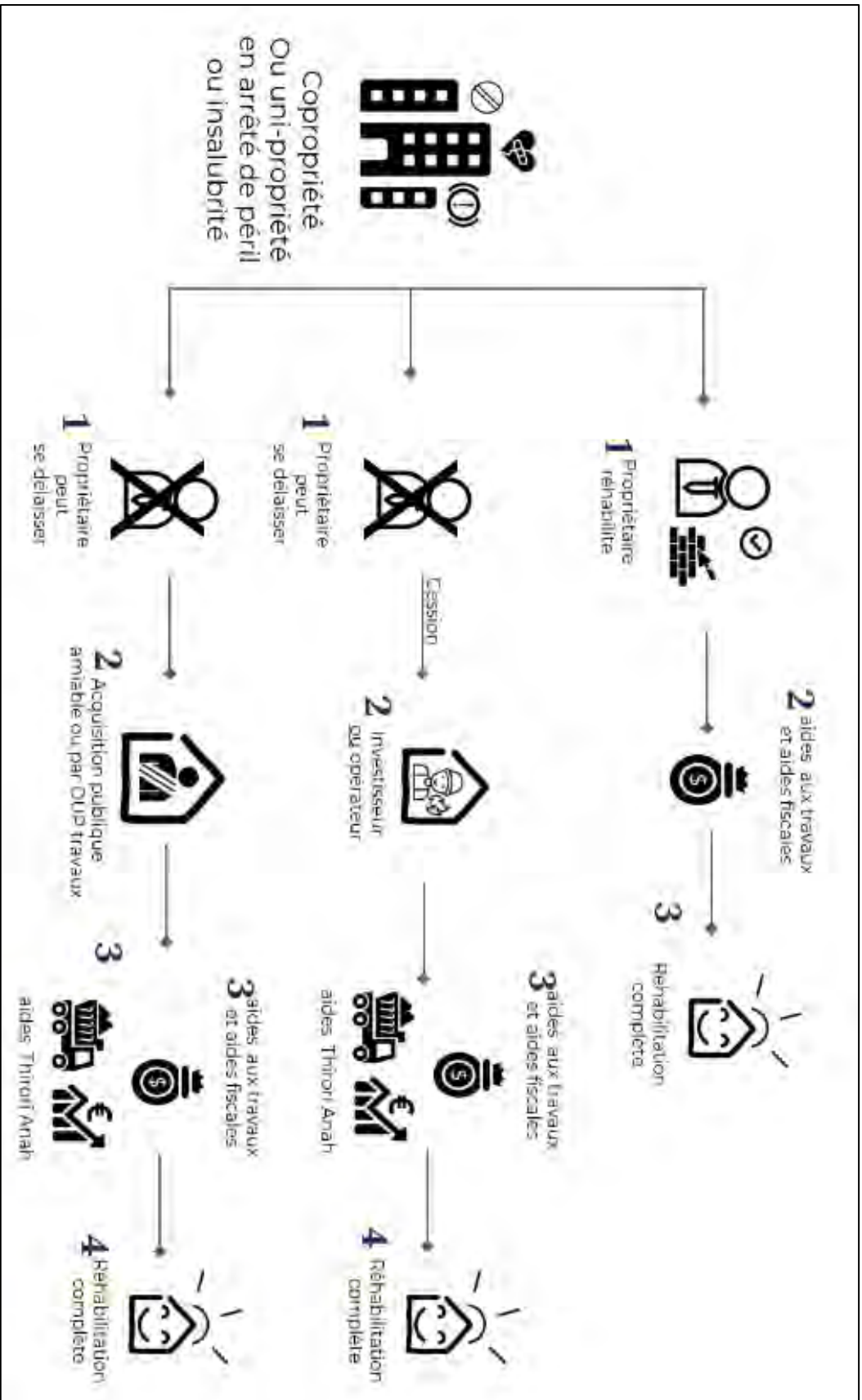


Figure 5 : Schéma de la mise en œuvre des procédures d'ORL.

3.3 - La concession d'aménagement, un outil privilégié pour mettre en œuvre des politiques ensemble de requalification des tissus anciens

La concession d'aménagement¹⁴ est l'outil privilégié pour mettre en œuvre un projet de requalification d'un quartier ancien (réhabilitation et restructuration du bâti, accompagnement social des habitants, aménagement des îlots et des espaces publics, portage de lots commerciaux, etc.).

Au-delà de pouvoir exercer la maîtrise foncière (préemption, expropriations), le concessionnaire offre aux collectivités concédantes la possibilité de bénéficier des compétences opérationnelles d'un aménageur, ainsi qu'une entité unique assurant le lien avec les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et habitants pour plus de cohérence du projet.

La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé. La concession peut être confiée à un opérateur privé, à une SEM (après mise en concurrence), ou à une SPL (sans mise en concurrence). Selon les cas, l'aménageur peut également prendre en charge l'animation de l'OPAH RU, de l'ORI ou la confier à un tiers, via un nouveau marché.

■ Les avantages à concéder une opération globale à un seul et même aménageur :

- Plus de visibilité et facilitation des rapports et interfaces avec l'ensemble des parties prenantes.
- Gestion d'un acte unique : suivi moins lourd que plusieurs marchés avec différents opérateurs.
- En cas de recours à l'expropriation, plus de distance vis-à-vis des propriétaires qu'en régie directe exercée par la collectivité.
- L'autorité concédante exerce un contrôle sur le déroulement et sur l'exécution des obligations contractuelles de l'aménageur : rapports, comptes-rendus, comités techniques et de pilotage avec une fréquence régulière.

Interventions possibles en concession d'aménagement dans le cadre d'un projet de requalification de quartiers anciens :

- mener toutes études, expertises, opérations, actions et procédures visant au renouvellement urbain ;
- mener les acquisitions des terrains, immeubles nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis avant tout à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation ;
- constituer des réserves foncières en vue de réaliser des actions à moyen et long terme ;
- faire réaliser des travaux de réhabilitation d'immeubles ;
- mettre en œuvre les Périmètres de restauration immobilière (PRI) et conduire des Opérations de restauration immobilière suivant les procédures adaptées (ORI, voire RHI et THIRORI), à l'aide de DUP travaux à l'encontre de propriétaires d'immeubles dégradés ;
- mettre en œuvre les procédures visant à acquérir les biens vacants sans maîtres et procéder à la fin de l'état d'abandon manifeste de certains immeubles ;
- conseiller et orienter les particuliers (en vue de réhabilitation qualitatives) ;
- participer au relogement des ménages impactés par les projets.

Une concession d'aménagement peut être adossée à une ZAC¹⁵. Elle permet à la collectivité de maîtriser avec précision le programme d'urbanisation et notamment le contenu, la densité, la forme et la typologie des constructions.

Ce dispositif présente également l'avantage pour la collectivité de transférer en totalité ou en partie le coût réel des équipements publics, des voiries et autres espaces publics à réaliser à l'aménageur qui compense ce coût par la vente de charges foncières.

¹⁴ <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-concession-d-amenagement-r303.html>

¹⁵ <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html>

Éclairage : les interventions de l'ANRU au titre du recyclage de l'habitat ancien dégradé

Plusieurs centres-villes sont situés en géographie prioritaire et font l'objet à ce titre d'une intervention spécifique de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en articulation avec les aides de l'Anah et l'État. Ces démarches prennent place dans des opérations urbaines d'ensemble pouvant notamment faire l'objet de concessions d'aménagement.

Le **Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**, créé en 2009 par la loi Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion, vise à intervenir sur 25 quartiers anciens dégradés, pour grande partie de statut privé. Le **nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** sur la période 2014-2024 intervient sur 450 quartiers, dont 200 quartiers d'intérêt national et 250 quartiers d'intérêt régional.

[Source : le règlement général de l'ANRU du 16 juillet 2015¹⁶](#)

[Source : Arrêté du 5 août 2010 portant approbation du règlement général de l'ANRU au titre du PNRQAD¹⁷](#)

L'objectif du projet de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU est de contribuer à la requalification générale du quartier, il doit prendre en compte, le cas échéant, les problématiques spécifiques de l'habitat indigne et plus généralement de l'habitat ancien dégradé.

Afin de parvenir à un traitement efficace de ces enjeux, les interventions de l'Anah et de l'ANRU sont articulées et coordonnées conformément aux modalités précisées dans les conventions liant les deux Agences pour la mise en œuvre des programmes PNRQAD et NPNRU. Dans ce cadre, l'ANRU accorde des subventions aux opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dès lors que celles-ci s'inscrivent dans une stratégie partagée avec l'Anah (mise en œuvre d'une OPAH RU notamment) et sont en cohérence avec le projet urbain développé.

Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé ciblent les îlots concentrant les situations d'indignité ou de dégradation du bâti les plus fortes. Elles concernent principalement des situations d'habitat mais peuvent prendre en compte des locaux ayant une autre fonction (locaux commerciaux, locaux artisanaux) quand cela est nécessaire pour traiter l'habitat dégradé.

Ces opérations consistent :

- soit en des opérations de recyclage foncier (démolition totale ou partielle des immeubles acquis, pour créer du foncier valorisable pour un nouvel usage qui relève de l'habitat, de l'équipement, de l'espace public, de l'immobilier économique...);
- soit en des opérations de recyclage immobilier (travaux de démolition partielle et travaux confortatifs rendant possible, suite à la vente des biens, une opération de restructuration visant à développer une offre immobilière attractive).

Elles s'inscrivent notamment dans le cadre de procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique justifiée par l'opération d'aménagement, l'opération de restauration immobilière ou par la situation des biens concernés (insalubrité irrémédiable, péril avec interdiction définitive d'habiter, état manifeste d'abandon...) ou par celles de leurs propriétaires (état de carence du syndicat de copropriétaires). Elles s'articulent avec la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne et notamment les pouvoirs de police du maire et du préfet.

Pour le NPNRU par exemple, l'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération. Le taux maximum de subvention applicable à cette assiette de subvention est de 50 %. Toutefois, en fonction de l'importance relative des immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter, et lorsque le maître d'ouvrage agit pour le compte d'un EPCI ou d'une commune dont la situation financière nécessite un appui particulier, ce taux peut être revu à la hausse.

¹⁶ <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-concession-d-amenagement-r303.html>

¹⁷ <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html>

3.4 - Démarches visant à débloquent certaines situations foncières

■ Aider à desserrer les situations de blocage foncier

Un foncier bloqué, c'est une situation qui empêche d'envisager des travaux. Trois situations peuvent être évoquées qui se rencontrent souvent dans les tissus anciens dégradés, dans de petites comme de grandes villes : les indivisions bloquées, les logements vacants au-dessus de commerces vides, les copropriétés inorganisées ou désorganisées. Dans ces trois cas, la présence d'une équipe de suivi-animation en OPAH et/ou d'une concession d'aménagement permet de conforter et d'accompagner les actions de déblocages menées par la collectivité.

■ Zoom sur l'aide à la structuration des petites copropriétés de centre-ville inorganisées ou désorganisées

Les quartiers anciens sont très souvent confrontés à la question des petites copropriétés de moins de 10 logements qui sont soit **inorganisées** soit **désorganisées**. Dans le premier cas, l'absence de règlement de copropriété et de syndic ne permet pas de voter de programmes de travaux, ni de bénéficier d'aides des financeurs tels que l'Anah ou les collectivités locales. Les copropriétés désorganisées, dont les assemblées générales ne sont pas convoquées dans les règles ou qui n'approuvent pas les comptes, sont tout aussi difficiles à mobiliser dans un projet de requalification urbaine.

Les logements situés dans les copropriétés de moins de 10 lots sont en effet les plus représentés (28 %) au sein des copropriétés les plus fragiles (catégorie D, classification de l'Anah). Cette part atteint 42 % si l'on intègre aussi les copropriétés de moins de 11 à 20 lots.

C'est pourquoi des outils incitatifs en direction de ces petites copropriétés ont vu le jour ici ou là. L'exemple de Morlaix communauté est éclairant (voir fiche en annexe) car il montre comment la mise en place d'ateliers de

formation en direction des syndics bénévoles a permis de structurer ces copropriétés dans le but de leur faire voter des travaux rendus indispensables par la vétusté du bâti, dans un contexte de grande sensibilité patrimoniale. Ce type d'initiatives portées par les collectivités locales peut utilement mobiliser les ADIL (agences départementales d'information sur le logement), les opérateurs de l'Anah, au titre de ses outils de prévention en direction des copropriétés en difficulté¹⁸ et tous acteurs locaux y ayant un motif d'intervenir tels que :

- Les notaires qui sont intéressés à pérenniser et consolider les patrimoines de leurs clients et à fluidifier les transactions des particuliers ;
- Les géomètres qui ont pour mission de dresser les plans et les documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières et disposent de compétences techniques et juridiques (droit de la propriété) nécessaires pour établir ou modifier des documents de copropriété (règlement, état descriptif de division, plan) et intervenir en amont et en complémentarité avec le notaire (publication des transferts de propriété).

■ Zoom sur les sorties d'indivisions

Les blocages liés à des situations particulières de propriété (copropriétés, propriétaires décédés, inconnus, mineurs, sous tutelle ou curatelle, ou en régime d'indivision...) sont des facteurs déterminants dans le phénomène de vacance et d'abandon de l'habitat. Les régimes d'indivision entravent nombre d'opérations d'amélioration de l'habitat privées, lorsque les indivisaires ont des capacités d'action très hétérogènes : propriétaire impécunieux, en désaccord, ou non souverain par exemple.

Les collectivités peuvent jouer un rôle dans les négociations, pour accélérer la sortie de l'indivision lorsqu'il y a blocage : proposer des solutions de recyclage ou de remise sur le marché, en présentant les dispositifs incitatifs applicables et les actions coercitives le cas échéant s'avère utile (voir fiche en annexe).

¹⁸ Voir les outils figurant dans le guide Anah sur les copropriétés : VOC (observatoires) et POPAC.

■ Zoom sur la dissociation de logements en étage liés aux commerces

La problématique commerciale croise souvent la question de l'habitat. Bon nombre de linéaires commerciaux se sont fortement rétractés ces dernières décennies, en lien avec la concurrence accrue des grandes surfaces en périphérie. Une étude stratégique sur le commerce de centre-ville peut permettre de savoir comment intervenir : soutenir la fonction commerciale en accompagnant son développement (équipement numérique, restructurations de surfaces) ou bien la faire évoluer vers d'autres fonctions (logements, équipements, espaces communs).

Quand l'initiative privée fait défaut, l'Epareca, Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux qui a récemment rejoint l'ANCT, est fondé à intervenir à titre expérimental pour 3 ans dans le cadre des opérations de revitalisation de territoires (ORT), et prioritairement, dans les 222 territoires retenus par le Plan gouvernemental Action cœur de ville, outre les 1 500 quartiers relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Il agit en maîtrise d'ouvrage directe ou acquiert auprès de bailleurs, des promoteurs ou des SEM les volumes concernés. Il intervient en fonds propres aux côtés des collectivités et s'assure de la maîtrise des locaux sur le long terme. À la livraison, il assure l'exploitation et une gestion locative adaptée des espaces créés ou rénovés, pendant le temps nécessaire à la stabilisation des activités. L'Epareca intervient par exemple avec succès à Carpentras, ville bénéficiant depuis plusieurs années du programme national PNRQAD.

De nombreuses démarches de reconquête commerciale sont engagées sur le territoire national avec l'aide des SEM ou des SPL qui font en effet du portage de locaux commerciaux dans les quartiers anciens.

S'agissant de la problématique spécifique des logements en étage dont l'accès est dépendant de la cellule commerciale en rez-de-chaussée, on la retrouve souvent dans les villes petites et

moyennes. De nombreux commerces vacants engendrent de ce fait une vacance importante du parc résidentiel. Des expériences de dissociation de logements en étage vis-à-vis du commerce commencent à voir le jour, à l'image des interventions à Troyes ou encore à Château-Thierry. La question se pose de voir dans quelle mesure un PLU ou un règlement de SPR de type PSMV pourrait le cas échéant imposer la création ou restitution d'une entrée indépendante en rez-de-chaussée pour l'accès aux étages inexistant ou supprimé au fil du temps.

Voir en annexe :

**Fiche copropriété (Morlaix),
Fiche sortie d'indivision,
Fiche dissociation commerce / logement en
étage (Château-Thierry)**

■ Les acteurs du foncier : les EPF d'État, les EPF locaux et les EPL

Les acquisitions publiques et le portage sur un temps relativement long sont parfois nécessaires pour mettre en œuvre les projets.

Les établissements publics fonciers d'État (EPFE) ont vocation à répondre à des politiques nationales en matière d'aménagement et de développement durable sur un périmètre variant de l'échelle régionale à l'échelle départementale. Pour ce faire, ils mobilisent le foncier au profit de l'État, des collectivités locales ou tout autre établissement public dans le but de faciliter la mise en œuvre de leurs projets. **Les établissements publics fonciers locaux (EPFL)** sont également des outils d'action foncière, mais créés à l'initiative des collectivités territoriales en vue de constituer des réserves foncières, voire de réaliser des opérations d'aménagement, ou toutes opérations visant à la protection des espaces agricoles et naturels.

Plusieurs outils d'acquisition du foncier sont détaillés dans la fiche du CEREMA :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/acquerir-le-foncier-r323.html>

Voir en annexe :

Fiche EPFE et EPFL : généralités

Les entreprises publiques locales¹⁹ (EPL), qui regroupent les SEM, les SPL et les SEMOP, jouent un rôle important dans la stratégie foncière en vue de la requalification et l'aménagement des quartiers anciens. Elles assurent la coordination des acteurs dans les phases opérationnelles des projets, notamment

dans le cadre de concessions d'aménagements. À ce titre, la collectivité peut confier un rôle d'ensemblier au concessionnaire pour créer une organisation efficace des acteurs locaux mobilisables : organismes de logements sociaux, EPFL, OFS, opérateurs privés, etc.

4 - MOBILISATION DES ACTEURS ET DES AIDES DANS LES OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION

4.1 - L'importance de la conduite de projet pour faciliter les interventions

Sur les marchés détendus et les tissus anciens avec des spécificités patrimoniales, il est parfois complexe d'attirer des opérateurs et des investisseurs intervenant sur la requalification du bâti ancien. Une structure de pilotage de projet, forte et intégrée, est dès lors requise pour engager un dialogue efficace avec ces professionnels en cohérence avec les interventions publiques portées par les collectivités locales sur un ou plusieurs sites à enjeu.

Les premiers bilans des AMI centres-bourgs mettent en évidence le rôle central du chef de projet. Au-delà de mobiliser les services techniques des collectivités compétentes en matière d'habitat et de développement urbain, le chef de projet coordonne l'action de l'ensemble des parties prenantes du projet de reconquête, depuis la phase d'étude jusqu'au pilotage opérationnel. Les chefs de projet

permettent également de mettre en cohérence le projet urbain avec les documents d'urbanisme. Il sollicite, auprès des services techniques, la mise en place de procédures d'aménagement et d'outils incitatifs et coercitifs visant à débloquer les situations foncières, prescrire des travaux et faciliter le recyclage foncier et immobilier.

La structuration d'instances partenariales (concessionnaires, services techniques, ABF, services sociaux, d'hygiène et de santé) permet de garantir une intervention coordonnée. De plus, la constitution de groupes de travaux (les associations, habitants, commerçants) permet de nouer le dialogue avec les porteurs de projets et investisseurs locaux. Enfin, la tenue de comités techniques et de pilotage plus restreints permet de trancher des situations et assurer la réalisation des projets en lien avec les partenaires financiers.

4.2 - Mobiliser les opérateurs, notamment en secteur détendu

■ Écosystème des acteurs du renouvellement de l'habitat ancien

On distingue, par usage, plusieurs types d'acteurs dans la conduite des projets de reconquête de l'habitat ancien :

• **La maîtrise d'ouvrage publique compétente** pour intervenir sur l'habitat : EPCI, communes ;

• **Les opérateurs « aménageurs » chargés, par délégation, du recyclage foncier** : EPA, EPL (SEM, SPL/SPLA, SEMOP) ; SEM d'aménagement, aménageurs privés parfois issus des groupes de promotion immobilière ;

• **Les opérateurs « de l'immobilier » chargés de la réhabilitation des logements** suite à la restructuration des plateaux par l'opérateur aménageur le cas échéant. Bailleurs sociaux

¹⁹ <https://www.lesepl.fr/le-mouvement/epl-mode-emploi/>

(SEM agréées, OPH, ESH, SCOP HLM, SACICAP), Organismes de foncier solidaire (OFS), promoteurs et foncières privés, Sociétés de projet à « opération unique d'aménagement » (SAS, SEMOP...)

• **Les investisseurs** : futurs bailleurs intéressés par un investissement locatif, porteurs de projet d'activité économique, Société civile immobilière (SCI), société civile de placement immobilier (SCPI), marchands de biens et sociétés professionnelles (SAS - SUSU - SARL - EIRL) agissant pour le compte d'investisseurs intéressés par les dispositifs fiscaux (Malraux, Pinel) et le « déficit foncier ».

■ **Aller chercher les investisseurs et les opérateurs lorsqu'ils ne viennent pas naturellement**

Communiquer sur le projet urbain, jouer le partenariat et la proximité avec les opérateurs, ainsi que la complémentarité entre les interventions publiques et privées pilotées par une ingénierie dédiée au sein des services de la collectivité locale et adossé à un projet urbain bien communiqué, sont souvent gage de succès pour faire revenir les acteurs publics et privés en marché immobilier détendu.

La ville de **Brive-la-Gaillarde** a élaboré un projet urbain en régie (la Page Urbaine) en s'appuyant sur une concertation étroite avec les habitants et les acteurs qui « font » la ville, dont les opérateurs privés. Il s'agissait de créer un climat de confiance basé sur des actions concrètes susceptibles de dynamiser le marché de l'immobilier par l'action publique. Le projet de la Page Urbaine prolongé et mis en œuvre par le programme Action cœur de ville, l'investissement important en matière de valorisation des grands espaces publics du centre-ville couplés à une intervention ciblée sur la reconquête de l'habitat vétuste (opérations de restauration immobilière, Résorption de l'habitat indigne (RHI), curetage d'îlot par voie de DUP) ont été autant de signaux forts présageant des conditions de marché favorables pour les opérateurs. Ces actions s'accompagnent d'un point effectué deux fois par an avec les opérateurs privés ainsi

que par la réalisation d'un guichet unique de l'Habitat et de l'urbanisme pour les habitants et porteurs de projets.

Pour la Ville de **Vernon**, dont l'attractivité est certes reconnue mais pas suffisante pour laisser les mécanismes du marché opérer seuls, il s'agissait également d'engager un dialogue privilégié avec les investisseurs et promoteurs en amont des consultations pour identifier les sites intéressants, les freins à lever et les moyens de les contourner. L'accompagnement des opérateurs privés dans le choix de sites démonstrateurs, mais aussi l'écoute visant à comprendre leurs logiques de rentabilité permet à la commune d'envisager des consultations économiquement réalistes, tout en étant basées sur des programmes répondant aux attentes et aux besoins locaux en termes de produits et de typologies de logements, de qualité et d'insertion urbaine.

Autre exemple mis en lumière sur le site internet de la Banque des Territoires²⁰, la démarche intégrée de la petite ville de **Joinville** en Haute-Marne, commune de l'AMI centre-bourg. Située dans un département rural en déclin démographique, Joinville a perdu 30 % de ses habitants depuis le début des années 1980. La commune en compte aujourd'hui 3 200 avec 17 % de logements vacants. Pour redresser la situation, les élus ont décidé de mettre en œuvre une politique globale d'attractivité du territoire en empêchant d'abord la création de commerces en périphérie. « *Sinon, il serait illusoire de penser redynamiser l'activité en centre-ville* », soutient le maire. La ville a aussi lancé une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale (OPAH-RR) doublée d'une opération de restauration immobilière (ORI) sur onze immeubles avec le soutien de l'Anah. Parallèlement, elle a déployé un dispositif d'aides au ravalement, ainsi qu'à la restauration des devantures de magasins et au rachat de commerces vacants. Enfin, la ville travaille au réaménagement des espaces publics et à la rénovation de ses équipements. À noter que le centre-ville est couvert par un Site patrimonial remarquable (SPR).

²⁰ <https://www.banquedesterritoires.fr/joinville-loperation-portes-ouvertes-double-les-ventes-de-biens-immobiliers-52>

Une opération « portes ouvertes » baptisée « Osez Joinville. Découvrez, visitez, achetez » organisée en mai 2017 avait pour objectif de faire visiter et de vendre des habitations vides. Une brochure, des articles dans la presse régionale, des annonces sur les radios locales

et un guide pour les investisseurs, qui présentaient toutes les aides aux acquéreurs, ont complété le dispositif de communication. Le résultat obtenu a été 600 visiteurs et une forte hausse des ventes de logements, souvent de grande qualité patrimoniale.

4.3 - Croiser les aides financières

■ Des outils financiers

Les collectivités souhaitant mener des actions de rénovation de leurs centres anciens s'appuient sur des acteurs essentiels : les propriétaires de logements. La requalification d'un quartier ou d'un îlot ne peut se faire qu'avec leur concours, d'une part dans une logique d'inclusion des habitants et bailleurs en place, d'autre part dans une logique d'économie de moyens : la collectivité n'intervenant que là où l'intervention fait effet de levier, là où la sphère privée n'est plus en capacité d'agir (habitat trop dégradé, besoin de restructurations lourdes appelant l'intervention publique notamment). Ainsi, avant d'envisager toute intervention coercitive sur l'habitat, un certain nombre de dispositifs existent visant à aider les propriétaires à mener des travaux et à accompagner les collectivités dans l'animation et la promotion locale de ces outils.

La plateforme Aide Territoire (<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>) facilite la recherche d'aides des collectivités territoriales et de leurs partenaires locaux, en rendant visibles et accessibles tous les dispositifs financiers et d'ingénierie auxquels ils peuvent prétendre. La plateforme a été lancée en janvier 2018 au sein de la Fabrique numérique, l'incubateur des ministères de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales.

Le guide « boîte à outils financiers - rénovation de l'habitat dégradé », élaboré par la DHUP en juin 2019 a récemment été mis en ligne sur le site du ministère de la Cohésion des territoires : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/operation-de-revitalisation-de-territoire-ort>

Il offre un panorama des différents dispositifs existants, notamment ceux des partenaires tels que l'Agence nationale de l'habitat (Anah), Action Logement Groupe, la Caisse des Dépôts et consignations (banque des territoires) ainsi que les aides fiscales et subventions de l'État. Les dispositifs présentés peuvent également concerner différentes catégories de bénéficiaires (collectivités, opérateurs, propriétaires...), relevant du droit commun ou de zonages spécifiques ou de projets identifiés comme Action cœur de ville et l'ORT. Elles prennent également des formes très variées (subventions, crédits, réductions d'impôt, prêts bonifiés, avances, etc.).

■ AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Les collectivités locales conduisent les politiques d'amélioration de l'habitat privé et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a vocation à les accompagner dans leurs actions. Elle intervient sur les questions de lutte contre la précarité énergétique, de lutte contre l'habitat indigne, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et encourage le développement d'un parc locatif conventionné. Elle finance à ce titre les collectivités, les propriétaires occupants et bailleurs, les syndicats de copropriétés, et à travers certains dispositifs, des opérateurs (établissements publics fonciers, SEM, sociétés publiques locales...).

Elle flèche ses financements pour le programme « Action cœur de ville » à hauteur de 1,2 milliard d'euros (au titre des dépenses d'ingénierie et de travaux en faveur de la réhabilitation, de l'amélioration énergétique et de l'adaptation des logements et des immeubles, à l'éradication des poches d'habitat indigne).

Concernant les opérations de revitalisation du territoire (ORT), elles peuvent par souci de simplification, être assimilées à des opérations programmées lorsque la convention d'ORT comporte l'ensemble des dispositions prévues dans les conventions d'OPAH voire d'OPAH RU. Par ailleurs, divers dispositifs destinés aux particuliers, permettent de solvabiliser les plans de financement en matière de réhabilitation. **Ma prime Rénov** : le CITE qui permet de financer des dépenses d'isolation du logement ou d'équipements le rendant moins énergivore se convertit depuis peu en une prime forfaitaire qui concerne davantage les ménages qui en ont le plus besoin, c'est-à-dire ceux qui ont des revenus faibles.

■ AIDES FISCALES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF AVEC TRAVAUX

Plusieurs aides fiscales sont destinées à soutenir les opérations de travaux et d'investissement locatifs des particuliers, réalisées soit directement, soit par certains types de sociétés civiles. Ces dispositifs peuvent soutenir indirectement des opérations réalisées par des opérateurs, par exemple dans le cadre de ventes d'immeubles à rénover (VIR). Le dispositif dit « Denormandie » s'applique spécifiquement dans les communes Action cœur de ville, ainsi que dans celles signataires d'une convention ORT et de certains plans nationaux de rénovation de quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Le dispositif « louer abordable » est une aide fiscale également disponible.

L'État accorde également des aides indirectes par le dispositif fiscal de l'avantage « Malraux » accordé aux travaux rendus obligatoires par une déclaration d'utilité publique (opérations de restauration immobilière) dans les quartiers visés par le PNRQAD et le NPNRU prévu à l'article 2 bis du I de l'article 199 ter du Code général des Impôts.

Pour les personnes morales, plusieurs dispositifs fiscaux de droit commun encouragent les investissements locatifs. Il s'agit en premier lieu des réductions applicables aux organismes du secteur du logement social. En second lieu, les investissements locatifs

intermédiaires des personnes morales font également l'objet d'une réduction de TVA (Article 279-0 bis du Code général des impôts). En outre, des règles fiscales spécifiques s'appliquent aux monuments historiques (art. 156 du Code général des impôts aux I. 3° et II. 1° ter).

■ ACTION LOGEMENT

Le groupe Action Logement est l'organisme de gestion paritaire de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises du secteur privé assujetties. Il accorde notamment des prêts et des subventions aux personnes physiques, propriétaires occupants et bailleurs, pour la rénovation de logements.

Dans le cadre du plan « Action cœur de ville », Action Logement investit 1,5 milliard d'euros avec un financement nouveau dédié (en subvention et en prêt) pour faciliter la réhabilitation d'immeubles en centre-ville destinée à produire une offre nouvelle de logements par des opérateurs du logement social ou des investisseurs privés personnes physiques ou SCI. Cette offre de logement a vocation à être mise à disposition des salariés du secteur privé.

Enfin, la récente convention du Plan d'investissement volontaire prévoit d'autres dispositifs touchant également à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat, notamment en faveur de la rénovation énergétique, du traitement de l'habitat indigne, de la démolition de logements sociaux obsolètes et vacants, ou de l'adaptation des logements pour les retraités à revenus modestes.

■ CAISSE DES DÉPÔTS - BANQUE DES TERRITOIRES

La Caisse des dépôts constitue le financeur traditionnel du secteur du logement social (prêts conventionnés PLS, PLUS, PLAI, PSLA). Elle finance également par exemple :

- la construction de logements destinés à des publics spécifiques (prêts « phare ») ;
- les opérations des organismes fonciers solidaires (OFS), dans le cadre d'une opération de bail réel solidaire (BRS), avec les prêts

« Gaïa long terme » permettant de financer l'acquisition du foncier.

La Caisse des dépôts apporte 1 milliard d'euros de fonds propres dans le programme Action cœur de ville (soutien à l'ingénierie, aux démarches d'innovation et de développement de la « smart city », aux investissements des opérateurs privés) et 700 millions d'euros de prêts « Cœur de Ville ». Ces derniers n'ont pas pour principal objet l'amélioration de l'habitat, mais peuvent toutefois s'adresser aux organismes d'habitat à loyer modéré.

■ AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine a pour objectif d'accompagner des projets urbains globaux pour transformer les quartiers en profondeur :

- en réinsérant les quartiers dans la ville ;
- en créant de la mixité sociale dans l'habitat ;
- en introduisant de la mixité par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisir).

Les programmes de l'ANRU concernent dans certains quartiers de centre-ville l'habitat ancien dégradé. Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), créé en 2009 par la loi Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion, vise à intervenir sur 25 quartiers anciens dégradés, en grande partie sous statut privé. Le programme mobilise 380 millions d'euros de financements publics nationaux dont 150 millions d'euros apportés par l'ANRU, 150 millions par l'Anah et 80 millions par l'État. 15 villes Action cœur de ville sont soutenues au titre du PNRQAD.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur la période 2014-2024 : 200 quartiers d'intérêt national et 250 quartiers d'intérêt régional seront aidés :

- 10 milliards d'euros de financements ANRU (7 milliards d'euros par Action Logement, 2 milliards d'euros par l'Union Sociale pour l'Habitat et 1 milliard d'euros par l'État) ;
- 40 milliards d'euros d'investissements publics.

Sur les 450 quartiers, 53 sont des quartiers d'habitat ancien inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, dont 24 sont localisés dans des villes bénéficiant également du programme Action cœur de ville. Les financements de l'ANRU s'articulent avec ceux de l'Anah et des autres partenaires du programme ACV (Action cœur de ville).

■ FINANCEMENTS DE L'ÉTAT

L'État mobilise ses agences et établissements publics au service des projets de revitalisation urbaine des collectivités (Anah, ANRU, EPARECA, Ademe, EPA et EPF d'État, etc.). Il intervient à travers les aides fiscales (taux de TVA réduit sur les travaux destinés à la rénovation et à l'amélioration énergétique des logements anciens ; Eco-prêt à taux zéro en faveur de travaux énergétiques) ainsi que la programmation des aides à la pierre. L'État constitue également un partenaire financier direct du programme « Action cœur de Ville », notamment par l'orientation de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL), la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), la dotation de soutien et d'investissement des départements (DSID) et le fonds national d'aménagement et de développement du territoire.

■ COLLECTIVITÉS

Les collectivités territoriales peuvent intervenir dans les politiques de l'habitat par des moyens incitatifs. Certaines collectivités locales accordent des aides pour financer des projets d'amélioration et/ou de rénovation de l'habitat, souvent en lien avec l'Anah et l'ANRU. Elles occupent un rôle central dans la mise en œuvre et la coordination de programmes, dont « Action cœur de ville » et les opérations de revitalisation du territoire. Elles portent enfin les projets de recyclage du foncier notamment dans le cadre de RHI THIRORI ou de projets PNRQAD. Les investissements de requalification de l'espace public, de revitalisation commerciale, tout comme les baux à réhabilitation (voir ci-après) en faveur de bailleurs privés ou publics, sont autant d'actions d'appui au projet souvent décisives pour en assurer le succès.

■ AIDES EUROPÉENNES

Certains fonds structurels européens peuvent intervenir dans le financement de travaux en faveur de l'habitat, notamment le Fonds de développement économique régional (FEDER).

■ AUTRES AIDES

D'autres aides aux particuliers pour préfinancement des travaux sont notamment proposées dans le cadre des interventions des 53 SACICAP du Réseau [PROCIVIS](https://procivis.fr)²¹. Les SACICAP sont des coopératives composées essentiellement de collectivités territoriales et d'organismes HLM.

²¹ <https://procivis.fr/les-missions-sociales/>

Quelques exemples possibles de croisement des aides

Sans prétention d'exhaustivité, les illustrations suivantes présentent quelques montages possibles associant diverses aides. En fonction

du produit logement de sortie, divers montages peuvent se pratiquer :

Pour un logement privé rénové qui sera loué avec un loyer conventionné Anah ou vendu à un propriétaire bailleur :

Si le logement est situé dans une opération de RHI / THIRORI ou dans une opération ANRU (NPNRU ou PNRQAD), il est possible pour la collectivité acquéreuse (ou son opérateur) de bénéficier d'une aide au recyclage (acquisition foncière, relogements, démolitions partielles / restructurations lourdes (gros œuvre), en vue d'une vente à un opérateur privé.

Le bailleur privé (personne physique ou morale) déjà propriétaire, ou qui acquiert l'immeuble auprès de la collectivité ou de son opérateur (qui peut être un organisme de logement social) dans le cas d'une opération RHI THIRORI ou ANRU, peut à son tour bénéficier de subventions pour la réhabilitation de l'immeuble : il s'agit d'aides aux travaux de l'Anah.

Ces aides peuvent être couplées dans le programme Action cœur de ville avec une aide d'équilibre du bilan de la part d'Action Logement sous forme de prêt / subvention.

En opération de revitalisation de territoire (ORT), l'aide aux travaux de l'Anah pourra être

accordée directement (modalités d'attribution en attente d'un prochain conseil d'administration de l'Anah) à un opérateur public ou parapublic (notamment les organismes de logement social) qui rénove des logements en vue :

- soit de les louer plusieurs années puis les céder (DIIF) ;
- soit sous forme de vente d'immeuble à rénover (VIR, vente sur plan avant sa réhabilitation, à l'image de la VEFA pour le neuf).

Enfin, des aides fiscales peuvent également être mobilisées pour les propriétaires bailleurs privés, selon les cas, et ne sont pas cumulables entre elles :

- « Dispositif Malraux » en site patrimonial remarquable (SPR), en PNRQAD et NPNRU ;
 - Levier fiscal de la Fondation du patrimoine ;
 - « Denormandie dans l'ancien » en ORT, en Action cœur de ville et dans certains sites en PNRQAD ;
 - « Louer abordable » pour des loyers plafonnés.
- Ces aides fiscales, dans le cas d'une VIR, permettent également de solvabiliser l'acquéreur final.




Produit de sortie	 aides recyclage	 sub/prêt travaux	 aides fiscales
LOCATIF CONVENTIONNÉ	RHI/THIRORI ou NPNRU/PNRQAD	Aide aux travaux Anah (PB) et Prêts/sub Action Logement (ACV) ou VIR aidée Anah (ORT) ou DIIF aidée Anah (ORT)	Malraux (SPR) ou Denormandie (ACV/ORT) ou Louer abordable (zone A-C)
ACTEURS	Maîtrise d'ouvrage publique ou déléguée	Maîtrise d'ouvrage (para)publique et privée	Preneur final ou maîtrise d'ouvrage déléguée (VIR)

Figure 6 : Cas d'une acquisition publique en vue d'une location de logements conventionnés.

Pour un logement du parc privé destiné à être acquis, rénové et loué en logement social :

Comme dans le cas précédent, une aide au recyclage d'un immeuble privé (acquisition foncière, relogements, démolitions partielles / restructurations lourdes (gros œuvre) peut être consentie, dans le cadre d'une opération RHI THIRORI ou ANRU, à la Ville ou son opérateur en vue de réaliser du logement social.

Le bailleur social acquière l'immeuble et le rénove pour le transformer en logements locatifs sociaux grâce aux aides à la pierre (acquisition-amélioration : prêts, subventions).

Ces aides peuvent également être couplées dans le programme Action cœur de ville avec une aide d'équilibre du bilan de l'opération immobilière de la part d'Action Logement sous forme de prêt / subvention.

Enfin, des aides fiscales sont associées aux aides à la pierre (TVA réduite, abattement TFPB).




Produit de sortie	 aides recyclage	 sub/prêt travaux	 aides fiscales
LOCATIF SOCIAL	RHI/THIRORI ou NPNRU/PNRQAD	Aides à la Pierre (PLAI/PLUS) et Prêts/sub Action Logement (ACV)	TVA réduit et Abattement TFPB
ACTEURS	Maîtrise d'ouvrage publique ou déléguée	Maîtrise d'ouvrage (para)publique	Preneur final

Figure 7 : Cas d'une acquisition publique en vue d'une location de logements sociaux.

Pour un logement du parc privé destiné à être acquis, rénové et cédé pour l'accession sociale :

Comme dans les deux cas précédents, une aide au recyclage foncier peut être accordée dans les mêmes conditions (RHI-THIRORI, ANRU), à la ville ou son opérateur en vue de réaliser de l'accession sociale.

Ces aides peuvent également être couplées dans le programme Action cœur de ville avec une aide d'équilibre du bilan de l'opération immobilière de la part d'Action Logement sous forme de prêt / subvention.

Le bailleur social acquiert l'immeuble et le rénove pour le transformer en logements en accession sociale grâce aux aides à la pierre (PSLA : prêts, subventions).

Enfin, des aides fiscales sont associées aux aides à la pierre (TVA réduite, abattement TFPB).




Produit de sortie	 aides recyclage	 sub/prêt travaux	 aides fiscales
ACCESSION SOCIALE	RHI/THIRORI ou NPNRU/PNRQAD	Aides PSLA et Prêts/sub Action Logement (ACV)	TVA réduit et Abattement TFPB
ACTEURS	Maîtrise d'ouvrage publique ou déléguée	Maîtrise d'ouvrage (para)publique	Preneur final

Figure 8 : Cas d'une acquisition publique en vue de l'accession sociale.

■ **En conclusion de cette partie**

L'intervention dans les centres anciens se caractérise par la cherté du foncier, des coûts de portage,

de libération du foncier et de travaux importants.

Les prix de revient sont souvent très supérieurs aux prix de vente, ce qui crée des opérations déficitaires nécessitant un accompagnement public conséquent.

Le peu d'opérations de reconquête de l'habitat ancien débouchant notamment sur du logement locatif conventionné, en dehors de la géographie prioritaire et des programmes de l'État (PNRQAD, NPNRU, Action cœur de ville) témoigne de la difficulté de « boucler » les montages économiques privés pour déboucher sur un prix de sortie acceptable au regard des loyers et des prix au m² pratiqués en secteur détendu dans le neuf en périphérie. Une

réflexion est d'ailleurs en cours au niveau ministériel pour mieux financer le déficit d'opération pour la requalification de l'habitat ancien.

Le programme Action cœur de ville, grâce au montage innovant groupant Action Logement, la Banque des territoires (CDC), l'Anah et l'ANRU (dans les villes ACV concernées par la géographie prioritaire) témoigne d'un dynamisme observable après un an d'exercice. Néanmoins, l'absence de guichet unique et la diversité des règles d'attribution et des interlocuteurs référents de chaque financeur peuvent paraître parfois contraignants, de même que le manque d'ingénierie locale. Ce contexte témoigne de l'importance de mobiliser localement les opérateurs compétents dans un partenariat actif.

4.4 - Équilibrer les opérations par des moyens réglementaires et fonciers

Au-delà de l'articulation des aides financières en faveur du recyclage de l'habitat ancien à disposition des maîtres d'ouvrage, les collectivités locales et maîtres d'ouvrage délégués ont nécessairement un rôle à jouer pour créer les conditions favorables et des marges de manœuvre propices aux équilibres des opérateurs immobiliers, notamment en marchés détendus :

- à l'échelle du bassin de vie, une programmation de l'habitat (volumes, typologies) en adéquation avec le marché et les contraintes économiques ;
- souplesse des règles de constructibilité en centres-villes ;
- cession des droits à construire attractifs.

Les opérateurs confrontés à des difficultés pour équilibrer leur bilan peuvent compter sur les leviers suivants pour trouver des marges de manœuvre et « dérisquer » leurs opérations immobilières.

■ Urbanisme de projet et négociation des règles de constructibilité

Les règles du plan local d'urbanisme (PLU) peuvent être adaptées pour faciliter la mise en œuvre des projets :

- prévoir une opération d'ensemble sur des superficies de taille suffisante pour optimiser les coûts ;
- favoriser les péréquations économiques : les opérations excédentaires permettant de couvrir des opérations déficitaires ;
- faire évoluer les règles de constructibilité (hauteurs, emprises au sol, zonages) grâce à la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ou d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

■ Les baux longues durées pour minorer la charge foncière

Pour les bailleurs sociaux et les SEM immobilières, la mise en place de baux longues durées par les Collectivités sont des régimes intéressants. Ces baux consistent pour la Collectivité à accorder pour une très longue durée à un preneur (bailleurs sociaux, associations à vocation sociale, acteurs privés notamment), un droit réel qui porte sur le bâti édifié ou réhabilité, moyennant un loyer qui représente, généralement sur les opérations de recyclage immobilier, un montant symbolique. Le terrain reste, quant à lui, la propriété du bailleur foncier (collectivité ou propriétaire-privé).

Pour une collectivité, la mise en place de ces baux permet à la fois de valoriser et de recycler ces biens. À l'issue du bail, le bailleur redevient, sauf disposition contraire, bénéficiaire du bâti sur le terrain garantissant une maîtrise foncière publique pour l'avenir.

Voir en annexe :
Fiche Baux longues durées

■ Minorer les coûts de sortie par la dissociation de la propriété

Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de foncier solidaire) et un preneur, inspiré des [Community Land Trust \(CLT\)](#)²² anglo-saxons. Ce modèle alternatif à la propriété individuelle du sol permet de dissocier le foncier du bâti et ainsi de faire baisser le prix d'accès à la propriété. Concrètement, l'OFS conserve la propriété du terrain et le preneur (conditions de ressources du PSLA) détient la propriété bâtie et l'usage du bien.

Il présente l'avantage de sanctuariser une partie de l'argent public investi dans la réhabilitation des logements, puisque la maîtrise d'ouvrage reste propriétaire du terrain, puis du bâti au terme du bail. En outre, la mise en place d'un BRS permet d'équilibrer les bilans d'opération étant donné que l'acquisition du

²² https://fr.wikipedia.org/wiki/Community_Land_Trust

terrain dont le bailleur reste propriétaire, est exclue des bilans d'opérations. Il offre donc une solution aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété à prix maîtrisé et propose une alternative à la location dans le parcours résidentiel d'un ménage.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les BRS intègrent le décompte de logements sociaux pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU (loi n° 2000-1208 du 13 novembre 2000).

Voir en annexe :

Fiche OFS BRS : retour d'expérience de l'OFS de l'EPFL du Pays Basque Bayonne

■ **Les dispositifs de minoration de la charge foncière des EPF d'État**

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens fonciers portés par l'EPF peut être proposé. Il a vocation à provoquer un effet de levier pour les collectivités qui ont le plus de difficultés à réaliser leurs projets sur des sites complexes (friches, dents creuses polluées, milieux bâtis...). Selon les orientations des établissements, il s'applique à la production de logements sociaux, aux opérations d'habitat mixtes ou

d'activités économiques. Chaque opérateur possède ses propres solutions et modes de calcul. Il convient alors de se renseigner directement, auprès de l'EPF compétent sur un territoire donné.

■ **Partager les risques par une structure de projet**

La fondation de structures de projet ad hoc offre la possibilité à des opérateurs de minimiser les risques du projet par la mise en place d'une structure juridique indépendante qui n'impacte donc pas la trésorerie de la personnalité morale associée. Elle est également propice à la mise en place de partenariats opérationnels pour partager la charge du portage foncier, mutualiser certaines expertises, tout en bénéficiant d'économies d'échelle liées à la passation d'un marché de travaux unique.

Les SAS de projet, ainsi que les sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP) à « opération unique d'aménagement » peuvent être des émanations juridiques de ce type de partenariat et d'intervention coordonnée entre différents acteurs de l'immobilier : OPH, SEM immobilière, bailleurs sociaux, foncières et promoteurs privés.



Annexes

fiches pratiques

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

EPCI dotés de la compétence habitat

Partenaires :

État, communes, EPCI chargé du SCoT, organismes HLM, SEM et tous professionnels du logement, notamment les bailleurs, les promoteurs, agents immobiliers, agences d'urbanisme, CAUE, ADIL, EPF, architectes, habitants

Zonage :

Périmètre d'une agglomération

Durée d'élaboration :

Variable, 4 ans en moyenne

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**Ordonnancer la production de logement sur le territoire**

Le PLH est le document d'orientation et de programmation de la politique locale de l'habitat. Élaboré par les EPCI compétents en matière d'habitat, il vise à connaître les besoins en logements d'un territoire pour les satisfaire, lutter contre la vacance, favoriser la mixité sociale.

CHAMPS D'APPLICATION

Articles L. 302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et R. 302-1 et suivants (CCH)

Le PLH « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes, et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

La forme, le contenu et les modalités d'élaboration du PLH sont normés et codifiés. Depuis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, l'élaboration du PLH relève de la responsabilité des EPCI dotés de la compétence « habitat » : Communauté d'agglomération, Communauté urbaine, métropoles qui exercent obligatoirement la compétence habitat, les Communautés de Communes qui ont pris la compétence habitat (optionnelle) et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants, les communes de plus de 20 000 habitants non-membres d'un EPCI.

Le PLH doit être compatible avec le PLUI, ainsi que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et doit être conforme au plan départemental de l'habitat (PDH). Il doit prendre en compte le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLAHPD), ainsi que le Plan de déplacement urbain (PDH).

MISE EN ŒUVRE**Étape 1 – Délibération**

Lancement de la procédure d'élaboration, identification des personnes morales à associer ; possibilité de prorogation du PLH précédent. Transmission de la délibération au préfet du département qui définit avec l'EPCI les modalités d'association de l'État.

Étape 2 – Le porter à connaissance (PAC)

Le PAC élaboré par l'État : rappel du cadre législatif et réglementaire applicable au territoire et mise à disposition des études dont il dispose. Transmission par le préfet à l'EPCI sous trois mois.

Étape 3 – Diagnostic habitat

Comprendre la situation existante et les évolutions en cours sur le territoire à partir d'un état des lieux de l'habitat à différentes échelles : aire urbaine, bassin de vie, zone d'emploi ; Croiser les enjeux propres à l'habitat avec ceux relevant d'autres domaines : mobilités, emploi, accès aux services, formes urbaines.

Étape 4 – Définir les orientations

Faire des choix de développement de l'habitat et les hiérarchiser en lien avec le SCoT : modernisation du parc existant, réinvestissement du parc vacant, programmation neuve, réponse aux besoins des plus démunis (structures d'hébergement, logement accompagné ou adapté, inclusif).

Étape 5 – Définir un programme

Actions mises en œuvre durant les six années du programme :

- Objectifs quantifiés et spatialisés par typologie de logements à réaliser ou à réhabiliter dans chaque commune (tenant compte des obligations SRU en matière de logements sociaux) ;
- Liste des principales actions et dispositifs opérationnels retenus dans chaque commune ;
- Identification des opérations de renouvellement urbain et des plans existants : OPAH, PNRU, PNRQAD, NPNRU, PIG, PDALHPD, PDH, SRADDET... précisant le volet foncier permettant la réalisation des actions et prise en compte des programmes nationaux : plan logement d'abord, plan initiative copropriétés, plan de rénovation énergétique du bâtiment, plan 60 000 logements étudiants...

Plus le programme d'actions est précis, plus il rend le PLH qualitatif et opérationnel : formes urbaines, acteurs mobilisés, partenaires associés, moyens financiers et techniques, échéancier.

Étape 6 – Délibérations

Arrêt du projet de PLH par l'EPCI : transmission aux communes membres et à l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT qui renvoient un avis sous deux mois sur les moyens relevant de leurs compétences respectives à mettre en place dans le cadre du PLH. Certaines personnes morales peuvent être également consultées pour avis.

Seconde délibération de l'EPCI tenant compte des avis exprimés (avis simples).

Étape 7 – Consulter l'État

Préfet de département destinataire du projet de PLH arrêté, accompagné des avis formulés par les communes : il dispose de deux mois pour transmettre ces documents au préfet de région, en vue de la saisine du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Il dispose d'un mois pour faire part de ses demandes de modifications à l'EPCI. Le CRHH a deux mois pour émettre un avis au préfet de département. Éventuelles demandes motivées de modifications transmises par le préfet à l'EPCI, qui en délibère.

Étape 8 – Délibérer pour adopter le PLH et le rendre exécutoire

Adoption par l'établissement public du programme local de l'habitat. Affichage et mise à disposition du public pendant un mois dans les collectivités. PLH exécutoire à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération apportant les modifications demandées.

Étape 9 – Le suivi en continu

Modalités de suivi de sa réalisation prévues dès la phase d'élaboration du PLH ainsi que le dispositif d'observation de l'habitat et du foncier. Délibération au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, démographique ou économique (transmis aux communes ainsi qu'au préfet et tenu à la disposition du public). Bilan de réalisation du PLH trois ans après son adoption et au terme des six ans (communiqués à l'État et présentés en CRHH ; études complémentaires pouvant également être effectuées au moment des bilans).

SOURCE

[Le PLH en 20 questions \(DHUP\)](#)

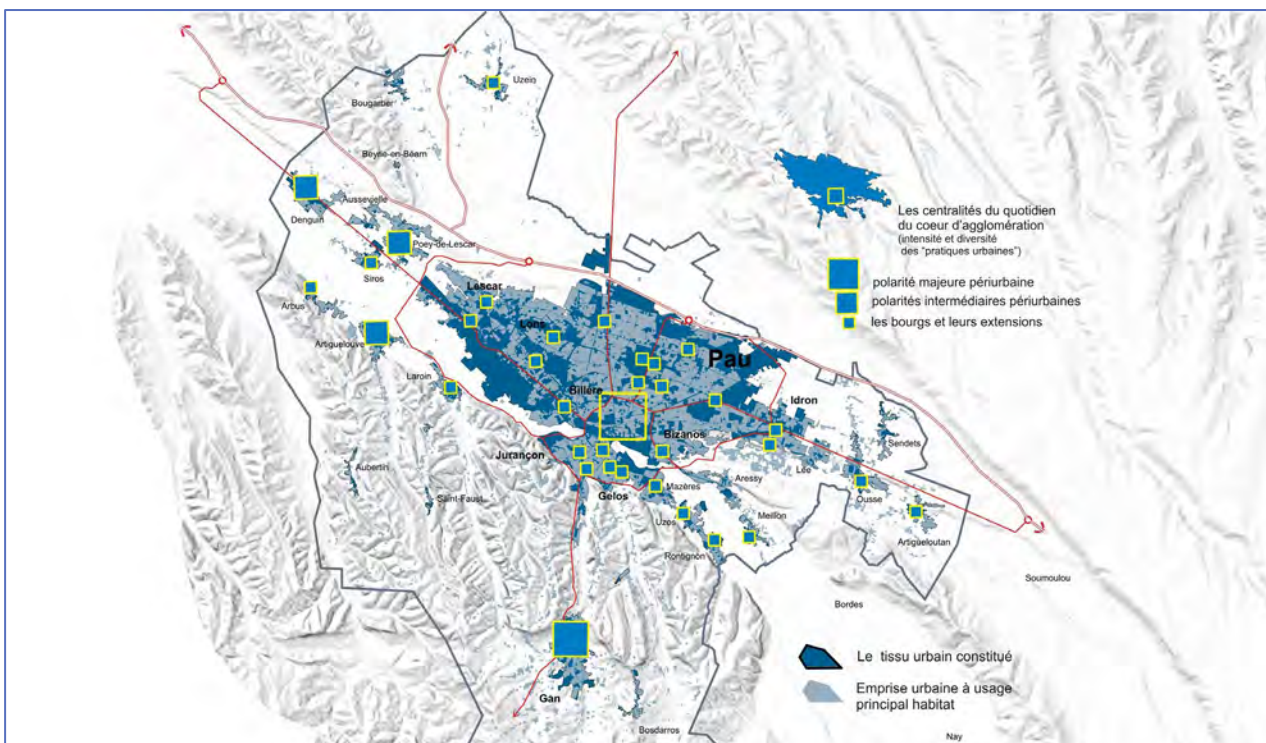
Le PLH de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (77 130 habitants, Pyrénées-Atlantiques) : replacer le centre-ville de Pau au cœur d'un projet d'agglomération

Avec un marché immobilier détendu, et une offre nouvelle qui contribue au délaissement du parc ancien, l'agglomération de Pau identifie le risque fort de basculement de logements vacants dans de la vacance structurelle. Elle possède en outre une forte concentration de ménages pauvres dans le quartier du centre-ville.

Le PLH est couplé au PLU de Pau et au SCoT de l'agglomération :

- Un projet urbain pour la ville de Pau visant la reconquête urbaine de son centre-ville, qui s'appuie sur la qualité des réalisations (espace public, équipements majeurs, animation et cadre de ville) et la reconquête des îlots d'habitat anciens.
- Le PLH replace le centre ancien de Pau au cœur de la stratégie intercommunale : améliorer-remobiliser-renouveler autant que construire (**un logement construit pour un logement réhabilité à l'échelle de l'agglomération**) et accompagner le développement d'une offre à coûts abordables à hauteur d'un logement sur deux.

Pour répondre à l'enjeu de la diversification de l'offre de logements, un programme volontariste en matière de réhabilitation des logements privés et publics et de lutte contre la vacance est confié en concession d'aménagement à la SIAB (aménageur) et Urbanis (animation OPAH-RU).



Centralités et tissus urbains constitués (page 217 du PLH de la CA)

ANNEXE 1
Le temps de la réflexion

BASES DE DONNÉES DU DIAGNOSTIC HABITAT

Trouver les ressources quantitatives pour éclairer la décision

Réaliser un diagnostic général de l'habitat permet de vérifier et objectiver la réalité et les difficultés pressenties sur un territoire. Il permet de constituer un socle d'échanges avec les élus et les institutions partenaires. De nombreuses bases de données sont disponibles et leur analyse peut être complétée d'apports qualitatifs issus d'enquêtes de terrain et des données locales complémentaires recueillies auprès des institutions et professionnels locaux (associations, notaires, agences immobilières, etc.). Au-delà du recueil des données, l'enjeu est de savoir les exploiter pour en tirer des analyses, ainsi que de connaître les limites des modes de collectes.

OFFRE / DEMANDE	Données	Objectifs et infos contenues	Mode de recueil	Échelle (la plus fine)	Accès	Consultation	Mise à jour
GÉNÉRALE	Recensement	Dénombrer et décrire les caractéristiques de la population et des logements : <ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques sociodémographiques • Caractéristiques socioéconomiques • Caractéristiques du stock de logements • Mobilités résidentielles, éducation, etc. 	Bulletin individuel relatif : <ul style="list-style-type: none"> • A la composition du ménage • A la caractérisation des personnes du logement • Aux caractéristiques et au confort du logement 	Commun, IRIS	Insee.fr	Libre	Annuelle depuis 2004
GÉNÉRALE	Fichiers fonciers « MAJIC »	Décrire les caractéristiques foncières, les locaux et les logements, ainsi que les droits de propriétés associés : <ul style="list-style-type: none"> • Caractéristique du parc et régime de propriété • Information sur la vacance • Détermination des gisements fonciers, le domaine public, les risques, la densité, la consommation d'espace 	Fichiers fonciers issus de l'application MAJIC (DGFIP) qui permet de gérer et calculer l'impôt foncier. Ils se basent donc sur : <ul style="list-style-type: none"> • Les déclarations fiscales préremplies dans des formulaires Cerfa • Quelques variables proviennent de déclaration des revenus, des états descriptifs de division (copropriétés), des hypothèques, taxe d'habitation, taxation professionnelle 	Parcelle cadastrale	DGFIP-MTES (retraitement Cerema)	Procédure unique du Cerema : acte d'engagement, formulaire à compléter, réception sécurisée	Annuelle depuis 1991
FLUX DE LOGEMENTS	Sit@del2	Suivre le rythme de construction et de réhabilitation à l'aide d'informations sur : <ul style="list-style-type: none"> • Type de construction, tissu neuf/existant • Surface, logements/locaux • Maître d'ouvrage... 	Alimenté par l'instruction des PC, la déclaration d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux	Commune	CGDD/SDES	Libre accès via les DREAL	Trimestrielle
FLUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	SISAL	Analyser la dynamique de production de logements sociaux : locatif/accession sociale : <ul style="list-style-type: none"> • Localisation de la production • Typologie, surface, • Maîtrise d'ouvrage, financements 	Infocentre des données SPLS et GALION, outil d'instruction du logement social et des aides à la pierre	Commune	MCT	droits d'accès et formations, contacter l'adresse suivante : ph4.dgain@developpement-durable.gouv.fr	Annuelle

STOCK DE LOGEMENTS	FILOCOM	Mettre en relation les caractéristiques du parc avec celles de leurs occupants (revenus, etc.) et de suivre l'évolution du parc grâce à un numéro d'immatriculation <ul style="list-style-type: none"> • Caractéristique du logement • Occupation du logement • Occupation des résidences principales • Caractéristique des propriétaires. 	Source fiscale construite à partir du fichier de la taxe d'habitation auquel sont rattachés : <ul style="list-style-type: none"> • Le fichier foncier (des propriétés bâties) • Le fichier des propriétaires • Le fichier de l'impôt sur les revenus 	Section cadastrale	DGFIP/CGD D-SDES	Procédure de demande via les DREAL		Tous les 2 ans (année impaire) à partir de 1995
STOCK DE LOGEMENT SOCIAL	RPLS	Dresser l'état du parc des logements sociaux au 1 ^{er} janvier de chaque année comprenant : <ul style="list-style-type: none"> • Localisation • Informations : statuts, typologies, surface, achèvement, mise en location, performance énergétique • Informations conjoncturelles sur le logement : occupation, mode de gestion, loyers... 	Centralise les données transmises par les bailleurs sociaux	Jusqu'au logement	CGDD/SDES	Accès libre data.gouv		Annuelle
COPROPRIÉTÉS	Registre national des copropriétés	Améliorer la connaissance du parc en copropriété et les processus de fragilisation <ul style="list-style-type: none"> • Présence d'un syndic • Impayés • Procédure en cours 	Fichier renseigné par les syndicats avec immatriculation de toutes les copropriétés à partir du 1 ^{er} janvier 2019	Section cadastrale	MCT/Anah	Diffusion sous conditions (Anah)		Annuelle
COPROPRIÉTÉS FRAGILES	Outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles	Évaluer la fragilité des copropriétés pour mettre en place des démarches préventive et spécifiques grâce aux données sur : <ul style="list-style-type: none"> • La situation socio-économique des occupants • L'état du bâti, les impayés • Le positionnement sur le marché • Présence d'une personne morale • Évaluation du potentiel de changement 	Données issues de Filocom	Section cadastrale	MCT/Anah.	Restreint CD-Rom. Diffusion sous conditions (Anah)		Annuelle
HABITAT INDIGNE	PPPI	Identifier le parc potentiellement indigne par le croisement des données sur : <ul style="list-style-type: none"> • L'ancienneté du logement • Le manque de confort des logements • Les ménages les plus modestes 	Données issues de Filocom	Section cadastrale	MCT/Anah.	Restreint CD-Rom. Diffusion sous conditions (Anah)		Annuelle

ANNEXE 1

Le temps de la réflexion

HABITAT INDIGNE	ORTHI	Identifier le parc de logements indignes et impropres à l'habitation, leurs caractéristiques et les actions mises en œuvre pour leur traitement	Fichier de signalement du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne	Identification des logements	Infocentre	Accès restreint		
MARCHÉ IMMOBILIER	DV3F	Avoir une connaissance des marchés immobiliers et fonciers à partir des informations sur : <ul style="list-style-type: none"> • Les volumes, programmes • Les caractéristiques des biens vendus : typologies, prix de vente, neuf/ancien... • Les caractéristiques des acheteurs et des vendeurs 	Croisement des données DVF (recensement des mutations foncières publiés) porté par la DGFIP et les fichiers foncier « MAJIC »	Parcelle cadastrale	MCT d'après DGFIP, retraitement Cerema.	Procédure unique du Cerema : acte d'engagement, formulaire à compléter, réception sécurisée		Annuelle
MARCHÉ IMMOBILIER	Perval (France) & Bien (IDF)	Études de marchés fonciers et immobiliers à partir d'information sur : <ul style="list-style-type: none"> • Les volumes, le prix... • Les caractéristiques des biens vendus • Les caractéristiques des acheteurs/vendeurs 	Bases notariales	A l'adresse	MIN-NOT	Libre ou payante selon le niveau d'analyse perval.fr basebien.com		Annuel
MARCHÉ IMMOBILIER	Données CAF	Disposer d'informations sur le volume et la proportion des allocataires ainsi que sur leur situation et notamment leur loyer	Renseigne sur les ménages qui bénéficient d'une aide au logement.	Commune	CAF/CNA ici	Libre accès sur data.caf.fr		Annuelle

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

BET, Observatoires de l'habitat, services techniques

Partenaires :

DREAL, Insee, etc.

OBSERVATOIRE DES DYNAMIQUES DE L'HABITAT**Comprendre et interpréter la donnée**

Pour programmer le volet habitat d'une opération d'aménagement, ou s'assurer de l'adéquation d'un projet urbain dans la stratégie habitat, il est indispensable de resituer le périmètre de projet dans le contexte local du marché de l'habitat. Les indicateurs retenus permettent de déduire les orientations programmatiques ou de mettre en alerte sur la faisabilité de la commande initiale.

PRÉAMBULE

Les indicateurs statistiques nécessitent souvent d'être examinés sur plusieurs échelles géographiques : infra-communale, communale, agglomération (aire urbaine, bassin de vie), ainsi qu'à l'échelle du département, pour mener une analyse comparative. Pour que ces analyses soient probantes, il est indispensable de comparer les résultats statistiques en valeur absolue (nombre), ainsi qu'en valeur relative (pourcentage), ainsi que sur des échelles de temps long. Il convient de les compléter par une enquête de terrain complémentaire.

Un grand nombre de ces données sont gratuites et accessibles en « open data » ou à la demande auprès des établissements publics en charge de leurs suivis. Certaines sociétés privées « challengent » le marché de la donnée en agrégeant les données en libre accès, ou en proposant leurs propres méthodologies d'enquête et de visualisation cartographique. Certaines d'entre elles utilisent de nouvelles sources d'informations provenant de données numériques (smartphone, etc.) dont le mode de collecte ou de traitement reste parfois opaque. Leurs offres payantes requièrent de prendre du recul quant à la fiabilité de la donnée pour mener à bien des analyses territoriales. Pour réaliser une étude plus détaillée en centres-villes, le recours à des bases de données à l'échelle infra-communale, ou à l'adresse, sont souhaitables, bien qu'elles soient plus difficiles d'accès en raison des mesures de confidentialité. Certaines études définissent elles-mêmes les secteurs que recouvrent les centres-villes, en prenant en compte un niveau de concentration de commerces ou d'équipements notamment.

LES INDICATEURS**1- CARACTÉRISER LA DEMANDE**

Les dynamiques démographiques constituent le socle de la demande, et s'apprécient à partir des résultats du recensement de l'**Insee**.

Mesurer « l'attractivité résidentielle »

- **Taux de croissance annuel moyen entre deux dates** : l'augmentation de la population est un des principaux facteurs de demande en logement ; à l'inverse, une déprise démographique est souvent un premier facteur de détente. Les variations démographiques sont surtout portées par le solde migratoire, souvent associé à l'attractivité locale, même si elle reste à apprécier en fonction de la norme locale.

Solde naturel / migratoire : on met fréquemment en évidence les phénomènes de vases communicants entre la ville centre (déficit migratoire) et les communes périurbaines (captation de familles ou de couples en phase de constitution de familles).

- **Lieu de résidence 5 ans auparavant** : permet de comprendre les trajectoires et les parcours résidentiels globaux pour l'ensemble de la population et éventuellement par classe d'âge.

Mesurer le « desserrement » des ménages :

Les évolutions de la composition des ménages se traduisent, *in fine*, par l'évolution de la taille moyenne des ménages, dont on sait l'impact sur les besoins en logements.

- **Évolution de la taille des ménages** : identifier un desserrement des ménages dans le temps (décohabitation, monoparentalité et divorces) afin de prévoir la production de logements nouveaux, de typologie et de statut. Il peut nécessiter un croisement avec les indicateurs sur la pyramide des âges ou la taille des logements.

Informations qualitatives

Connaitre la « sociologie » de son territoire par rapport à ses voisins

- **La population (totale ou par ménage)** donne un premier ordre de grandeur et de comparaison du poids démographique d'un secteur d'étude.

- **Répartition de la population par classes d'âges** permet d'identifier une sociologie de peuplement (sous/sur-représentation) et d'anticiper les parcours résidentiels.

- **Évolution de la pyramide des âges** : il s'agit d'évaluer les tendances de rajeunissement ou de vieillissement de la population dans une période donnée.

- **Évolution de l'indice de jeunesse** permet d'évaluer l'évolution du rajeunissement ou du vieillissement de la population. Il s'agit du rapport entre la population de moins de vingt ans et la population de soixante ans et plus dans un ensemble donné.

- **Répartition de la population par catégories socio-professionnelles (CSP)** permet d'identifier une sociologie de peuplement (sous/surreprésentation) et certains chaînons de clientèles manquantes ou présentes. Part des actifs CSP+ / part des actifs ouvriers employés

- **Les indicateurs de l'emploi** : il est possible d'utiliser le taux d'activité : part des actifs parmi la population en âge de travailler (entre 15 et 64 ans) ou le taux de chômage / taux de chômage des jeunes, ou encore, le taux de croissance de l'emploi comparé à la croissance des actifs et de la population

- **Répartition des emplois du territoire par domaines** : industrie, construction, commerces et services, administration, enseignement social...

- **Répartition des actifs résidant selon le lieu de travail** au sein de la commune, ailleurs dans département, ailleurs dans région...

Mesurer la « solvabilité » d'un territoire

La solvabilité est la clef de l'accès au logement. La caractérisation des revenus des ménages permet d'évaluer leurs capacités à accéder à un logement et d'évaluer les effets d'éviction. Associée aux données de la CAF, la source Filosofi, en libre accès, permet de constituer les indicateurs.

- **Les indicateurs sur les revenus** offrent la possibilité d'aller plus loin dans l'analyse de potentiel économique d'un secteur géographique d'étude. Comparés au prix de l'immobilier, ces indicateurs permettent de savoir si la géographie des revenus est corrélée à celle des prix de l'immobilier. Il est possible de prendre en compte le revenu moyen par unité de consommation (UC) ou par ménage,

le revenu médian, ou encore, d'obtenir l'écart de revenus interdéciles. Observer la concentration de revenus élevés ou faibles indique la spécialisation résidentielle des communes ou des quartiers.

- **Les indicateurs de précarité** : ces indicateurs offrent la possibilité d'aller plus loin dans l'analyse de situation de précarité identifiée sur un secteur géographique d'étude. Il est possible de prendre en compte le pourcentage de ménage non imposable ou de personnes au-dessous du seuil de pauvreté, mais aussi le taux de chômage.
- **Le potentiel fiscal d'un territoire** : il permet de calculer la richesse potentielle d'un territoire à partir de la valeur des bases des impôts locaux et donner une première indication sur la capacité financière de la puissance publique pour reconquérir les centres anciens dégradés.

Mesurer l'attractivité économique qui impacte la localisation de la demande

Les dynamiques économiques influent sur le marché de l'habitat : l'attractivité résidentielle est fortement corrélée à l'attractivité économique du territoire. Les marchés de l'habitat qualifiés de très détendus s'inscrivent souvent dans des secteurs en déprise économique. À l'inverse, le dynamisme économique peut créer une pression sur le marché de l'habitat en raison du besoin en logements des nouveaux actifs.

- **L'autonomie** : cet indicateur correspond à la part des actifs résidents travaillant sur le territoire qui offre un développement inclusif, permettant une réduction des temps de déplacement des actifs (en emploi et en formation).
- **L'aire de marché** : les choix résidentiels se déterminent très majoritairement par rapport au lieu de travail et donc par rapport au temps de déplacements domicile-travail selon différents modes de transport en isochrone ou les flux pendulaires constatés.
- **L'équilibre Habitat – Emploi** : la notion d'équilibre habitat-emploi est au cœur des réflexions en matière d'aménagement du territoire. Si les actifs travaillent dans un territoire où ils ne vivent pas, l'offre d'habitat doit être questionnée.
- **La composition socio-professionnelle des actifs résidents** : il s'agit de mettre en évidence la difficulté éventuelle de certaines catégories d'actifs à se loger à proximité de leur lieu de travail. Ces analyses sont très liées à celles relatives à la géographie des revenus, et rendent compte de la structuration sociale du marché immobilier.

2- CARACTÉRISER L'OFFRE

Les dynamiques de peuplement sont intimement liées à une structure de parc qui oriente les stratégies résidentielles : l'absence de diversité de logements tend à spécialiser le territoire dans une dominante résidentielle. On oppose classiquement la ville-centre, à dominante locative, contrastée socialement, aux couronnes périurbaines, à dominante propriétaires occupants, homogènes socialement. Le recensement de la population et les données foncières (FILOCOM, Majic, fichiers des logements vacants) constituent le socle pour analyser le stock et son évolution.

Mesurer le parc de logements (stock)

- **L'évolution de la composition du stock de logements** : il s'agit d'évaluer la diversité ou l'homogénéité de l'offre. C'est une première indication sur l'action publique conduite et l'évolution du marché. Cette donnée s'obtient à l'aide de la segmentation par date d'achèvement des logements : avant 2013 en 2015, avant 1919 en 2015, entre 1919 à 1945, ainsi que les segmentations par type de logements construits : proportion de maisons individuelles, appartements, T1, T2, T3, etc. On observe ainsi fréquemment une augmentation de l'offre de petits

logements privés suite aux vagues d'opérations de défiscalisation (souvent adossées à une augmentation de la vacance, car parfois inadaptées au marché...).

- **La vacance résidentielle** : cette donnée s'obtient à l'observation du nombre et des parts de résidences principales, secondaires, vacantes.
- **L'évolution de la composition des résidences principales** : cet indicateur s'obtient par l'analyse des statuts d'occupation : propriétaires occupants, locataires parc privé, locataires parc social, logés gratuitement et de la part des emménagés de moins de 5 ans. Il s'agit d'évaluer la capacité du territoire à répondre à la diversité des besoins et l'intégralité des trajectoires résidentielles, mais également, les évolutions récentes indiquent si le parc de logements évolue (action publique, marché) en se diversifiant ou en conservant une mono-vocation...

Mesurer la construction neuve (flux)

La mesure de la construction de logements se fait à travers le fichier Sit@del, d'une fiabilité relative et aléatoire. Mieux vaut privilégier, quand c'est possible, l'exploitation de données locales.

- **L'évaluation de la construction neuve** rend compte d'une dynamique de marché ; évalue la bonne atteinte des objectifs des PLH. Elle doit rendre compte du nombre de logements commencés par année, les m² moyens des logements neufs commencés, la répartition des constructions neuves commencées par morphologie / typologie, la taille des opérations et nature des opérateurs, ainsi que le nombre de logements commercialisés par an.

Mesurer les équilibres offre-demande

- **La tension du marché (logement locatif social)** : cet indicateur permet de connaître quelle est la capacité du parc HLM à répondre à la demande. Il s'obtient en mesurant le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions selon la typologie du logement. Il est nécessaire de comparer la tension locale par rapport aux moyennes régionales, départementales. L'analyse de la demande, des délais d'attente, du nombre d'attributions, rapportée à la demande en instance, aux mobilités résidentielles dans le parc social, contribue à mieux lire la réponse apportée par le parc social à la demande. Le système national d'enregistrement (SNE) offre aujourd'hui une information de plus en plus précise, mais les données du SNE sont essentiellement déclaratives et sont renseignées par le demandeur lui-même.

- **Corrélation rythme de la construction et la croissance démographique** : les rythmes de construction neuve par rapport aux rythmes d'évolution des ménages (base 100) permettent d'observer s'il y a eu un décrochage ou un excès au cours d'une période donnée en croisant les données Sitadel et Insee (séries historiques de la population et des ménages).

- **Accessibilité ou non du marché privé aux ménages locaux en fonction du profil de l'acquéreur** : il est nécessaire d'observer l'évolution des prix ces 5 dernières années avec la capacité théorique que les ménages, au regard de leurs revenus, ont d'acheter ou louer dans les prix du marché pour rendre compte du taux d'exclusion d'une partie des ménages. Cet indicateur est à construire et s'obtient à l'aide des revenus des ménages par décile mis en relation avec prix de l'immobilier local (ancien et neuf) à partir de données locales (banques, agences immobilières).

- **Évaluer une sur ou sous occupation des résidences principales** : cet indicateur s'obtient à l'aide des données Insee sur les ménages à recroiser avec la composition des résidences principales (répartition des ménages en personnes seules, couples, familles avec enfants, familles monoparentales, autres).

LE MARCHÉ IMMOBILIER

Il s'agit de repérer les tendances du marché de l'immobilier par statut et type de produit au niveau de la commune et des communes voisines, puis dans les différents secteurs de la commune. Cet examen permet de prendre connaissance de l'évolution des prix du marché ou des loyers pratiqués, la pression foncière d'un secteur d'étude. L'étude de marché permet, *in fine*, de qualifier les risques financiers d'un opérateur immobilier afin qu'il puisse prévoir au plus juste le bilan d'une opération à venir, au regard des règles de constructibilité en vigueur.

Pour être exhaustive, cette analyse peut croiser aux indicateurs de prix et de tensions du marché, les capacités d'investissement des ménages, les transactions par typologie des ménages (revenus, taille, âge...) et attentes des ménages (vente, achat, location).

Commercialisation des logements neufs

- **ECLN – Enquête sur la commercialisation des logements neufs** (DRIEA, uniquement en Île-de-France) afin de connaître les prix et nature des transactions en accession ;
- **PERVAL/BIEN base des notaires** mesurant les transactions (prix, profils acquéreurs/vendeurs...);
- Reconstitution des ventes par gamme de prix, à l'aide des données de la Fédération des Promoteurs Constructeurs et/ou du registre des DIA des collectivités.

Prix et nature des transactions en accession et sur le marché locatif

- **CLAMEUR - Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux**
- **Questionner les agences immobilières et les notaires sur le positionnement des investisseurs publics et privés** pour considérer les complémentarités et dégager les leviers sur lesquels s'appuyer pour créer de la valeur et repérer : les stratégies patrimoniales (investissement, gestion) des PO, PB et investisseurs ou opérateurs, ainsi que les logiques des propriétaires de logements vacants (rétention foncière, abandon, indivision, vente etc.).

Les observatoires de l'habitat, un outil pour éclairer la décision et évaluer les politiques publiques territoriales

Les observatoires peuvent être portés par les services SIG des collectivités ou de l'État, une agence d'urbanisme ou par les départements. Dans le cadre des PLH, la mise en œuvre d'un observatoire est une obligation réglementaire et permet la réalisation des bilans annuels et triennaux du PLH.

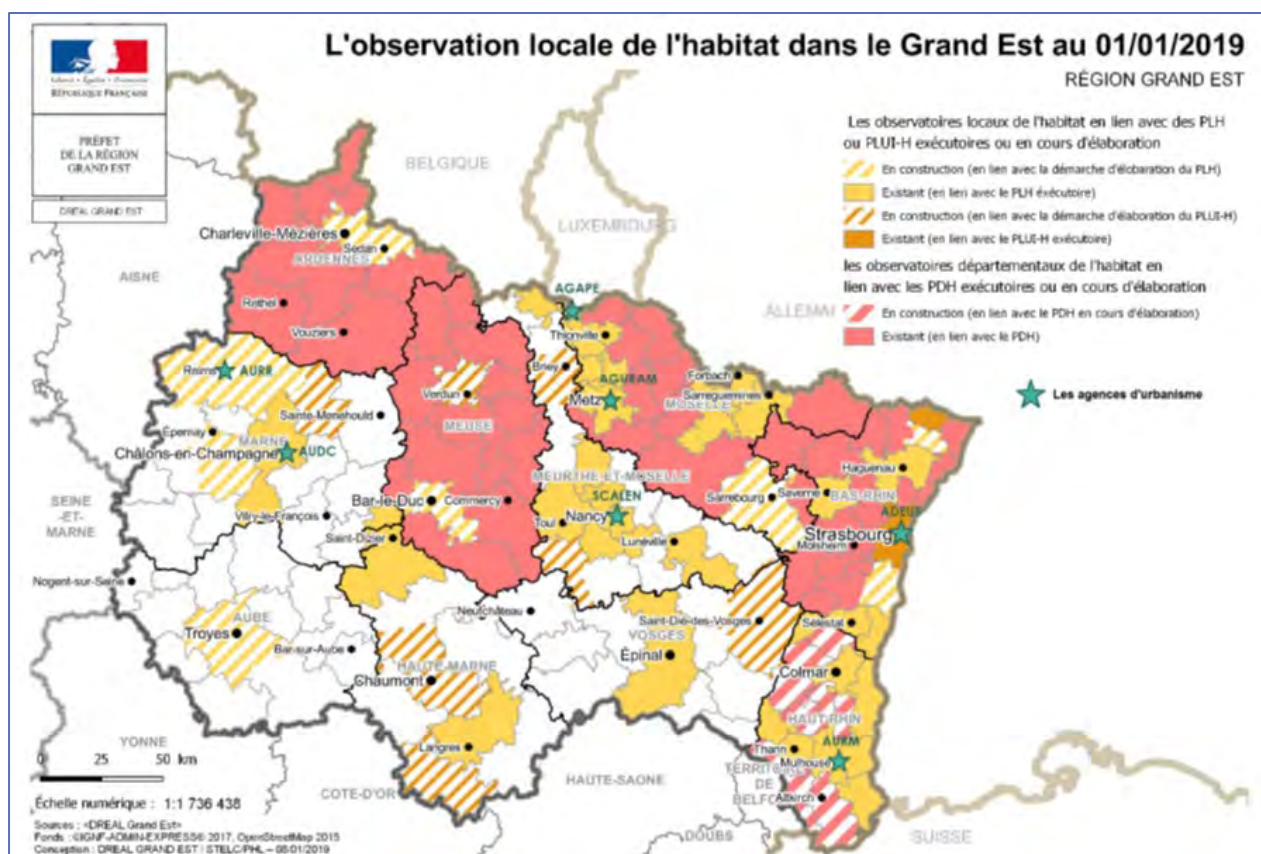
Les formes possibles d'un dispositif d'observation sont naturellement très nombreuses et dépendent pour partie des caractéristiques du territoire et des ressources dont il dispose. Toutefois, des réseaux d'acteurs de l'observation se construisent et permettent de capitaliser les expériences, par exemple, l'Observatoire de l'habitat de Villes de France, réalisé en partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) et le Groupe Caisse des Dépôts, l'Observatoire de l'habitat et des territoires du Puy-de-Dôme, etc.

Les EPCI peu dotés en moyens humains et financiers pourront ainsi mutualiser leur observatoire avec l'observatoire départemental, lorsqu'il existe (exemple de l'Observatoire départemental du Haut-Rhin porté par l'ADIL), ou encore, par les agences d'urbanisme, tant pour accompagner la mise en œuvre du PLH que pour produire les bilans annuels et triennaux.

De tels observatoires proposent des prestations aux tarifs peu élevés.

Si l'on souhaite observer plus précisément le niveau des loyers dans le parc privé, il peut être opportun de mettre en place un Observatoire local des loyers (OLL). Celui-ci permet de disposer de données de loyers fiables, détaillées et comparables (la méthode est la même pour tous les OLL français : www.observatoire-des-loyers.org

Des outils collaboratifs et des interfaces en ligne sont mis en place et disponible en ligne sur <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr>.



L'observation locale de l'habitat dans le Grand Est, extrait du bilan annuel du préfet de région au comité régional de l'habitat et de l'hébergement

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Commune,
EPCI, BET

Source :
Fiche réalisée à partir
du guide de lutte
contre l'habitat indigne
de l'AMF / ANIL

REPÉRER L'HABITAT INDIGNE OU NON DÉCENT SUR SON TERRITOIRE

Agir prioritairement sur les foyers d'insalubrité

Une bonne connaissance de l'habitat indigne s'effectue par la mise en place d'outils opérationnels de repérage et de suivi. Elle est nécessaire pour mettre en œuvre des réponses publiques adaptées à chaque cas. Le repérage des situations d'habitat indigne et informel nécessite la coordination d'un ensemble d'acteurs afin de parvenir à un diagnostic partagé et à la définition d'une stratégie appropriée et des interventions publiques.

LES FICHIERS NATIONAUX

La méthode de pré-repérage du « **Parc privé potentiellement indigne** » (PPPI) repose sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances de ne pas avoir été profondément amélioré, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, qu'il est occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories 6 « ordinaire », 7 « médiocre » et 8 « très médiocre », identifiés comme tels dans les bases de données cadastrales, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité très vétuste (voire délabrés) et qui, à la date d'établissement du fichier FILOCOM traité, étaient occupés par des ménages à bas revenus.

Les fichiers nationaux sont une première source de données à mobiliser permettant de déterminer des secteurs prioritaires à analyser au sein du territoire. Les maires peuvent obtenir auprès des DDT et des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des données chiffrées dites « PPPI » (Parc privé potentiellement indigne) et cartographiées sur le logement dans leurs communes et tout particulièrement sur les logements de qualité médiocre habités par leurs propriétaires ou par des locataires.

1. Les fichiers fonciers

À partir des fichiers de Mise à jour des informations cadastrales (Majic 3) utilisés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) pour le calcul des taxes locales (taxe foncière, taxe d'habitation notamment), la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du ministère (DGALN) diffuse les fichiers fonciers. Ces fichiers recensent toutes les propriétés, qu'elles soient bâties ou non bâties, au 1^{er} janvier de l'année courante. Ils décrivent la nature de la propriété (propriété publique/privée), les logements (pièces, surface, confort, époque de construction, vacance, statut, géolocalisation), les propriétaires (nom, âge, adresse...). Les DREAL sont chargées de la mise à disposition des fichiers fonciers aux collectivités locales, ou autres acteurs locaux qui peuvent en bénéficier.

2. La demande de valeurs foncières

La DGFIP propose également aux services de l'État, aux collectivités et aux établissements publics un service dénommé « demande de valeurs foncières ». Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir des données foncières afin de conduire leur politique foncière et d'aménagement. Les fichiers mis à disposition concernent, sur une période maximale de 5 ans : les ventes

immobilières publiées dans les ex. « conservations d'hypothèques » devenues Services de la publicité foncière, le descriptif des biens provenant du cadastre.

Pour accéder à ces données, la collectivité doit s'inscrire sur le portail de la DGFIP dont elle dépend afin de disposer d'une connexion sécurisée. Elle doit déclarer à la Commission nationale informatique et liberté (CNIL), l'utilisation qui est faite de ces données.

LES BASES DE DONNÉES LOCALES

Le repérage doit être effectué par le croisement d'autres sources ou indicateurs mobilisables afin de trouver des adresses probables de logements indignes sur les périmètres ciblés.

1. Les bases de données des ARS et de DRIH

Les ARS et leurs délégations territoriales (échelon départemental) disposent d'un outil de suivi des procédures du Code de la santé publique : @riane-Habitat. Ces outils assurent la production de certains indicateurs de suivi de l'activité LHI qui sont intégrés dans l'outil ORTHI.

2. ORTHI

L'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) et non décent est un outil commun partagé, alimenté par l'ensemble des prescripteurs ou autorités publiques compétentes en matière d'habitat (désignés par l'arrêté du 30 septembre 2011). Cet outil regroupe l'ensemble des logements indignes et non décents, leurs caractéristiques et les actions mises en œuvre quand une procédure est en cours. ORTHI permet ainsi d'une part de répondre à l'obligation faite par la loi de créer un observatoire nominatif de l'habitat indigne et non décent et d'autre part de répondre aux objectifs de la loi en disposant d'informations statistiques nationales fiables reposant sur des données locales partagées. Ces statistiques permettent de connaître l'ampleur du phénomène, d'orienter et d'évaluer les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne. Chaque logement peut être identifié par son invariant fiscal, ce qui est indispensable pour le repérage dans les immeubles collectifs.

3. L'application « Cristal » des Caisses d'allocations familiales (CAF) pour le suivi des allocataires : les services des CAF sont tenus de s'assurer de la décence des logements pour lesquels les allocataires reçoivent des aides.

4. Les observatoires locaux

Les observatoires locaux de l'habitat sont alimentés afin de rassembler et partager la connaissance entre les différents partenaires sur un territoire donné. Ils peuvent participer à la connaissance de l'habitat indigne.

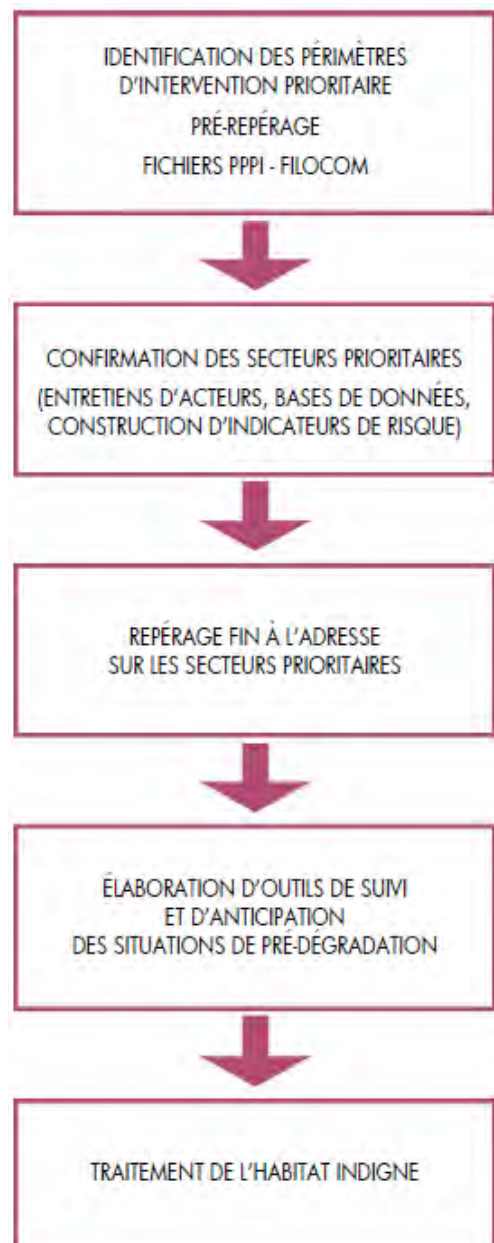


Figure : Synthèse schématique du guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne, DGALN, 2013, p. 23

LES ENQUÊTES DE TERRAIN

Des acteurs de terrain occupent un rôle essentiel dans les travaux de repérage du fait de leur proximité avec les habitants. Il est donc indispensable de les associer aux travaux de repérage pour faciliter la transmission des connaissances.

Ces acteurs de terrain identifiés comme des sources potentielles d'information sont :

1. Les élus, techniciens des collectivités, les agents des ARS, des SCHS amenés à se déplacer à la suite des plaintes et signalements pour réaliser des visites ;
2. Les services de sécurité (police, gendarmerie) et d'urgence (pompiers), les facteurs, les services en charges des impayés d'énergie : ils sont un vecteur indispensable pour les signalements ;
3. Les acteurs sociaux : les travailleurs sociaux des CAF/MSA, du conseil départemental et régional, des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS/CIAS) amenés à réaliser des entretiens qui sont une source de repérage des logements potentiellement indignes, les services de soins (infirmiers, médecins), les associations d'aide à la personne, les opérateurs Anah, les ADIL, les opérateurs d'insertion, visitant de très nombreux logements chaque année.

SOURCE

[Guide de lutte contre l'habitat indigne de l'AMF / ANIL](#)

ANNEXE 1
Le temps de la réflexion

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
État, EPCI, communes

Partenaires :
Région, département,
bailleur social,
opérateurs,
bureau d'études

Cibles prioritaires :
Reserve foncière et
friches urbaines et
opération de recyclage

**Fiche réalisée à
partir de la
méthodologie de
référentiel foncier de
l'EPF Bretagne**

LE PROJET URBAIN EN CENTRE-VILLE**Partir d'une stratégie foncière de reconquête de l'habitat ancien**

L'EPF Bretagne propose une méthodologie référentiel foncier et immobilier, outil d'aide à la décision et démarche qui comporte sept étapes successives à mettre en œuvre pour formaliser une stratégie de reconquête foncière et immobilière en centres-villes et centres-bourgs. Elle est la première pierre qui permet d'identifier les secteurs prioritaires, afin de conduire une démarche de conception.

PRÉSENTATION

Il s'agit concrètement d'identifier le potentiel d'accueil de population, d'équipements, de commerces, de services, d'espaces publics dans la zone déjà urbanisée et d'élaborer un programme d'action pour :

- Valoriser le centre-bourg ou le centre-ville par le retraitement global des centres délaissés ;
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements diversifiés en termes de typologies et de statut (maisons de ville, appartements, parc social/privé) adaptée aux besoins locaux ;
- Réduire le coût global : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement, dessertes à créer) et donc de réduire le coût de gestion global à long terme.

MISE EN ŒUVRE**Étape 1 – Analyser le contexte territorial, définir les besoins**

Pourquoi ? En amont de l'identification des disponibilités foncières et immobilières, il est opportun de poser la question des besoins identifiés sur le territoire (communal ou plus largement intercommunal). Cet état des lieux doit permettre de quantifier et qualifier la demande afin d'aboutir à des projets répondant aux préoccupations locales et de s'assurer par exemple de la commercialisation d'une opération programmée. Pour le logement il s'agira, par exemple, d'appréhender l'enjeu éventuel d'une diversification de l'offre par la production de formes denses en centre-bourg (de type maison de ville, logement intermédiaire ou semi-collectif) rendant possibles les parcours résidentiels et l'accès au logement à tous types de public (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses, personnes âgées...).

Comment ? Cette étude des besoins passe par une exploitation des documents d'urbanisme et des études de programmation. Une analyse détaillée des dispositions du SCoT, des PLH et des PLU doit permettre d'appréhender le contexte réglementaire et stratégique dans lequel la démarche s'inscrit. L'étude des besoins devra se prolonger par la réalisation d'entretiens avec les décideurs (élus, promoteurs, bailleurs sociaux), ainsi que les experts des marchés fonciers et immobiliers (notaires ou agences immobilières, ADIL), voire faire l'objet d'études de marché immobilier et de programmation selon les futurs secteurs d'intervention, pour mieux positionner et calibrer l'offre à venir.

Étape 2 – Définir un périmètre de travail

Pourquoi ? Le périmètre de recensement constitue l'enveloppe au sein de laquelle seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification et caractériser l'« enveloppe urbaine » fondée sur le critère d'une continuité de bâti.

Comment ? La construction du périmètre d'étude peut être assimilée à une méthode par application de filtres successifs. Les outils de SIG peuvent par conséquent permettre une délimitation plus rapide à partir d'un périmètre initial théorique que l'on précise en retranchant certains gisements difficilement mobilisables du fait des contraintes topographiques ou des risques – (PPRI, PPRT), ainsi que des contraintes réglementaires et environnementales (zones humides, zone Natura 2000, ZNIEFF, EBC) ou agricole (RPG, zonages) et permette d'aboutir à un périmètre final. La prise en compte de ces données permet d'aboutir à un périmètre final.

Le repérage de l'habitat potentiellement indigne ou des copropriétés fragiles au sein de ce périmètre d'analyse peut être mené dès l'amorce du travail.

Étape 3 – Identifier les gisements fonciers et immobiliers

Pourquoi ? Au sein du périmètre identifié, la poursuite du travail consiste en un repérage des « gisements » bâtis et non bâtis dignes d'intérêt pour une démarche de renouvellement urbain ou de densification.

Comment ? L'analyse de photographies aériennes ou du cadastre, de repérage sur le terrain est complétée, le cas échéant, par différents échanges avec les acteurs des marchés fonciers et immobiliers locaux (notaires et agences immobilières) ou la consultation des bases de données qu'ils alimentent (annonces, sites internet). Les gisements dignes d'intérêt se distinguent par leur nature en deux grandes catégories :

- **Foncier-bâti** : en vente ou à l'abandon, biens considérés comme potentiellement pollués au regard de la nature de l'activité qu'ils accueillent ou de leurs caractéristiques constructives ;
- **Foncier non bâti** : les dents creuses, cœurs d'îlots, parcelles sous utilisées, fonds de jardins.

Étape 4 – Qualifier ces gisements

Pourquoi ? Après avoir identifié les biens fonciers et immobiliers, il est nécessaire d'en décrire les caractéristiques principales afin d'évaluer les potentiels d'aménagement et leur intérêt sur le plan urbain, architectural, patrimonial...

Comment ? La méthodologie de qualification des gisements obéit à une analyse répondant à la grille de lecture à deux niveaux d'échelle :

- **À la parcelle** : la description du bien (référence cadastrale, adresse, surface, typologie, distances au centre), la dureté foncière (nombre de propriétaires, nature juridique, type d'occupants, statut d'occupation), coût prévisionnel (parcelle à aménager ou non, à bâtir ou à réhabiliter, état du bâti et estimation de la déconstruction, de la dépollution, de l'acquisition (travaux d'aménagement compris, DPE qualitatif) démolition ou non ;
- **À l'échelle d'ensembles cohérents (groupements de parcelles)** : potentiels d'aménagement compte tenu des aspects réglementaires (zonage), servitude (périmètre de protection, zone humide, etc.) configuration du site, accessibilité, exposition. Il peut être complété d'une approche sensible : intérêt urbain, paysager, symbolique, patrimonial...

Étape 5 – Prioriser des gisements

Pourquoi ? Afin de s'orienter vers une logique de stratégie, la collectivité doit prioriser son action sur les gisements et savoir par où commencer, sans occulter la question des moyens.

- La collectivité peut souhaiter écarter les biens sensibles (propriétaires non-vendeurs, voisinages sensibles, difficiles à porter politiquement...) ou encore les biens sur lesquels l'intervention privée est possible et ne nécessite pas d'intervention publique opérationnelle.
- La collectivité peut par exemple souhaiter prioriser les opérations les mieux positionnées à l'échelle du tissu urbain avec un enjeu fort d'image et de requalification (îlot au centre, entrée de ville, secteur patrimonial...), ainsi que les opérations les plus rapides où la dureté foncière sera moindre pour répondre à un besoin urgent.

Comment ? Cette étape consiste à regrouper les gisements en ensembles cohérents (proximité, unité) sur le plan du fonctionnement urbain. Elle permet de constituer des périmètres opérationnels d'emprise suffisante pour un projet de renouvellement urbain, associant production de logements, d'équipements et d'espaces publics. Une grille d'analyse multicritères peut permettre d'éclairer objectivement cette décision. Elle peut comprendre des indications sur :

- **La dureté foncière** : il s'agit de déterminer l'aisance ou non dans l'acquisition d'un bien en fonction d'une lecture de sa propriété et de son statut d'occupation. Ainsi, en théorie, un bien en vente, détenu par un seul propriétaire, sera considéré moins « dur » qu'un bien en location, détenu par plusieurs propriétaires indivis ;
- **Le critère financier** qui doit permettre, par une analyse croisée du montant estimatif (acquisition, déconstruction, réhabilitation, dépollution), de déterminer l'intérêt et l'efficacité d'une intervention publique ;
- **Le potentiel d'aménagement** : après prise en considération de la configuration du site (topographie, accessibilité, exposition, surface constructible suffisante...) et de ses contraintes (règlement, servitude...), ce critère vise à définir les possibilités d'aménagement.
- **Approche sensible** : après lecture qualitative du périmètre dans lequel il s'inscrit, ce critère vise à qualifier l'intérêt de la mobilisation d'un gisement. Un secteur dévalorisé pourra par exemple être considéré comme prioritaire au regard de l'enjeu d'image pour l'ensemble du tissu urbain.

Étape 6 – Formaliser une esquisse d'aménagement

Pourquoi ? Afin d'anticiper la mutation progressive du tissu urbain et son renouvellement, il apparaît indispensable de projeter une esquisse générale d'aménagement permettant de disposer d'une vue globale à moyen - long terme, sur le devenir de l'ensemble du tissu urbain. Elle identifie pour chaque secteur opérationnel, une spatialisation des besoins en matière de programmation urbaine (lien avec l'étape 1) et de propositions fonctionnelles de trame de circulation et de structuration des espaces publics. Elle débouche, par la suite, sur la mobilisation d'un ou plusieurs outils opérationnels.

Comment ? L'esquisse d'aménagement doit être raisonnée, mais ne doit pas traiter de façon indépendante les gisements recensés, mais plutôt les mettre en relation en fonction du contexte urbain. Elle expose, par secteur, les capacités en matière de production de logements et identifie des principes d'aménagement tenant compte du fonctionnement de ces secteurs dans lequel elle s'inscrit. À l'aide de l'étude de marché et en fonction de la programmation envisagée et des priorités d'intervention, certains secteurs pourront donner lieu à une analyse de faisabilité en bilan d'opération.

Étape 7 – Choisir les outils appropriés

Pourquoi ? En fonction des cas de figure, les outils à mobiliser pourront résulter de la nécessité :

- D'encadrer l'aménagement urbain d'un secteur par la définition de règles figurant au sein des documents d'urbanisme. Il peut s'agir par exemple d'une orientation d'aménagement ou de programmation annexée au document d'urbanisme, ou encore, d'une procédure de ZAC avec maîtrise foncière partielle ;
- Financière par la mobilisation d'outils de type taxe d'aménagement, de participations, d'instauration d'un périmètre de versement pour sous-densité, taxe au logement vacant, etc. ;
- D'œuvrer à la mise en place d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et de mesures incitatives (OPAH / PIG) et d'outils (arrêtés de police spéciale, abandon manifeste ORI) afin de débloquer certaines situations ;
- De mettre en œuvre des principes de protection ou de réflexion afin de prendre le temps de la définition d'un projet d'aménagement. À titre d'exemple, cette catégorie d'outils englobe les ZAD, le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement, ou le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans ;
- De maîtriser le foncier par l'acquisition à court, moyen ou long terme des biens considérés comme stratégiques, par l'exercice du droit de préemption urbain, de la DUP, ou le lancement de procédures de biens sans maître.

Comment ? La question du phasage de l'esquisse générale d'aménagement et de la hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention apparaît aussi comme un préalable avant d'opérer le choix de l'outil approprié. Il convient alors de disposer d'une vision globale distinguant les secteurs sur lesquels :

- une action publique apparaît nécessaire ;
- un simple encadrement de l'initiative privée peut suffire à la traduction des objectifs d'intérêt général.

SOURCES

- www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr
- Lien vers le référentiel sur le site internet de l'EPF Bretagne :
<https://www.epfbretagne.fr/-referentiel-foncier--1815.html>
- Pour l'étape 7 : lien vers la boîte à outils réglementaire de l'EPF Bretagne :
<https://www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire--1841.html>

Retour sur la démarche expérimentale menée par l'EPF Bretagne et la commune de Josselin (2014)

La commune de Josselin (24 954 habitants, Morbihan) mène depuis 2014 une démarche expérimentale de revitalisation de son centre-ville en partenariat avec l'EPF Bretagne. Au-delà de la mise en application de la méthode de travail du référentiel foncier et immobilier de l'Établissement public foncier, cette étude vise à définir un projet concerté de redynamisation, permettant d'attirer de nouveaux ménages dans le centre-bourg, limiter la consommation de foncier en périphérie des bourgs et traiter les problématiques de dégradation et de vacance, à l'aide d'une stratégie foncière et immobilière adaptée. L'ensemble du retour d'expérience est disponible sur le site de l'EPF Bretagne.

Il est important de souligner que le repérage des potentialités foncières et immobilières et la définition d'un projet urbain sont deux étapes qui ne sont pas linéaires et qui se nourrissent l'une l'autre. C'est bien le croisement d'une part de potentialités foncières et d'autre part d'une volonté d'agir dans le cadre d'un projet urbain qui permettent d'identifier les secteurs sur lesquels la commune va pouvoir engager un projet de revitalisation.

À l'aide de données administratives sur l'état des biens (recueil des DIA, informations cadastrales...), ainsi que le repérage de terrains, ou encore, des entretiens avec les acteurs locaux (notaires, agences immobilières, riverains, élus) la commune a pu identifier des potentialités foncières : bâtiments vacants, mis en vente ou délabrés, des terrains en friches, non utilisés ou occupés par une construction légère qui pourrait évoluer (garage, ateliers...) mais également des espaces creux présentant des possibilités de densification.

Ce travail a permis d'identifier un gisement foncier et immobilier de 200 logements et environ 15 hectares de terrains bâtis et non bâtis dans le centre-ville, soit un potentiel brut de 250 logements. Si l'on prend en compte un rythme de construction (10 logements/an) et d'évolution de la population moyen, cela représente un potentiel de 20 ans de développement pour la commune sans nouvelle extension urbaine dans le centre-ville. L'intégration des résultats de



Vue du centre-ville de Josselin,
Crédit photo : Emmanuel-Berthier, source : Josselin.com

l'étude dans la politique de développement communale passe par une action différenciée en fonction du caractère prioritaire des différents secteurs :

- Les îlots prioritaires font l'objet d'esquisses multiples pour redonner envie de rénover du bâti ancien par des transformations architecturales qui apportent un nouveau confort d'usage contemporain à ce type d'habitat, mais également d'intégrer une certaine modernité architecturale y compris dans un secteur patrimonial.
- Certains secteurs nécessitent de mener des études complémentaires, non directement liées aux biens, avant d'engager tout projet : étude de stabilité d'ouvrages spécifiques (falaise, remparts...), études PMR, études d'impact...
- Les secteurs moins prioritaires à court terme font l'objet d'une révision réglementaire afin d'encadrer les développements (définition d'une annexe d'OAP au document d'urbanisme, limitation des zones en 2AU), d'une taxe d'aménagement différenciée, et d'un périmètre de versement pour sous-densité.

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
EPCI, communes

Partenaires :
BET, Anah,
architecte-urbaniste

Cible prioritaire :
Préparation d'une
opération programmée
Anah

LES ÉTUDES EN PRÉVISION D'UNE OPAH**Une expertise pour comprendre les enjeux des quartiers anciens**

Le choix de type d'opérations programmées s'avère stratégique et nécessite une analyse des attentes et de besoins spécifiques repérés (îlots insalubres, besoin de logements en secteurs tendus, besoin de visibilité, etc.). Le choix des dispositifs opérationnels Anah à mettre en place sur un territoire se fait à partir des conclusions des études préalables et pré-opérationnelles réalisées en amont par la collectivité. Ces études sont financées à 50 % par l'Anah (plafond de dépenses variable jusque 200 K€ HT).

L'ÉTUDE PRÉALABLE

Pilotée par une collectivité, elle se traduit par une étude d'opportunité qui doit permettre d'identifier ou de préciser les problématiques en matière d'habitat. Ce diagnostic peut venir compléter les études relatives au PLH, PLU, ou PDALPD qui ont une vocation plus large ainsi qu'aux études urbaines débouchant sur un projet urbain pour le centre-ville. Elle repose sur une enquête statistique, des entretiens qualitatifs et des visites de terrain par échantillon. Sur un territoire fortement équipé en ingénierie et où le PLH est plus précis, l'étude préalable n'est pas indispensable et la collectivité peut engager une étude pré-opérationnelle directement.

Objectifs :

- Procéder à une évaluation des dispositifs déjà mis en œuvre ou préparer un programme d'action (PA) ;
- Hiérarchiser les enjeux d'une action en déterminant les opportunités d'intervention : secteurs ou des thématiques prioritaires ;
- Définir un plan d'action et ses axes majeurs d'intervention ;
- Élaborer le(s) cahier(s) des charges d'étude pré-opérationnelle, précisant le périmètre d'étude ;
- Proposer plusieurs dispositifs opérationnels à mettre en place : PIG, OPAH, PDS, Popac, RHI-THIRORI), procédures d'ORI, DUP, polices de lutte contre l'habitat indigne (LHI).

L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

L'étude pré-opérationnelle est une étude de faisabilité permettant de préciser les conditions de mise en place d'un programme établi en amont, lors de l'étude préalable, le cas échéant. L'étude pré-opérationnelle n'est donc pas un diagnostic territorial, mais une préparation à la mise en œuvre d'un programme et d'une convention d'OPAH. Elle traduit en volets d'action, un projet urbain formulé avec les collectivités, afin de mobiliser les futurs opérateurs publics ou privés qui seront impliqués dans la phase opérationnelle.

Objectifs :

- Approfondir les problématiques et définir le périmètre d'une opération, expliquer les enjeux ;
- Proposer un plan d'actions complété d'objectifs et de moyens à mobiliser et un calendrier ;
- Mettre en évidence les études techniques (juridiques, foncières...) complémentaires à réaliser ;
- Informer et mobiliser les partenaires potentiels.

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 – Préparation en amont

Cette phase préparatoire consiste, d'abord à informer et mobiliser les partenaires potentiels (syndics, notaires, agents immobilier, services sociaux, fournisseurs d'énergie, ABF...) en s'appuyant sur les précédents diagnostics (PLH, PLUiH, etc.).

Étape 2 – Analyse territoriale

Cette étape vise à objectiver les enjeux sur l'habitat ancien à une échelle fine. Il s'agit alors de croiser les analyses quantitatives et qualitatives. L'examen des statistiques et les données auxquelles a accès le maître d'ouvrage (PPPI, outils de pré-repérage des copropriétés fragiles, MAJIC de la Direction générale des finances, etc.) doivent être confirmés à l'aide des repérages terrains sur les volets prioritaires (copropriété et habitat indigne). Ces repérages peuvent être suivis d'une étude de l'intérêt patrimonial, de la vacance, du marché, des typologies de logements, avec prise en compte des spécificités en quartiers anciens : cours communes, logements à l'étage des commerces vacants, petites copropriétés non gérées, divisions de logements, etc.

Enfin, une enquête auprès des propriétaires et des locataires permet de comprendre la situation socio-économique, leur stratégie patrimoniale et leurs souhaits à venir (acheter, vendre, rester dans la commune, etc.). Ces diagnostics détaillés sont réalisés sur un échantillon de logements de différentes typologies de bâti, et s'associent d'estimations des coûts de travaux et des plans de financement.

Étape 3 – Calibrage

Ces analyses permettent de déterminer le/les périmètre(s) et le nombre de logements à traiter. Elle permet, de manière préparatoire, de déterminer les premiers besoins en recyclage et/ou aménagement d'îlots. Des propositions des modes opératoires et d'articulation des actions incitatives et coercitives sur l'habitat indigne et très dégradé (ORI, DUP, RHI-THIRORI, polices spéciales LHI) sont mises en lumière. Ces propositions peuvent faire le lien avec les plans de sauvegarde et des sites Patrimoniaux Remarquables, lorsque la commune a mis en place un tel dispositif.

L'étape de calibrage déterminera un plan de financement en adéquation avec le périmètre et définira le rôle des autres partenaires financiers mobilisables. Les aides et dispositifs complémentaires : plan façade, subventions complémentaires des aides aux travaux PO et PB mis en place par les collectivités, ou encore, les aides complémentaires (Caisses de retraite, CAF, Procivis) peuvent également être présentés.

Étape 4 – Coordination des acteurs

Des instances partenariales locales sont recommandées afin de coordonner la mise en œuvre des actions sur l'habitat. Elles peuvent réunir la ville, l'ARS, la CAF, l'ADIL, les travailleurs sociaux, Anah/DDT, le conseil départemental, représentants professionnels, associations et syndics pour travailler collectivement sur les situations de mal logements repérés ou d'accompagnement de différents publics.

La création d'un comité technique permet de faire le point sur la stratégie coercitive et foncière de la collectivité (recyclage, portage de lots...) et les opérateurs spécialisés présents sur le territoire (EPF, SEM, OPH, ESH, SPL...). Il convient d'intégrer l'ABF dès le comité de pilotage de l'étude pré-opérationnelle pour la définition de la stratégie en lien avec la problématique patrimoniale. Un comité

de pilotage complémentaire comprenant élus et décideurs permettra de valider les choix stratégiques et garantir le portage politique.

L'Anah peut mettre à disposition des collectivités et de leurs prestataires des données utiles à l'analyse des territoires : extrait du CD-Rom Parc privé potentiellement indigne, Outil de pré-repérage des copropriétés fragiles, extrait de données du registre d'immatriculation des copropriétés, les fichiers fonciers retravaillés du Cerema. Les DDT peuvent fournir les données Filocom. La CAF peut donner les informations sur l'indécence. Les concessionnaires peuvent notifier les coupures, la collectivité a accès aux procédures de polices (arrêtés en cours...).

SOURCES

- <https://www.anah.fr>
- [Guide Anah - référentiel de l'OPAH](#)

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU dans le cadre de l'AMI centre-bourg de Tournus

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis d'approfondir les orientations fixées par le PLU pour la réhabilitation des logements dans le centre ancien. Compte tenu du diagnostic et des expertises menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la ville de Tournus (5 545 habitants, Saône-et-Loire) a ainsi validé une stratégie d'intervention en matière d'habitat articulée autour d'objectifs suivants :

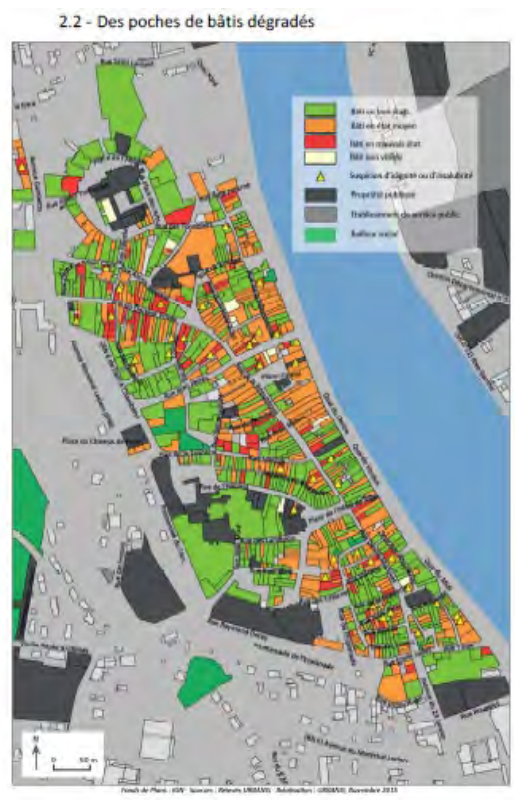
- Lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé dans le parc locatif et chez les propriétaires occupants ;
- Remettre sur le marché les logements vacants ;
- Diversifier les typologies et les statuts d'occupation dans le centre-ville ;
- Développer une offre locative privée de qualité et à loyers maîtrisés et créer une offre alternative au pavillon ;
- Répondre au besoin d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- Valoriser le patrimoine architectural et améliorer le cadre de vie (accessibilité, parties communes, espaces extérieurs, éclairage des logements, etc.) ;
- Permettre à des opérateurs d'investir Tournus ;
- Recycler les produits les moins adaptés (remembrement).

Axée sur la réhabilitation du parc privé, l'opération de revitalisation du centre-bourg de Tournus permettra d'accompagner financièrement les projets de travaux lourds, de mise aux normes d'économie d'énergie ou d'adaptation à la perte d'autonomie (thématiques ciblées par l'Anah).

La ville de Tournus a également décidé d'aider financièrement d'autres projets tels que les installations d'ascenseurs, la rénovation des parties communes d'immeubles ou les ravalements de façade. L'équipe en charge de l'animation du dispositif accompagnera dans leurs projets les ménages ciblés par ces aides, à savoir les propriétaires occupants aux ressources modestes et les propriétaires bailleurs.

SOURCE :

Étude pré-opérationnelle de l'AMI centre-bourg de Tournus – Urbanis - 2015



DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune de Forcalquier (5 018 habitants, Alpes-de-Haute-Provence), bailleur social HHP

Maître d'œuvre :

L'équipe Broccoli – Rioton, architecte mandataire Gilles Broccoli

Partenaire :

DDT 04

Adresses :

1, 5 et 7 rue Marius-debout

Livraison :

1998 > 2004
Livraison de l'esplanade en 2010

Surface :

1 054 m² de logements

Crédits photos :

Dominique Thiery, Gilles Broccoli Haute Provence Info Plans et dessins d'architecture : Gilles Broccoli

ÎLOT MARIUS DEBOUT – FORCALQUIER**Bonnes pratiques identifiées**

(+) *Dimension urbaine* : mixité des fonctions, dé-densification du bâti en arrière de parcelle (végétalisation, lumière) avec la création d'une esplanade publique prenant en compte des contraintes topographiques

(+) *Dimension immobilière* : restructuration lourde à l'échelle de l'îlot avec préservation du patrimoine, reconfiguration des typologies

(+) *Conduite de projet* : bailleur social en maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'opération de recyclage foncier et mobilisation d'un bail à construction pour faciliter la sortie de l'opération immobilière et conserver le bien dans le patrimoine communal

(+) *Montage économique* : mobilisation des aides au logement locatif social et de la RHI-Thirori

(+) *Adaptabilité des partenaires financiers* : demande de dérogation au dispositif RHI (jurisprudence), pour réaliser de la réhabilitation lourde sur du patrimoine historique ; mobilisation d'un bailleur social).

CONTEXTE

1980 : Conclusion d'études urbaines convergentes sur le niveau de dégradation de certains îlots du centre ancien.

1998 : Prise de conscience des élus et création d'un comité de pilotage, animé par la DDE.

Stratégie d'intervention graduée : à court terme autour de la place Saint-Michel : copropriété en état d'abandon de l'hôtel particulier de Tende, immeubles Ribbes-Blanc, situé face. À long terme, intervention sur l'îlot Marius Debout, plus fortement dégradé, avec une revalorisation de la fonction habitat.

Parallèlement à l'action publique, l'initiative privée contribue également à la reconquête du bâti dégradé des quartiers riverains à l'îlot Marius Debout : prise de nombreux arrêtés et injonction de travaux de remise en état ou de travaux d'office.

PRINCIPES URBAINS

En septembre 1998, le comité de pilotage arrête son choix sur un concours d'idées monté par les services de l'État (DDE-SDAP), dans l'esprit d'un marché de définition. Le jury retiendra le projet présenté par l'équipe Broccoli – Rioton, architecte mandataire Gilles Broccoli qui retient les principes suivants :

- Dédensifier le bâti pour créer une « respiration » ;
- Reconstruction de l'alignement historique de la rue Marius Debout ;
- Absorber le fort dénivelé entre les deux rues entourant le projet ;
- Confort des logements : recherche de la lumière, de l'ensoleillement, en optimisant les orientations, assurer les protections climatiques et une bonne ventilation, favoriser les vues et perspectives attractives ;
- Traitement des espaces de transition entre espaces publics et logements : créer des filtres vis-à-vis de l'espace public, pour assurer l'intimité, procurer des jardinets, des terrasses et des loggias ;
- Gestion des circulations de façon hiérarchisée.

Programme de travaux

Au sein de l'îlot, l'immeuble Blanc-Barth, l'immeuble Mousquet-Carmona sont restructurés lourdement.

- Préservation du patrimoine : obligation de préservation des façades de style Renaissance, XVII^e et XVIII^e, ainsi qu'une partie des planchers médiévaux et de l'escalier à vis ;
- Confortements structurels (planchers, façades, toitures) et reprise du sous-œuvre (corniches, baies, chaînes d'angles, bandeaux) ;
- Déconstruction de deux immeubles pour la création de l'esplanade épousant la déclivité du terrain et traitement des cheminements : pierre taillée, ferronnerie en acier, arbres d'ombrages provençales, rénovation d'un lavoir-fontaine ;
- Réfection des réseaux et travaux d'assainissement pluvial permise par l'esplanade ;
- Soubassement d'un des immeubles démonté pierre par pierre, stocké puis remonté ;
- Décomposition des travaux en 5 marchés distincts pour s'adapter aux spécificités du financement en RHI et identifier les postes de dépenses.

Programme immobilier

Reconstruction de deux immeubles d'habitat social (15 logements et 4 ateliers d'artistes) et livraison en 2004 (1 an de travaux)

1 rue Marius-Debout				Statut
Nombre	Type	Surface max (m ²)	Loyer	
4	T3	78	365	PLAI
1	atelier d'artiste			
5 et 7 rue Marius-Debout				
2	T1	57	284	
2	T2	63	290	
4	T3	75	334	
3	T4	103	503	
3	ateliers d'artistes			

Mobilisation du foncier

- Lancement d'une DUP en 1998
- Acquisition amiable à partir de 1999
- Prise d'arrêtés de polices spéciales LHI pour ouvrir aux droits RHI (Anah)
- Relogement de 19 familles dont plusieurs avec enfants, relogées dans le parc privé, ainsi que sur le parc du bailleur social HHP

Montage opérationnel

- Le dispositif RHI (démolition partielle) a permis de financer les acquisitions foncières, le relogement de famille, des démolitions et des aménagements fonciers lourds et des reconstructions
- Délégation de maîtrise d'ouvrage RHI avec le bailleur social HHP
- Bail à construire les logements sociaux avec le bailleur social HHP
- Mobilisation des financements en acquisition-amélioration du logement social

Plan de financement

Recyclage foncier

TOTAL	1 589 000 €
Dont subvention RHI Anah	1 112 000 €
Dont subvention région	101 668 €
Dont subvention commune	376 332 €

Réhabilitation des logements

TOTAL	1 977 000 €
Dont subvention État logement	207 000 €
Dont subvention État logement surcharge foncière	345 000 €
Subvention État (travaux d'intérêt architectural)	120 000 €
Dont subv. région	326 000 €
Dont subv. département	20 000 €
TOTAL SUBV.	
Prêt AL (ex. : 1%)	400 000 €
Autres emprunts	559 000 €
TOTAL PRÊT	559 000 €



Figure 1 : Vue des terrasses privées de l'immeuble du 2 et 7 rue Marius Debout.



Figure 2 : Série de photos de la requalification de l'îlot Marius Debout.

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune de Mane
(1 349 habitants,
Alpes-de-Haute-
Provence)

Maître d'œuvre :

Atelier Skala-Cadart

Partenaires :

EPF Paca, DDT 04,
UDAP, DT ARS, BET
Le Creuset

ÎLOT DE LA BOURGADE – MANE**Bonnes pratiques identifiées**

*(+) **Projet urbain** : mixité des fonctions avec dé-densification pour permettre l'agrandissement d'une place publique, ainsi que l'amélioration des circulations piétonnes au sein de l'îlot.*

*(+) **Projet immobilier** : restructuration lourde avec la création d'un cœur d'îlot aéré permis par des démolitions de fond de parcelle et l'agrandissement de locaux artisanaux en rez-de-chaussée.*

*(+) **Conduite de projet** : la commune réalise en régie l'opération de recyclage foncier et de réhabilitation immobilière avec l'aide de l'EPF Paca pour le portage foncier.*

*(+) **Montage économique** : mobilisation des aides au logement locatif social et de la RHI-THIRORI multisites.*

CONTEXTE

- L'îlot de la Bourgade (faubourg du XVII^e siècle) est à l'articulation entre le centre ancien où sont localisés commerces et services et des équipements récents (maison de retraite, maison de pays, musée ethnobotanique de Salagon) situés hors du périmètre de la ville ancienne nécessitant pour les rejoindre d'emprunter à pied la route départementale à double sens très fréquentée, avec le passage de convois exceptionnels invasifs et dangereux.
- De nombreux immeubles, en situation de péril ou d'insalubrité, partiellement occupé avec des habitants en grande précarité ; d'anciens commerces désaffectés, donnant une image négative au village.
- Des politiques locales volontaristes : politique de logement social, gestion des logements en régie municipale, mise en œuvre d'outils coercitifs (état d'abandon manifeste).

PRINCIPES URBAINS²³

1. Agrandir la place au nord de l'îlot par la démolition d'un immeuble afin de requalifier l'espace public accueillir des plantations et des terrasses de commerces, invitant le conducteur à la prudence et pour assurer l'ensoleillement
2. Conserver un « linéaire historique » de bâti sur la rue de la Bourgade et créer un passage sous arcades pour la sécurité des piétons.
3. Créer un cœur d'îlot résidentiel par l'élimination d'une grosse partie du bâti ancien (côté est) et son remplacement par un épaississement des bâtiments conservés, donnant sur des espaces de cour ou jardin.
4. Organiser la traversée intérieure de l'îlot pour relier les espaces majeurs de la ville aux grands équipements.

²³ N.B. Les principes d'aménagement font l'objet d'une traduction réglementaire et technique, afin d'être mis au service du projet.

Programme de travaux

- Démolition de parties situées en cœur d'îlot ;
- Réhabilitation de l'alignement bâti, rue de la Bourgade ;
- Aménagement d'une cour centrale dont le rez-de-chaussée serait affecté aux locaux d'activités ;
- Agrandissement et aménagement de la place de la Bourgade et construction d'un bâtiment neuf sur une plus faible emprise sur son flanc Sud.

Programme immobilier

Quantités	Typologies
	Immeuble ??
2	T2
2	T3
6	T3 – T4
4	T4 duplex
4/5	Atelier d'artisanat
80 m ²	Bibliothèque
1 500 m ²	Place de la Bourgade

Mobilisation du foncier

- Pour la déclaration d'utilité publique, l'EPF Paca assure sa mise en œuvre. L'arrêté de déclaration d'utilité publique est signé le 3 mars 2017 suivi par l'ordonnance d'expropriation.
- L'arrêté de cessibilité a été annulé par le tribunal administratif, suite au recours déposés par certains propriétaires. Une nouvelle enquête parcellaire est engagée.

Montage opérationnel

- Mobilisation des dispositifs RHI-THIRORI multisites, comprenant l'îlot de la Bourgade, ainsi que les immeubles, frappés par des arrêtés d'insalubrité dont les propriétaires ne peuvent assumer le projet de réhabilitation. La commission nationale valide l'éligibilité de l'opération.
- L'EPF PACA assure le portage foncier et la commune assume la maîtrise d'ouvrage directe de l'opération d'acquisition-amélioration financée par les aides aux logements sociaux
- Les permis de construire sont préparés en 2017. Une première tranche dite « place de la Clavières » a été réalisée en 2018 avec une reprise des infrastructures routières, une deuxième tranche sera réalisée en même temps que la partie nord de l'îlot de la Bourgade qui borde la place, en attente de l'acquisition de tout le foncier.



Figure 1 : Immeubles de l'îlot de la Bourgade en mauvais état.

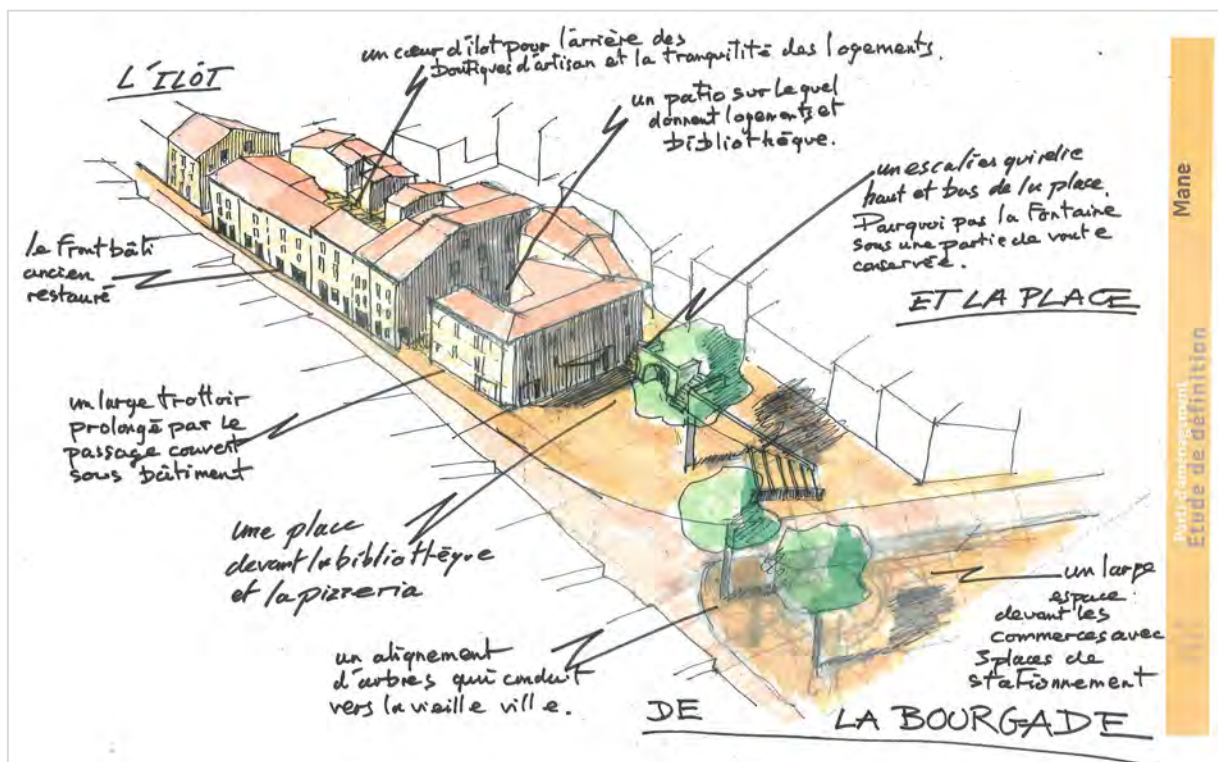


Figure 2 : Extrait du projet de l'Atelier Skala-Cadart (étude de définition, 2014).

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune de Sisteron,
(7 460 habitants,
Alpes-de-Haute-
Provence)
bailleur social
Habitations de Haute-
Provence (HHP)

Maître d'œuvre :

Olivier Cadart,
Atelier Skala

Partenaire :

DDT 04, LOGIAH 04,
ARS, PACT 04

Adresses :

2 rue Mercerie &
4-5, rue Saunerie,
04200 Sisteron

Livraison :

Juillet 2014

Crédits photos :

<https://prhpaca.oich.fr/diffusion/>

Récompense :

Lauréat du palmarès
régional de l'habitat de
Provence-Alpes
Côte-d'Azur 2015

ÎLOT D'ORNANO – SISTERON**Bonnes pratiques identifiées**

(+) Dimension urbaine : mixité des fonctions avec transformation d'usage des sous-sols et du rez-de-chaussée commercial, pour la création d'un musée d'archéologie.

(+) Dimension immobilière : restructuration à l'échelle de l'îlot avec préservation du patrimoine, reconfiguration des typologies et apports de prestation équivalente au neuf : balcons, lumière, amélioration de la consommation énergétique.

(+) Conduite de projet : bailleur social en maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'opération de recyclage foncier. Mobilisation d'un bail à construction pour faciliter la sortie de l'opération immobilier, tout en conservant le bien dans le patrimoine communal.

(+) Montage économique : mobilisation des aides en RHI et des aides au logement locatif social.

(+) Adaptabilité des partenaires financiers : demande de dérogation au dispositif RHI pour de la réhabilitation de patrimoine historique.

CONTEXTE

- Dépeuplement du cœur de ville, ainsi que la fermeture progressive des commerces depuis 30 ans ont peu à peu engendré la dégradation du centre historique et l'installation vers la périphérie des familles en recherche de confort.

- Outre son bâti serré et imbriqué, le centre ancien est pénalisé par des différences d'altitude entre les rues qui génèrent plusieurs niveaux de sous-sols et rendent difficiles les opérations de réhabilitation.

- De nombreuses successions ont fractionné les copropriétés et multiplié les indivisions détenues par des propriétaires qui n'y habitent pas ou très peu de jours dans l'année. De surcroît, la plupart n'ont pas les moyens financiers de procéder à l'entretien et aux très coûteux travaux nécessaires pour mettre les logements aux standards actuels de confort. La spirale de la dégradation était donc bien enclenchée malgré les opérations mises en place par la ville dès 1978, puis en 1985 et 1997.

- Engagement fort de la commune pour restaurer l'habitat et mettre en valeur l'espace public, à travers la mise en place d'OPAH et de PIG successifs qui ne sont pas suffisamment adaptés pour traiter les points durs de certains quartiers.

- En 2000, mise en place d'un comité de projet « centre ancien » présidé par le maire et animé par la DDT 04 en collaboration étroite avec le bailleur H2P et l'ABF. En 2003, un schéma directeur du centre ancien permet de prioriser 3 îlots, au rythme des capacités financières de la ville.

- Des diagnostics réalisés par LOGIAH 04 ont permis de détecter les situations d'insalubrité et envisager les outils, y compris coercitifs, les plus adaptés. Plusieurs logements ont été réhabilités avec les aides aux travaux de l'Anah. Pour les propriétaires défaillants, le suivi des procédures de polices ont permis l'exécution de travaux d'offices. Enfin, la ville a mis en place une aide financière à l'organisation des copropriétés combinée à une assistance juridique.

L'hôtel d'Ornano (moyen âge), fleuron de ce programme, a été préservé.

PRINCIPES URBAINS

- Cette opération a su concilier, sur un site particulièrement contraint, la valorisation patrimoniale et la production de logements sociaux atypiques, spacieux, lumineux, et aux très bonnes performances énergétiques.
- La restauration à l'identique des immeubles ne permettait pas de résoudre des problèmes d'insalubrité dont une part essentielle était liée à la structure foncière très resserrée de la ville ancienne. Le parcellaire étroit et très allongé avait conduit à la création de pièces à vivre ouvertes sur les cours intérieures très exiguës, ce qui, combiné à des bâtiments élevés, n'assurait pas un éclairage satisfaisant.
- Le regroupement de deux parcelles a permis d'envisager un projet immobilier avec transformation d'usage des sous-sols et du rez-de-chaussée commercial, pour la création d'un musée d'archéologie²⁴, véritable lieu de destination. La restructuration de l'immeuble a eu pour objectif d'offrir des logements spatiaux et lumineux, mettant en évidence la vue sur la Durance et le Rocher de la Baume.

Programme de travaux

- Immeubles « désossés » pour pallier les problèmes structurels.
- Deux parcelles associées pour rationaliser les circulations (un seul accès et un escalier regroupés pour les deux bâtiments, permettant de réaliser les circulations publiques dans le corps du bâti vers le musée).
- S'agissant de la partie aménagée en logements :
 - Palier de l'escalier sur la cour couverte par la verrière ventilée ;
 - Reprise des planchers et remplacement des toitures ;
 - Installation d'un puits de lumière avec un système de miroirs captant la luminosité, permettant de renvoyer les rayons de soleil depuis la façade Sud sur la façade Nord ;
 - Conservation des éléments du patrimoine tels que les ferronneries, les cheminées ou l'escalier monumental, volets traditionnels, ainsi qu'une porte classée Monument historique ;
 - Installation de terrasses et loggias.

Programme immobilier

L'enveloppe extérieure de l'hôtel ainsi que son escalier monumental ont été conservés. Neuf logements sociaux ont trouvé place dans les niveaux supérieurs dont la disposition a été réorganisée autour d'un grand puits de lumière couvert et ventilé. Un espace culturel sera installé dans les pièces voûtées des niveaux inférieurs.

Quantités	Typologies	Statuts
1	T2	PLUS
1	T2	PLAI
1	T3	PLUS
4	T3	PLAI
2	T4	PLUS
Musée	RDC / Sous-sols	

²⁴ Un programme d'expositions temporaires et un local est spécifiquement affecté à la conservation et la consultation du fond très riche des archives municipales. Dans les salles voûtées de la partie basse le musée gallo-romain de Sisteron a ouvert ses portes en 2016. Reconnu Musée de France, il présente des vestiges archéologiques découverts dans la ville, avec une place importante faite aux rites funéraires gallo-romains. Le musée accueille aussi des expositions temporaires.

Mobilisation du foncier

- Étude structurelle réalisée par un bureau d'études et évaluée par les agents de l'ARS pour redéfinir plus précisément le périmètre de RHI
- Parcelle 497 - Acquisition amiable
- Parcelle 499 - Propriété de la commune
- Arrêté de police spéciale LHI pour qualification insalubrité irrémédiable

Montage opérationnel

- Mise en place d'une RHI multisites sur 3 îlots prioritaires de la rue. Le bailleur social HHP est délégataire de la maîtrise d'ouvrage (sans transferts de risques). Le dispositif financier de RHI autorise une démolition seulement partielle pour conserver la qualité patrimoniale des bâtiments.
- Le bailleur social obtient un bail à construire pour réaliser le second œuvre via la mobilisation d'un financement en acquisition-amélioration en logement social.

Réhabilitation des logements

COÛT TOTAL	1 085 597	100 %
Dont subv. État	146 846	13,53
Dont subv. région	80 772	7,44
Dont subv. département	64 850	5,97
Surcharge foncière	201930	18,60
TOTAL SUBV.	524 398	48,31 %
Dont prêt CDC Logement	487 000	44,86
Dont prêt CDC Foncier	25 500	2,35
TOTAL PRÊT	512 500	47,21%
FONDS PROPRES	48 699	4,49 %

ANNEXE 2
Témoignage d'intervention à l'îlot



Figure 1 : Vue de l'îlot d'Ornano (avant-après). Source DDT

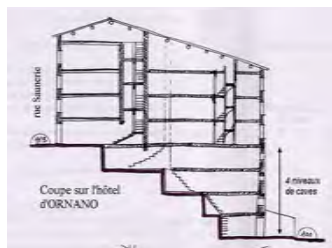


Figure 2 : Vue du musée, source google. Crédit : Lionel Millon



Figure 3 : Vue des logements. Crédit : Roland Morard/ Ville de Sisteron

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune de Cahors,
(19 878 habitants, Lot)
bailleur social
Lot Habitat

Maître d'œuvre :

Cabinet d'architectes
Montal - Mestiri

Partenaires :

DDT 46, SEM
Territoire 19, Grand
Cahors, département
du Lot

Adresses :

71 et 75 rue du
Château du Roi

Livraison :

En cours de travaux

Crédits photos :

Cabinet d'architectes
Montal - Mestiri

71 ET 75 RUE DU CHÂTEAU DU ROI – CAHORS**Bonnes pratiques identifiées**

(+) Dimension urbaine : reconquête d'une rue historique : usages (espace public, locaux artisanaux) et patrimoine. Accompagnement fort de l'ABF.

(+) Dimension immobilière : restructuration de deux parcelles pour les réunir en une entité avec préservation du patrimoine, reconfiguration des typologies et apports de prestation équivalente au neuf.

(+) Conduite de projet : bailleur social en maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'opération de recyclage foncier. Mobilisation d'un bail à construction pour faciliter la sortie de l'opération immobilier, tout en conservant le bien dans le patrimoine communal.

(+) Montage économique : mobilisation des aides Anah en RHI et des aides aux travaux Anah, Action Logement et État (logement locatif social).

(+) Adaptabilité des partenaires financiers : demande de dérogation au dispositif RHI pour de la réhabilitation de patrimoine historique.

CONTEXTE

- Entre 2008 et 2014 la municipalité a élaboré une stratégie urbaine visant à remédier au processus de fragilisation de son centre historique. Elle a notamment rapidement identifié le besoin de ramener des familles avec enfants et des jeunes dans le centre et a lancé, en parallèle d'une OPAH-RU, ses premières actions sur les espaces publics ainsi qu'une opération de restauration des façades.

- Située en plein cœur de Cahors, la rue du Château du Roi dispose de nombreux immeubles historiques bien identifiés dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur. En son temps prospère, elle a peu à peu été désertée par les commerces et les habitants et les immeubles patrimoniaux se sont fortement dégradés.

PRINCIPES URBAINS

- Intervention de la ville pour rendre la rue au piéton, en concentrant les rénovations d'immeubles le long de son linéaire, et facilitant la reconquête des rez-de-chaussée, pour certains réinvestis par des ateliers d'artisans et d'artistes.

- La rue du Château du Roi constitue, par ses interventions sur l'espace public, les activités et le bâti ancien, le laboratoire de cette démarche de revitalisation urbaine du centre-ville. Elle fait l'objet d'une action participative avec les habitants qui est soutenue par le programme européen Urbact 3.

Programme de travaux/immobilier

- La réunification de deux immeubles du XIII^e siècle, uni-propriété au 71 et immeuble locatif social au 75 de la rue, autrefois groupés sur une même parcelle, répond à un objectif prioritaire du PSMV. Elle vise à permettre un traitement architectural cohérent et une mise en valeur du rez-de-chaussée des deux parties.
- La réorganisation de la distribution des logements et des circulations permet la création de 3 logements de type T3 se substituant à 7 logements exigus (un logement sous arrêté de péril dans un des immeubles, 6 dans l'autre propriété du bailleur Lot Habitat).

Mobilisation du foncier

- 1) Procédure ORI portée par le bailleur Lot Habitat avec l'appui de la SEM Territoires 19.
- 2) Prescription de travaux déclarés d'utilité publique sur l'immeuble privé très dégradés en uni-propriété (71 rue du Château du Roi).

Montage opérationnel

- ORI et DUP travaux portés par la Ville, ainsi que le PSMV, avec un accompagnement important de l'ABF ;
- Grand Cahors maître d'ouvrage de l'OPAH RU ;
- Le concessionnaire désigné, SEM Territoires 19 a monté le dossier RHI et effectué l'étude de calibrage du projet. L'Anah finance le déficit foncier RHI (70 %) ;
- Le bailleur Lot Habitat, déjà propriétaire du 75 rue du Château du Roi, est l'opérateur immobilier du projet. Il bénéficie de financements PLUS-PLAI ;
- Action Logement cofinance le projet aux côtés de l'État et de l'Anah.

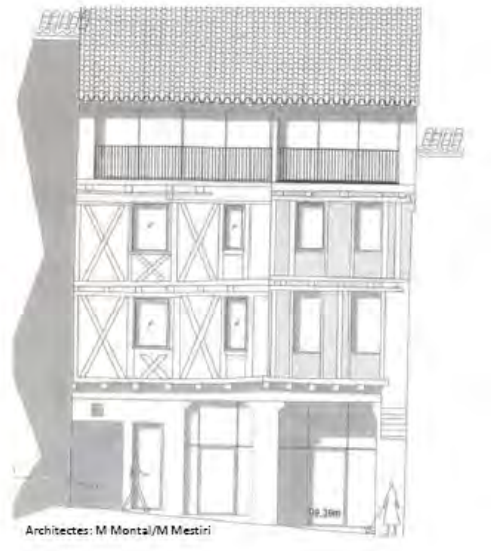
Plan de financement**Recyclage foncier**

TOTAL subventions	176 000 €
Dont subvention RHI Anah (70 %)	176 000 €

Réhabilitation des logements

TOTAL	658 000 €
Dont subvention État logement	6 000 €
Dont subvention EPCI	11 000 €
Dont subvention ville	33 000 €
Dont subvention Anah	176 000 €
Dont subvention région	48 000 €
Dont subvention département	12 000 €
TOTAL SUBV.	286 000 €
Prêt AL (ex. : 1 %)	192 000 €
Prêt CDC	121 000 €
Autres emprunts	59 000 €
TOTAL PRÊT	372 000 €

ANNEXE 2
Témoignage d'intervention à l'îlot



Crédit : Cabinet d'architectes Montal - Mestiri

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

EPA de Saint-Etienne
(172 565 habitants,
Loire)

Partenaires :

Ville de Saint-Etienne,
EPCI, Anah, DDT de
la Loire

Adresse :

26 rue du
Grand Gonnet

COPROPRIÉTÉ DU 26 RUE DU GRAND GONNET – SAINT-ETIENNE

Bonnes pratiques identifiées

(+) Dimension urbaine : insertion dans le projet urbain global du quartier Jacquard.

(+) Dimension immobilière : requalification d'une copropriété avec remise à niveau des parties communes.

(+) Conduite de projet porté par EPA Saint-Etienne, depuis la phase d'aménagement en ORI, jusqu'aux travaux de réhabilitation pour le compte des futurs acquéreurs.

(+) Montage économique : mobilisation des aides aux travaux de l'Anah dans le cadre d'une expérimentation de la VIR / DC2F.

(+) Adaptabilité des partenaires financiers : déplaçonnement de l'aide aux travaux Anah dans le cadre de la VIR aidée, afin de compenser le manque de financement des propriétaires-occupants ne bénéficiant pas d'aides fiscales (dispositif Malraux).

CONTEXTE

- L'EPA de Saint-Etienne (EPASE) intervient depuis les années 2000 sur la base d'un projet urbain déclaré d'intérêt national (OIN), mêlant reconquête des quartiers anciens dégradés et de l'entrée de ville *Pont de l'Ane Monthieu*. Un travail de redéfinition de la programmation dans les anciens quartiers industriels est également mené dans le futur quartier d'affaires *Chateaucieux*, ainsi que le quartier créatif de la *Manufacture Plaine Achille*.

- Suite aux études pré-opérationnelles d'OPAH-RU, l'EPASE intervient sur les quartiers du centre-ville (Jacquard et Saint Roch). Le quartier ancien Jacquard du centre-ville fait l'objet d'un projet d'aménagement depuis 2010. L'établissement conclut en 2013 une convention de partenariat avec l'Anah pour l'expérimentation du dispositif de vente à rénover (VIR) aidé et du dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière (DC2IF)²⁵.

- Après la livraison d'un parc urbain en 2011, le long de la nouvelle place Jacquard (anciennes places de stationnement), l'EPASE livre plus récemment deux équipements phares : Gymnase Gachet et l'équipement culturel de l'Amicale Laïque Chapelon, ainsi que le jardin Félix Thiollie en 2016. Parallèlement au travail sur les dessertes et la construction neuve, la réhabilitation des logements anciens de la rue *Jules Ledin*, de la rue *Marengo* ou de la rue *du Grand Gonnet* offre des conditions d'habilité propice au renouvellement de l'attractivité résidentielle du centre ancien.

PRINCIPES URBAINS

La copropriété est située à un angle de rue face à un programme de reconstruction et de prolongement d'une voie existante. Sa requalification accompagne l'intervention urbaine d'ensemble afin de donner de la cohérence entre les parties rénovées et reconstruites du quartier.

²⁵ Voir dossier de presse :

https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2013/DP_Anah_fevrier_2013_Requalification_des_quartiers_a_st_etienne.pdf

Programme de travaux/immobilier

- L'EPASE a acquis dans cette copropriété un logement en rez-de-chaussée pour en transformer une partie en stationnement et en local poubelle, dégagant ainsi une partie de la cour pour planter des arbres de hautes tiges et ramener ainsi de la nature en ville.
- Plusieurs autres logements ont été achetés puis rénovés et revendus.

Mobilisation du foncier

- 1) Procédure ORI porté par l'EPASE
- 2) Prescription de travaux déclarés d'utilité publique sur cet immeuble très dégradé en copropriété
- 3) Exercice du droit de délaissement de certains propriétaires
- 4) Acquisition amiable ponctuelle

Montage opérationnel

- Mobilisation des aides aux travaux de l'Anah pour les propriétaires, associés au dispositif de défiscalisation Malraux pour les propriétaires-bailleurs ;
- Mobilisation des aides aux travaux de l'Anah associées au dispositif Malraux dans le cadre d'une expérimentation de la VIR aidée. La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPASE pour le compte des futurs acquéreurs ;
- Suivi-animation et redressement de la copropriété en situation de difficulté ;
- Projet de réhabilitation et d'amélioration des parties communes en partenariat avec le syndicat de copropriétaires.



Vue de l'immeuble en rénovation. Crédit : Google

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
EPA de Saint-Etienne

Maître d'œuvre :
Frédéric Brusquet

Partenaires :
Ville de Saint-Etienne,
EPCI, Anah, DDT de
la Loire

Adresse :
1 rue Jules Ledin

Livraison :
Juin 2019

Surface :
1 054 m² logements

ÎLOT DE LA RUBANERIE, 1 JULES LEDIN – SAINT- ETIENNE

Bonnes pratiques identifiées

(+) Dimension urbaine : insertion dans le projet urbain global du quartier Jacquard
(+) Dimension immobilière : restructuration lourde et mise en copropriété a avec la création d'un cœur d'îlots aéré. Transformation des coursives, création d'un ascenseur, amélioration de la performance énergétique et préservation de l'identité industrielle du bâtiment.

(+) Conduite de projet porté par EPA Saint-Etienne, depuis la phase d'aménagement en ORI, jusqu'au travaux de réhabilitation pour le compte des futurs acquéreurs.

(+) Montage économique : mobilisation des aides au travaux de l'Anah dans le cadre d'une expérimentation de la VIR / DIIF aidée par l'Anah

(+) Adaptabilité des partenaires financiers : mise en place du dispositif THIRORI de l'Anah par dérogation en CNLHI, puisque la procédure n'est pas allée jusqu'à l'expropriation (DUP d'ORI). Déplafonnement de l'aide au travaux Anah dans le cadre d'une VIR aidée, afin de compenser le manque de financement des propriétaires-occupants ne bénéficiant pas d'aides fiscales (dispositif Malraux).

CONTEXTE

Voir fiche St-Etienne, 26 rue du Grand Gonnet

PRINCIPES URBAINS

Ancien immeuble en monopropriété, situé en tête d'îlot de la rue Jules Ledin, la Rubanerie est un programme de restructuration lourde et de réhabilitation complète au cœur du quartier Jacquard à proximité des commerces, jardins, écoles et du marché.

La réflexion menée par l'architecte Frédéric Busquet et l'EPA s'est orientée sur la volonté de :

- Conserver l'identité industrielle du bâti ;
- Apporter de la lumière et des espaces à vivre bien exposés, à travers la création d'une cour intérieure et la réutilisation des coursives pour offrir des terrasses ou des grands balcons ;
- Des prestations durables qualitatives, équivalentes au logement neuf : BBC Rénovation Effinergie (étiquette B).

Programme de travaux

- Curetage de l'immeuble ;
- Démolitions partielles pour la création d'un cœur d'îlot aéré ;
- Restructuration complète des plateaux d'habitation pour en faire de grands logements ;
- Remise aux normes en matière de consommation énergétique et de confort ;
- Création d'une nouvelle cage d'escalier et installation d'un ascenseur permettant la transformation des anciennes coursives de dessertes en terrasses privatives associées aux logements en cœur d'îlot.

Programme immobilier

Il est composé d'un local commercial en pied d'immeuble et de 18 logements allant du T2 au T5 en accession à la propriété, composé d'une majorité de propriétaires-occupants.

Mobilisation du foncier

- 1) Procédure ORI portée par l'EPASE sur le périmètre du quartier Jacquard
- 2) Prescription de travaux déclarés d'utilité publique sur l'immeuble
- 3) Exercice du droit de délaissement de l'ancien propriétaire
- 4) Acquisition amiable : inférieure ou égale à l'estimation des domaines

Montage opérationnel

- Mise en place du dispositif THIRORI de l'Anah par dérogation en CNLHI, puisque la procédure n'est pas allée jusqu'à l'expropriation (DUP d'ORI).
- Pour les futurs propriétaires-bailleurs, l'EPASE commercialise les logements requalifiés sous la forme d'une vente d'immeuble (VIR). L'EPASE, en tant que maître d'ouvrage pour le compte d'un tiers bénéficie directement, à titre expérimental des aides aux travaux de l'Anah accordées habituellement aux propriétaires bailleurs. Cette aide est complétée par les dispositifs de défiscalisation Malraux pour les nouveaux propriétaires bailleurs.
- Pour les nouveaux propriétaires-occupants, l'EPASE commercialise les logements prochainement requalifiés sous la forme d'une vente d'immeuble (VIR). L'EPASE, en tant que maître d'ouvrage pour le compte d'un tiers, bénéficie à titre expérimental (cf. supra) des aides aux travaux de l'Anah accordées habituellement au propriétaire-occupants. Cette aide est en outre « déplafonnée » puisqu'elle a bénéficié d'une mesure dérogatoire supplémentaire en faisant valoir que les propriétaires occupants ne bénéficient pas de dispositif de défiscalisation.



Vues et perspectives de l'opération. Crédit : Frédéric Brusquet

ANNEXE 2
Témoignage d'intervention à l'îlot

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Collectivités

Partenaires :
DDT (service habitat),
EPCI, État, Anah,
opérateur spécialisé

Cibles prioritaires :
Propriétaires privés
exposés à une
problématique
technique, sociale

Durée :
3 à 5 ans

Zonage :
Echelle communale ou
intercommunale

Financement :
Anah

L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Dispositif « ensemblier » et souple pour une intervention d'ensemble

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Les OPAH sont conçues et mises en œuvre conjointement par l'État (le préfet de région fixe les priorités et répartit les aides), l'Anah et les collectivités qui signent une convention.

CHAMPS D'APPLICATION

Article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), modifié par loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 147

« Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat ».

Les OPAH donnent lieu à des subventions pour les travaux d'amélioration de l'habitat ainsi que les actions d'accompagnement (suivi-animation, études). Il existe principalement 4 types d'OPAH qui peuvent compter plusieurs volets spécifiques dont les volets « énergie » et « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».

- **L'OPAH de droit commun** dont la vocation est de venir en aide aux propriétaires de logements anciens sur un secteur identifié par la collectivité locale. Des aides de l'Anah sont proposées pour les travaux de rénovation, aux propriétaires-bailleurs s'ils conventionnent avec l'Anah (loyers maîtrisés) ou aux propriétaires-occupants sous condition de ressources.
- **L'OPAH de copropriété** cible directement les syndicats de copropriété. Elle offre un cadre de prévention et de traitement des copropriétés fragiles nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments.
- **L'OPAH de renouvellement urbain (RU)** qui a pour ambition de traiter par une intervention globale les zones urbaines et sociales les plus difficiles en créant des dispositifs faisant appel à des interventions foncières ou immobilières et à des outils coercitifs de droit public (type DUP).
- **L'OPAH de revitalisation rurale** qui concerne les zones rurales en cours de « dévitalisation ». Il s'agit des espaces ruraux qui se caractérisent par des déséquilibres démographiques, de revenus, et des conditions de vie difficiles.

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 – Études pré-opérationnelles (6-12 mois)

Une OPAH se prépare avec une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi : problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, conditions de vie des habitants. L'étude préalable (facultative) hiérarchise les enjeux locaux et statut sur l'opportunité de projet en préconisant des solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés. L'étude pré-opérationnelle, elle, définit finement les problématiques et évalue la faisabilité des opérations à venir, traduisant un projet urbain sous la forme de plusieurs volets d'action. Elle est l'amorce de l'élaboration du cahier des charges de consultation et sélection du prestataire et formalise un programme d'action.

Étape 2 – Signature de la convention d'OPAH

Ces opérations sont encadrées par une convention avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers. Celle-ci précise :

- le périmètre de l'opération ;
- les champs d'intervention ;
- la participation de chaque partenaire ;
- la liste des actions visant à l'amélioration du cadre de vie et le maintien des populations, services et équipements.

Plusieurs volets peuvent être définis, suivant le contexte et les enjeux mis en lumière par l'étude pré-opérationnelle : volets spécifiques propres à l'habitat (lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, copropriété en difficulté, énergie et précarité énergétique, l'autonomie de la personne dans l'habitat, patrimonial et environnemental), volets fonciers (outils coercitifs visant à débloquer les situations), volets urbains (espace public, stationnement), économiques (commerce), etc.

La convention s'appuie sur les résultats de l'étude pré-opérationnelle en termes d'objectifs et d'adresse : elle valide définitivement le financement des études, du suivi-animation par un bureau d'études extérieur et d'un poste de chef de projet au sein de la collectivité maître d'ouvrage dans le cas d'OPAH – RU nécessitant des interventions foncières lourdes. Sans attendre la convention, le préfinancement peut être accordé en amont pour la conduite de l'étude pré-opérationnelle.

Étape 3 – Déroulement de l'OPAH dans le cadre de la mission de suivi-animation (3/5 ans)

La mise en œuvre de l'OPAH assurée dans le cadre du « suivi-animation », en régie ou confiée à un opérateur extérieur : information, conseil aux propriétaires, aide au montage de dossiers. S'il s'agit d'un prestataire extérieur à la collectivité, celle-ci, en tant que maître d'ouvrage, s'assure du suivi et du bon déroulement de l'opération (plan d'actions) et valide le bilan.

Étape 4 – Bilan et évaluation (6 mois)

Une opération programmée doit faire l'objet d'un bilan annuel, d'un bilan final et d'une évaluation pour mesurer son efficacité. Elle dresse son bilan, l'analyse et conclut sur une opportunité éventuelle de poursuivre l'action entreprise.

SOURCES

- [Guide Anah - référentiel de l'OPAH](#)
- [Guide méthodologique Anah Ingénierie des opérations programmées](#)

Le rôle de l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH dans le redressement de copropriétés en difficulté en centre ancien à Bastia (45 715 habitants, Haute-Corse)

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée en 2007 a permis de mettre en évidence l'existence d'immeubles très dégradés dans le centre ancien de Bastia composé de 60 % de propriétaires bailleurs et de 20 % des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes. Pour une dizaine d'entre eux, l'état de dégradation est jugé « insalubres irrémédiables » et ont font l'objet d'une procédure RHI. Pour les autres (31 immeubles), malgré un état de dégradation avancé, il a été estimé qu'ils pourraient être maintenus et sauvés, mais au prix d'un coût de réhabilitation élevé. Il s'agit d'« îlots remarquables » ayant un rôle directeur dans l'organisation de la trame urbaine, et présentant des développés linéaires de façades très importants à traiter : jusqu'à 1 600 m² pour l'un d'eux qui les rendent très coûteux à réhabiliter. Ces pathologies lourdes s'accompagnent du désengagement des propriétaires, ainsi que de copropriétaires non organisés ou désorganisés juridiquement.

Signée le 2 juillet 2008, par la Ville de Bastia, l'État et l'Anah, la convention d'OPAH-RU « volet copro » prévoyait une enveloppe de 7,65 millions d'euros (5,45 millions de l'Anah et 2,2 millions d'euros de la Ville de Bastia). Cette convention a été accompagnée de la liste des 31 immeubles prioritaires. Deux immeubles non réactifs aux incitations financières et à l'accompagnement renforcé ont fait l'objet d'une maîtrise publique : arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable avec évacuation de l'immeuble et la réalisation de travaux d'office ou d'une expropriation pour démolition (PNRQAD). Un suivi renforcé doit permettre d'assister les copropriétés dégradées, par « l'assistance juridique », les « conseils en matière de gestion », « l'assistance technique aux copropriétaires », et « l'accompagnement social spécifique des ménages en difficulté ».

En parallèle de la phase de diagnostic, l'opérateur de suivi-animation a mis en place un accompagnement renforcé des copropriétaires de ces immeubles afin de les aider à s'organiser juridiquement et :

- 1) Identifier les propriétaires (cadastre, fiche hypothécaire, bouche à oreille) afin de les informer de leurs droits et devoirs et de la mise en place d'une OPAH ;
- 2) Faire désigner un administrateur provisoire (requête au TGI) ;
- 3) Réunir une première Assemblée générale par l'administrateur provisoire pour faire voter le syndic et missionner un géomètre pour réaliser un état descriptif de division, réaliser un premier appel de fonds ;
- 4) Réunir des AG régulières pour faire voter le budget de fonctionnement et réaliser les diagnostics techniques et un calendrier auprès de l'opérateur de suivi-animation.

Un accompagnement de 5 jours par semaine au sein d'une antenne située au cœur du périmètre dont 2 jours en accueil du public, comités techniques semestriels ont été proposés par l'opérateur qui a mobilisé un chef de projet, une chargée d'opérations spécialisée en droit de la copropriété, un architecte, une adjointe d'opérations pour le bon déroulement de sa mission d'appui. Au démarrage de l'opération seulement 7 des 31 copropriétés étaient gérées. Les autres étaient sans syndic ou organisation de gestion, ni même de règlement de copropriété. Un long travail de pédagogie et de sensibilisation sur le droit de la copropriété et les notions de parties communes et privatives a dû être réalisé avant de pouvoir envisager le vote de travaux en assemblées générales. Après 4 ans d'opérations, 85 % des immeubles prioritaires sont administrés et 1/3 des 31 immeubles prioritaires ont bénéficié d'un engagement de subvention pour leur réhabilitation - montant moyen de travaux de 20 050 € par lot. 2,3 millions d'euros ont été alloués par l'Anah et la Ville de Bastia dont 1,9 million d'euros d'aides au syndicat mobilisées et 452 K€ pour la réhabilitation de 32 logements dont 17 conventionnés.

SOURCE

Guide du plan Initiative copro

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**Maire, Président
d'EPCI**Partenaires :**Experts, tribunal
administratif,
opérateurs locaux,
Anah (aides aux
travaux d'offices)**Cible prioritaire :**

Habitat indigne

DÉCLARATION DE PÉRIL**Traiter les désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble**

Le maire ou le président d'EPCI (si compétent) disposent de pouvoir de polices spéciales en matière d'habitat : immeubles menaçant ruines (procédure de péril), du contrôle de la sécurité des hôtels meublés, et de la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation. La procédure de péril est régulièrement mobilisée dans la reconquête de l'habitat ancien pour remédier aux situations dangereuses, en prescrivant aux propriétaires les mesures appropriées.

CHAMPS D'APPLICATION

Articles L. 511-1 et suivants et R. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et L. 2213-24 du CGCT

En matière d'habitat, le maire détient simultanément des pouvoirs de police générale (cas d'extrême urgence) et des pouvoirs de polices spéciales dédiés à des enjeux de sécurité des personnes et des biens : immeubles menaçant ruine, sécurité des hôtels meublés et immeubles collectifs à usage d'habitation. Ces pouvoirs de polices spéciales peuvent être transférés, sous conditions, au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent, lorsque le maire les lui a transférés.

Dans le cadre de ce pouvoir de polices spéciales, le maire ou le président d'EPCI, peut engager une procédure de déclaration de péril pour remédier aux défauts structurels d'immeubles menaçant ruine, y compris les éléments extérieurs ou intérieurs du bâtiment constituant un risque pour la sécurité des occupants ou des tiers (effondrement sur la voie publique, sur la propriété voisine, etc.). Sont concernés uniquement les dangers inhérents à l'immeuble : défaut d'entretien, vice de construction, incendies, affaissements sans risques d'effondrement, souches de cheminées fissurées, et non pas ceux résultant d'une cause étrangère à la construction (suite à catastrophe naturelle, un risque de mouvance du terrain).

On distingue deux procédures : le péril imminent qui constitue une mesure d'intervention en urgence et le péril ordinaire (art. L. 511-2 CCH) qui constitue une mesure d'intervention face à une menace prévisible, mais non imminente. Le péril ordinaire peut être assorti d'une « interdiction temporaire ou définitive d'habiter » selon la gravité de la situation. Cette procédure garantit par ailleurs la protection des occupants des locaux d'habitation : suspension du bail, suspension des loyers, droit à hébergement ou relogement.

MISE EN ŒUVRE**Étape 1 – Phase contradictoire en péril ordinaire**

En cas de signalement, une enquête est menée par le maire ou le président de l'EPCI (ou un de leurs agents habilité), suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation. Le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de 3 mois suivant la demande d'un particulier. Un avis remis en main propre ou une lettre recommandée avec avis de réception reprenant les faits constatés, comportant tous les éléments utiles dont on dispose, est adressée au(x) propriétaire(s) ou au syndic en cas de copropriété,

en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à 1 mois (2 mois en copropriété pour les désordres sur les parties communes). Si le bâtiment est situé dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, le maire ou le président de l'EPCI sollicite l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Étape 2 – Prise d'arrêté de péril ordinaire

À l'issue de cette phase contradictoire, et dans le cas où le propriétaire averti n'a pas réalisé de travaux, un arrêté de péril ordinaire est pris pour prescrire la réalisation des travaux permettant de mettre fin au péril dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et aux occupants. Lorsque les travaux prescrits concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification est valablement faite au seul syndic en tant que représentant du syndicat de la copropriété. L'arrêté est affiché par précaution sur la façade de l'immeuble concerné et en mairie. Il est publié aux services de la publicité foncière. Il est transmis également en préfecture au titre du contrôle de légalité ainsi qu'au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Étape 3 – Exécution des mesures prescrites

À défaut d'engagement des travaux dans le délai imparti ou, s'ils sont insuffisants, la défaillance du propriétaire dans ses obligations (ou de la copropriété) est constatée par le maire ou le président de l'EPCI. Un arrêté de mise en demeure est pris par le maire ou le président de l'EPCI. Le propriétaire (ou le syndic) est sommé de remédier à la situation dans un nouveau délai, inférieur à un mois. Une astreinte administrative à l'encontre des propriétaires peut être prononcée. La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune ou l'EPCI procédera aux travaux d'office. À défaut d'exécution des travaux, ou s'ils sont insuffisants, le maire ou le président de l'EPCI notifie au propriétaire sa décision de procéder aux travaux d'office.

Étape 4 – Substitution aux copropriétaires

Lorsque dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, certains copropriétaires seulement se trouvent défaillants (non-réponse aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits), le maire ou le président de l'EPCI informé par le syndic peut décider de se substituer financièrement à eux pour le montant des fonds appelés par le syndic.

Étape 5 – Hébergement ou relogement

Lorsque l'arrêté de péril concerne un bâtiment à usage d'habitation, selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut être assorti d'une « interdiction d'habiter » temporaire ou définitive avec obligation d'hébergement ou de relogement des occupants. Si le propriétaire n'a pas satisfait à son obligation, le maire / président de l'EPCI doit assurer l'hébergement ou le relogement des occupants à la charge des propriétaires (du moins sa contrepartie financière), sauf lorsque les arrêtés sont situés dans un périmètre d'une opération d'aménagement (OPAH-RU, ORI).

Étape 6 – Main levée

Lorsque les mesures prescrites par l'autorité compétente sont exécutées par le propriétaire ou que les travaux d'office mettent fin durablement au péril, un arrêté de main levée de péril est pris. Il est soumis aux mêmes dispositions de publicité et d'affichage que l'arrêté de péril ordinaire.

Étape 7 – Recouvrement

Les dépenses engagées par la commune ou l'EPCI pour l'exécution des mesures d'office ou la substitution financière aux copropriétaires défaillants sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires. Les dépenses engagées au titre des travaux d'office sont augmentées d'un

montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. En copropriété, le recouvrement des dépenses engagées au titre des mesures exécutées d'office sur les parties communes ou de la substitution aux copropriétaires défaillants est réalisé auprès de chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part.

N.B. : Le cas du péril « imminent »

La procédure de péril « imminent » concerne tous les édifices faisant peser une menace imminente pour la sécurité (risque d'effondrement et chutes déjà avérées). Elle justifie ainsi la prise de mesures d'urgence. En péril imminent, la démolition de l'immeuble ne peut jamais être ordonnée. Elle peut intervenir à tout moment, même si une procédure de péril ordinaire est déjà engagée. Elle fera intervenir un expert chargé d'établir l'imminence et les causes du danger pour y remédier dans un délai restreint. Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure de péril ordinaire, afin de garantir de manière durable la sécurité des occupants et du public.

La déclaration de péril permet ainsi d'imposer au propriétaire des travaux, sans droit de délaissement à son profit et sans charge financière finale pour la commune.

Les travaux obligatoires et non exécutés sont déductibles de la valeur de l'immeuble en cas d'acquisition par la collectivité.

En cas de péril avec « interdiction définitive d'habiter », si l'expropriation est décidée (loi Vivien), la collectivité acquiert au prix de récupération foncière (valeur des Domaines), c'est-à-dire au coût du terrain nu, frais de démolition déduits, contrairement à l'ORI (valeur vénale du bien).

SOURCE

[Guide de la « lutte contre l'habitat indigne » de l'ANIL \(2018\)](#)

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Préfet (ARS),
Président de l'EPCI en
cas de délégation des
polices spéciales du
préfet (très rare)

Partenaires :

SCHS, CODERST,
Maire

Cible prioritaire :

Habitat indigne

DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ**Traiter les désordres d'immeubles portant atteinte à la santé**

La lutte contre l'insalubrité des immeubles a pour objet de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir, grâce à la réalisation de travaux. Elle est une compétence de l'État, mise en œuvre par arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires à sa résorption. En cas de non-réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées.

CHAMPS D'APPLICATION

Code de la Santé Publique/CSP, art. L.1331-22 à L.1331-29

Le préfet dispose de pouvoir de polices spéciales en matière d'habitat en vertu du Code de la santé publique pour lutter contre l'insalubrité : locaux impropres à l'habitation ; locaux sur-occupés du fait du logeur ; locaux dangereux en raison de l'utilisation ; locaux insalubres ; danger imminent sur locaux insalubres. La procédure d'insalubrité est définie par la notion de « danger pour la santé ou la sécurité des occupants actuels ou éventuels ou pour les voisins, associée à une dégradation du bâti ou des logements qui ont des effets négatifs sur la santé ».

Selon l'état de l'immeuble ou du logement, le préfet ou le président de l'EPCI (en cas de délégation des pouvoirs) peut prendre un arrêté d'insalubrité réparable avec prescriptions de travaux ou un arrêté d'insalubrité irréparable avec interdiction définitive d'habiter. L'insalubrité est irréparable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique pour y mettre fin ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction du bâtiment. L'insalubrité peut être qualifiée de réparable lorsque qu'il est demandé au propriétaire d'effectuer des travaux.

En cas de danger imminent, une exécution de mesures urgentes est ordonnée. Le maire peut prendre toute mesure pour faire face à un risque immédiat dans le cadre de son pouvoir de police générale, puis les services de l'État interviennent via les polices spéciales de l'insalubrité.

Critères permettant de caractériser l'insalubrité d'un immeuble : mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées, infiltrations (toiture, gouttières) ; mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation, présence de nuisibles (rats, cafards...), présence en surnombre d'animaux domestiques ; défaut de ventilation / présence de moisissures, humidité, pouvant générer des problèmes respiratoires, installation et entretien défectueux des appareils à combustion (chauffage, production d'eau chaude), installation électrique vétuste et dangereuse, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, radon, etc.

MISE EN ŒUVRE

Les déclarations d'insalubrité sont précédées d'une enquête et obéissent à des règles particulières de notification. La procédure de déclaration est mise en œuvre par un arrêté déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires pour y remédier, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

Étape 1 – Phase contradictoire : rapport de l'inspecteur de salubrité de l'ARS ou de la SCHS

Rôle du maire : s'assurant du respect du règlement sanitaire départemental (RSD), les services communaux peuvent être confrontés à des situations relevant de l'insalubrité. Si la commune est dotée d'un service communal d'hygiène et sécurité (SCHS), il appartient à ce service d'instruire la procédure. Dans les autres cas, le maire peut saisir l'agence régionale de santé (ARS) pour lui demander d'établir un rapport sur l'insalubrité suspectée et enclencher la procédure. Le rôle du préfet : il saisit le CODERST sur la base du rapport d'évaluation du danger et de l'insalubrité réalisée par l'ARS ou le SCHS à la demande notamment du locataire, du maire ou par auto-saisine : demande l'avis du CODERST sur la réalité des causes de l'insalubrité ainsi que sur les mesures propres pour y remédier.

Les propriétaires de l'immeuble ainsi que tous les titulaires de droits réels, les exploitants et les occupants sont informés par le préfet au moins 30 jours à l'avance de la tenue de la réunion du Conseil.

Étape 2 – Consultation du CODERST et prise d'un arrêté d'insalubrité

- 1) Si le CODERST conclut à une insalubrité réparable, l'arrêté prescrit des mesures et des travaux nécessaires pour y remédier dans un délai imparti et prononce, le cas échéant, une interdiction temporaire d'habiter.
- 2) Si le CODERST conclut à une insalubrité irréparable, l'arrêté prescrit des mesures pour empêcher l'accès et l'usage du bâtiment voire la démolition, lorsque celle-ci est nécessaire, et prononce l'interdiction définitive d'habiter.

Étape 3 – Notifications de(s) arrêté(s)

Les arrêtés sont notifiés aux propriétaires, aux occupants, aux syndicats de copropriété (prescription sur les parties communes), affichés sur l'immeuble et en mairie, publiés au fichier de la publicité foncière. Ils sont transmis au maire de la commune, au président de l'EPCI, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Étape 4 – En cas de défaillance

Le préfet peut appliquer immédiatement une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Après mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai d'un mois, le maire au nom de l'État, ou à défaut le préfet, doit intervenir pour réaliser les travaux et les mesures prescrits d'office.

Le juge administratif peut modifier l'arrêté et annuler les prescriptions de réalisation de travaux lorsqu'il est saisi d'un recours de plein contentieux contre un arrêté d'insalubrité ou lorsqu'il constate que les locaux ne menacent pas la santé des voisins, ou encore, lorsque les locaux se trouvent désormais à la fois inoccupés et libres de location.

Étape 5 – L'hébergement ou le relogement des occupants

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) ou lorsque les travaux prescrits rendent le logement temporairement inhabitable, le préfet ou le président de l'EPCI (si compétent) assure cette obligation aux frais du bailleur s'il n'a pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants. Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou dans une opération d'aménagement (ORI, etc.), l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique (le maire ou le président de l'EPCI) qui a eu l'initiative de l'opération.

Étape 6 – Le recouvrement

Les dépenses de « travaux d'office » engagées par le maire, le président de l'EPCI, ou par le préfet, ainsi que la substitution financière aux copropriétaires défaillants, sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires. Les dépenses engagées sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. La créance qui n'a pu être recouvrée par la commune ou par l'EPCI (si compétent) est mise à la charge de l'État (art. L. 1331-29 du CSP). Dans ce cas, l'État organise le recouvrement des créances pour son propre compte via les services du trésor public.

La déclaration d'insalubrité permet :

- D'imposer au propriétaire des travaux, sans droit de délaissement à son profit et sans charge financière finale pour la commune ;
- De garantir la protection des occupants des locaux d'habitation (suspension du bail, suspension des loyers, droit à hébergement ou relogement) ; la charge de l'hébergement et du relogement pèse sur le propriétaire (du moins sa contrepartie financière) et non sur la collectivité.

L'Anah met à disposition des aides financières « aux travaux d'office » afin que la maîtrise d'ouvrage publique puisse assurer la réalisation des travaux d'un propriétaire défaillant.

Si l'expropriation est décidée (loi Vivien), la collectivité acquiert au prix dit de la récupération foncière (valeur des Domaines), c'est-à-dire au coût du terrain nu, frais de démolition déduits, contrairement à l'ORI (valeur vénale du bien) pouvant dès lors contribuer à l'augmentation sensible des prix fonciers.

SOURCE

[Guide de la « lutte contre l'habitat indigne » de l'ANIL \(2018\)](#)

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune, EPCI

Partenaire :

Préfet

Cible prioritaire :

Immeubles vacants

DÉCLARATION EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE**Remédier aux désordres associés à la vacance résidentielle**

Afin de pallier la dégradation d'un bien vacant sans occupant à titre habituel, la commune peut constater son état d'abandon et déterminer l'ensemble des travaux à réaliser pour y remédier. En cas de carence du propriétaire, elle peut déboucher sur une procédure d'expropriation simplifiée.

CHAMPS D'APPLICATION

Articles L. 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste ».

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, que celle-ci soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

MISE EN ŒUVRE**Étape 1 – Délibération du conseil municipal**

Le conseil municipal demande au maire d'engager la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste pour les parcelles concernées.

Étape 2 – Identification des propriétaires

Après avoir identifié les parcelles concernées, le maire et ses services recherchent dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, les titulaires de droits réels, ainsi que les autres personnes intéressées.

Étape 3 – Procès-verbal (PV) provisoire

Le maire constate ensuite par un procès-verbal provisoire l'état d'abandon manifeste. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Étape 4 – Publicité et notification

Une notification du PV aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés s'accompagne d'un affichage pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Une publication dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département doit également être prévue. Sous peine de nullité, la notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 et suivants.

À défaut d'identification ou de domiciliation de ces personnes, la notification est valablement faite à la mairie. En cas de non-identification d'un intéressé **la procédure de bien sans maître** peut être déclenchée.

Étape 5 – Le propriétaire s'engage sur un calendrier réaliste des travaux

À compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité susvisées, les propriétaires disposent alors d'un délai de trois mois pour se manifester. Le propriétaire doit réaliser les travaux pour mettre fin à l'état d'abandon.

Étape 6 – Délai et PV définitif

À l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, et à défaut de réalisation des travaux ou de convention avec le propriétaire par laquelle ce dernier s'engage à réaliser les travaux dans un délai déterminé, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle, tenu à la disposition du public.

Étape 7 – Délibération du conseil municipal

Le maire et ses équipes présentent la déclaration de la parcelle en état d'abandon manifeste en conseil municipal et demande une procédure d'expropriation simplifiée, en précisant le but de cette dernière dans la délibération. La délibération doit être notifiée à chacun des propriétaires.

Étape 8 – Procédure d'expropriation simplifiée

La commune engage alors une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique simplifiée (sans enquête publique), en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. Un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût est mis durant un mois au moins à la disposition du public, qui peut ainsi formuler ses observations.

Le préfet prend ensuite un arrêté au vu du dossier et des observations du public qui déclare l'utilité publique du projet, rend cessibles les immeubles et parcelles visées, et fixe à l'organisme bénéficiaire de l'expropriation la prise de possession du bien et le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire qui ne peut être inférieure à l'évaluation effectuée par la Direction de l'immobilier de l'État. L'arrêté est affiché à la mairie du lieu de situation du bien et notifié au propriétaire et titulaire de droits réels immobiliers. L'ensemble des modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le Conseil départemental peut s'y substituer à défaut pour le maire d'engager la procédure d'expropriation dans un délai de six mois à compter de la déclaration définitive d'abandon manifeste, ou bien, à sa demande.

Cette démarche rapide qui permet de faire réagir les propriétaires de logements vacants

Elle nécessite d'identifier tous les héritiers, ou du moins de pouvoir justifier la conduite de recherches approfondies (chronophage et coûteux).

Elle vise à remédier à l'état d'abandon d'un bien, et non à le remettre sur le marché. Disposer d'une démarche incitative (OPAH, autres) en parallèle permet de proposer aux propriétaires des outils pour financer les travaux demandés.

Au-delà des aides de droit commun de l'Anah aux propriétaires, cette procédure n'ouvre pas de droit aux aides travaux d'office de l'Anah permis par la prise d'arrêtés de police obligeant un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Elle ouvre partiellement droit aux aides de l'Anah du dispositif RHI/THIRORI sauf si le bien concerné est contiguë à un bien frappé d'arrêtés de polices LHI.

En cas de non-réalisation des travaux par le propriétaire, la puissance publique doit assumer financièrement la réhabilitation du bien. D'autres procédures permettent de faire financer les travaux par le propriétaire (Cf. Déclaration de péril ou d'insalubrité).

Dans le cas d'un édifice qui menace ruine, la procédure de péril semble plus adaptée.

SOURCES

- [Collectivitéslocales.gouv - Les pouvoirs de police du maire en matière d'habitat](https://collectiviteslocales.gouv.fr/les-pouvoirs-de-police-du-maire-en-matiere-dhabitat)
- [Guide de la « lutte contre l'habitat indigne » de l'ANIL \(2018\).](#)

L'abandon manifeste, pour lutter contre la vacance et valoriser le cadre de vie du centre-ville d'Arras (41 019 habitants, Pas-de-Calais), lauréate Action cœur de ville

Depuis plus d'une dizaine d'années, la ville d'Arras et la Communauté d'agglomération s'engagent dans une démarche de valorisation et d'amélioration du cadre de vie. En 2009, elles engagent un programme quinquennal de PIG Anah sur les thématiques de la rénovation énergétique et de lutte contre l'habitat indigne pour intervenir sur les immeubles dégradés et vacants à l'échelle de l'agglomération. En 2012, la ville d'Arras met en place un observatoire des biens vacants et dégradés pour identifier et caractériser les enjeux du centre-ville d'Arras et lance une étude sur la vacance de logement.

Elle met également en œuvre un plan façade pour inciter les propriétaires à valoriser leur patrimoine.

Une seconde approche coercitive :

Parallèlement, la ville engage des procédures coercitives à l'encontre des propriétaires indécis. La procédure de déclaration de péril est mobilisée pour sécuriser certains immeubles dangereux et traiter les situations urgentes par une injonction aux travaux. D'autres biens ne présentent cependant pas ce type de problèmes structurels. Au-delà de nuire à l'image de la ville d'Arras, certains immeubles ou partie d'immeubles vacants (volets fermés, lumière éteinte la nuit, etc.) se dégradent peu à peu et sont source de désordres ponctuels : toiture qui menace et chutes de pierre éventuelles, diffusion de l'humidité, fenêtres ouvertes, nuisances et risques pour les tiers, etc.

Ainsi, deux procédures d'abandon manifeste ont été lancées depuis 2018 dont l'une est située sur la principale rue commerçante du centre-ville d'Arras. En raison de la rétractation du commerce, un immeuble est devenu lui aussi vacant. À l'aide des mesures d'affichage et de publicités obligatoires, elle a permis d'identifier un investisseur intéressé par la reprise du bien sur la base d'un projet de rénovation établi avec la cellule opérationnelle des services techniques. Dans le cas où la procédure se solderait par une expropriation Vivien, la ville a planifié une belle opération globale de réhabilitation avec un investisseur, associé à un bailleur social.



Vue sur la place des héros à Arras (source : Le Moniteur © david debray).

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune, EPCI

Partenaires :Services de l'État
(Domaines, impôts...),
CCID**Cibles prioritaires :**Biens sans maître ou
préssumé sans maître**Durée :**

- Publicité : 6 mois
incompressible
- Délai
d'enregistrement
- Délai d'exécution et
de délibération

L'ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE**Débloquer les situations où le propriétaire est inconnu**

Cette procédure a pour objectif d'acquérir des biens immobiliers (bâti ou non) pour lesquels aucune propriété n'a pu être établie. Elle suppose une appropriation de plein droit par les communes qui peuvent incorporer le bien dit « sans maître ».

CHAMPS D'APPLICATION

Art. L. 1123-1 à L. 1123-4, et R.1123-1 / R.1123-2 du CG3P et Art. 713 du code civil.

Procédure applicable sur tout le territoire communal ou de l'EPCI, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme. Les bénéficiaires de l'acquisition sont en premier lieu le maire, sur autorisation du conseil municipal, et en second lieu, le Président de l'EPCI si la commune a renoncé à exercer ses droits en matière d'acquisition de bien présumé sans maître, qu'il soit compétent ou non en matière de PLU. Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 (succession sans héritiers au profit de l'État).

Les biens sont considérés sans maître dans les cas suivants :

- **Cas 1** : Immeubles faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, sans héritier ou dans le cas où aucun héritier ne s'est manifesté.
- **Cas 2** : Immeubles sans propriétaire connu et où les taxes foncières ne sont pas acquittées depuis plus de 3 ans, ou bien acquittées par un tiers.
- **Cas 3** : Immeubles sans propriétaire connu, non éligible à la taxe foncière sur les propriétés bâties ni sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

MISE EN ŒUVRE**CAS 1 - PROCÉDURE D'APPROPRIATION DES IMMEUBLES SANS HÉRITIER CONNU (ARTICLE 713 DU CODE CIVIL)**

- Établissement du décès par la commune.
- Justification de la recherche d'héritiers inconnus ou renonçant expressément ou tacitement à la succession : cette étape permet de retrouver les éventuels héritiers inconnus ou les héritiers qui ont renoncé expressément ou tacitement à la succession. Il est possible d'enquêter auprès des services de l'État (bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme des préfectures pour une liste des biens sans maîtres, cadastre, service de la publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) ; des études notariales ; des registres d'État civil ; des enquêtes de voisinage ; des services des Domaines ; des services de l'enregistrement (déclarations de successions, impôts).
- Délibération du conseil municipal autorisant l'acquisition du bien sans maître.
- Procès-verbal, affiché en mairie, qui constate la prise de possession du bien.
- Intégration du bien dans le domaine communal (domaine privé sauf exceptions), par acte administratif.

La commune n'est pas redevable des charges liées au bien et dues avant cette acquisition (charges de copropriété, charges fiscales, etc.)

CAS 2 - PROCÉDURE D'APPROPRIATION DES IMMEUBLES ASSUJETTIS AUX TAXES FONCIÈRES (PROPRIÉTÉS BATIES). ART. L. 1123-3 DU CG3P**Étape 1 – Enquête préalable pour qualifier le bien de « présumé sans maître »**

Identification de la situation du bien par le maire / Président d'EPCI par investigation auprès des services déconcentrés du ministère de l'Économie et des Finances, des notaires et du voisinage.

Étape 2 – Publication d'un arrêté

Après recherche des éventuels propriétaires, un arrêté du maire ou du Président de l'EPCI est pris après avis de la commission communale des impôts directs (CCID), constatant, d'une part, que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu, et d'autre part, que les taxes foncières ne sont pas réglées depuis plus de trois ans, ou encore, que la taxe foncière fait l'objet d'une exonération ou n'est pas mise en recouvrement en application de l'article 1657 du Code général des impôts.

Les modalités de publicité : l'arrêté du maire/Président de l'EPCI doit être impérativement publié dans le recueil des actes administratifs de la commune/EPCI et affiché en mairie, du lieu de situation du bien concerné, ainsi qu'au siège de l'EPCI, s'il y a lieu. Ces arrêtés doivent être suivis d'une notification au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu, à l'habitant ou à l'exploitant ou au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières, ainsi qu'au préfet du département.

Étape 3 – Incorporation du bien

À l'issue d'un délai de 6 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, l'immeuble est présumé sans maître. Le conseil municipal / l'EPCI a un nouveau délai de 6 mois pour délibérer sur l'incorporation du bien présumé sans maître dans son domaine. L'incorporation est constatée par un arrêté et le transfert de propriété est constaté par un acte administratif. À défaut de délibération dans les six mois, ou en cas de renoncement de la collectivité de l'incorporer dans son patrimoine, la propriété revient à l'État de plein droit. En cas de Revendication de l'immeuble par son propriétaire, une restitution de l'immeuble ou indemnisation par la commune ou l'État doit être envisagée.

CAS 3 : PROCÉDURE D'APPROPRIATION DES IMMEUBLES NON ASSUJETTIS À LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BATIES (TERRAINS). ART. L. 1123-4 DU CG3P**Étape 1 – Recherches des propriétaires**

Au 1^{er} mars de l'année, les centres d'impôts fonciers signalent les biens susceptibles d'être concernés au préfet du département. Ce dernier arrête une liste des biens par commune et la transmet, au plus tard le 1^{er} juin, au maire concerné. Les biens dont la taxe foncière fait l'objet d'une exonération, ou qui n'est pas mise en recouvrement, sont également concernés.

Étape 2 – Publication d'un arrêté

Un arrêté préfectoral est publié et affiché à la fois par le préfet et par le maire, et fait l'objet d'une notification au dernier domicile du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si le bien est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

Étape 3 – Incorporation du bien

À l'issue d'un délai de 6 mois à compter de l'exécution des mesures de publicités, le bien est présumé sans maître. Une notification de la présomption est adressée au maire de la commune / président d'EPCI par le préfet. Le conseil municipal / l'EPCI a un délai de 6 mois pour délibérer, afin

d'incorporer le bien dans son domaine (constat par arrêté). Le transfert du bien s'effectue par acte administratif. À défaut de délibération dans le délai de 6 mois, la propriété est attribuée à l'État. En cas de revendication de l'immeuble par son propriétaire, une restitution de l'immeuble ou indemnisation par la commune ou l'État doit être envisagée.

SOURCES

- [Fiche Bien sans maître de l'EPFL de l'Ain](#)
- Fiche Bien présumé sans maître de l'EPF Bretagne

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Commune, EPCI

Partenaires :
Préfet, Anah,
Opérateur spécialisé,

Cibles prioritaires :
Propriétaires
d'immeubles dégradés
ayant une fonction
d'habitat

Zonage :
Périmètre créé à cet
effet dit « PRI » à
l'échelle du quartier,
de l'îlot ou de
l'immeuble

L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

Engager la reconquête des ensembles vétustes

L'ORI est une procédure coercitive sur un périmètre d'intervention global. Elle consiste en la prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition à destination de propriétaires de logements, sous peine de rachat de leur bien par la collectivité, le cas échéant par voie d'expropriation.

CHAMPS D'APPLICATION

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme (CU) :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

Cibles : immeubles ayant une quelconque fonction d'habitation (immeubles de logements pouvant comprendre des baux commerciaux, hôtels, structures d'hébergement... à l'exclusion des immeubles appartenant à une collectivité ou son concessionnaire. État de dégradation de l'immeuble devant être suffisant pour justifier l'outil de l'expropriation : « théorie jurisprudentielle du bilan » (avantages de l'opération l'emportent sur ses inconvénients tels que l'atteinte à la propriété, les coûts financiers et sociaux, etc.).

Vocation et objectifs de l'ORI : la finalité n'est pas de maîtriser le bien mais d'exiger la réalisation de travaux. Les travaux doivent être conformes à l'usage actuel du bâtiment sans excéder ce qui relève de l'habitabilité (incluant la salubrité, la sécurité).

Disposer d'une démarche incitative en parallèle permet de proposer aux propriétaires des outils pour financer les travaux demandés. Lorsqu'ils s'engagent à respecter les conditions prévues pour le conventionnement du logement, ils peuvent bénéficier de subventions, via le dispositif de l'OPAH-RU, ainsi que d'un régime fiscal de déduction des dépenses liées à la restauration immobilière. C'est la raison pour laquelle l'ORI s'inscrit souvent dans le cadre d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH).

Dans le cas d'un propriétaire défaillant ne pouvant engager les travaux, conduisant la collectivité à prendre possession du bien, l'Anah peut aider la collectivité à l'acquérir et rénover le bien dans le cadre du dispositif THIRORI (Cf. Fiche – RHI/THIRORI).

L'ANRU peut financer une ligne ORI dans le cadre du NPNRU.

MISE EN ŒUVRE

L'ORI doit être déclarée d'utilité publique : délibération, à l'initiative d'une commune ou d'un EPCI.

Étape 1 – Étude pré-opérationnelle

Réalisation d'un pré-repérage des immeubles dégradés et d'une étude pré-opérationnelle tenant compte de la faisabilité juridique, sociale, immobilière et financière, ainsi que des critères socio-économiques du quartier afin de définir et dimensionner le projet global de reconquête. Cette étape vise à établir un premier bilan d'opération, faisant part des charges à supporter pour la collectivité, ainsi que les modalités de financement d'un opérateur, ou encore, définir les besoins en relogement ou les modalités de concertation si elles ont lieu.

L'état des lieux et les visites de tous les immeubles et des logements permet de préciser les immeubles à inclure dans le périmètre et d'évaluer la nature et le coût des travaux, les capacités d'investissement des propriétaires actuels conduisant à formuler des prescriptions pour chaque bien compris dans le dossier préalable de DUP :

- Réhabilitation complète de logements ;
- Restructuration complète d'immeubles avec curetage : aérer et revaloriser les immeubles et les cœurs d'îlots ;
- Reconfiguration d'immeubles et remise en état des logements vacants et très dégradés : reconfiguration des typologies suite aux découpages excessifs des propriétaires et amélioration des logements vacants.

Si l'opérateur rencontre des difficultés pour visiter, la procédure formalisée du « droit de visite des hommes de l'art », prévue par l'article L. 313-10 et les articles R. 313-33 et suivants du Code de l'urbanisme (CU) peut être mise en œuvre. En cas de refus, la collectivité devra demander au juge des référés l'autorisation de visiter afin de pouvoir procéder à l'étude de ces immeubles.

Étape 2 – Mise en place d'une DUP

- 1) Constitution d'un dossier préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) et dépôt du dossier en Préfecture.
- 2) Tenue d'une enquête publique organisée par la préfecture avec désignation d'un commissaire enquêteur.
- 3) Après avis du Commissaire enquêteur, si la demande est jugée légitime, la DUP est prise par arrêté préfectoral.
- 4) Délibération du Conseil municipal qui doit approuver le programme de travaux et fixer le délai maximum de réalisation des travaux obligatoires pour les propriétaires.

Étape 3 – Enquête parcellaire

L'ouverture d'une enquête parcellaire est nécessaire en vue d'identifier les propriétaires et ayant droits des immeubles concernés, et leur notifier le programme de travaux obligatoires à réaliser selon un calendrier fixé. Si le propriétaire exprime son refus, le bien peut faire l'objet d'un arrêté de cessibilité en vue de son acquisition par la collectivité. Le propriétaire peut également exercer son droit de délaissement.

Étape 4 – Le projet de réhabilitation suite à la DUP

- 1) Réalisation d'un diagnostic et des études de réhabilitation par le propriétaire accompagné d'un professionnel (env. 6 mois).
- 2) Dépôt d'un permis de construire, obligatoire dans le cadre d'une ORI, et délai d'instruction (env. 4 mois).
- 3) Réalisation des travaux par les propriétaires et mobilisation du dispositif de subvention de l'OPAH-RU (env. 12 mois).

- 4) Réception des travaux avant l'échéance du délai fixé par le Conseil municipal. Dépôt d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).
- 5) Si non respect des engagements, une procédure d'expropriation peut être mise en place.
- 6) Si la réalisation des travaux est conforme aux prescriptions, la DUP est levée après visite de conformité.

Le relogement

Les travaux de restauration immobilière obligatoires portent tant sur des immeubles vacants qu'occupés. Pour ces derniers, l'importance des travaux impliquera dans certains cas le relogement des habitants. Le droit commun sur les immeubles en notifications de travaux oblige la mise en place d'un dispositif de relogement provisoire avec un retour sur place des locataires après travaux, sauf si le logement a subi des modifications trop importantes.

L'ORI transfère la responsabilité du relogement à la collectivité (ou à son concessionnaire) à l'initiative de l'opération.

N.B. : Droit des occupants des locaux à usage d'habitation lorsque les propriétaires se sont engagés à réaliser les travaux :

- Si les travaux n'imposent pas le départ des occupants : les occupants peuvent rester en permettant l'accès, et bénéficient d'une réduction du loyer à la charge de l'autorité ayant initié l'ORI (article L. 314-3 du CU) ;
- Si les travaux nécessitent une évacuation provisoire : l'offre d'un local adapté est à la charge de l'autorité ayant initié l'ORI. Les locataires ont droit à réintégration à la fin des travaux ;
- Si les travaux nécessitent une évacuation définitive : la collectivité, ou son concessionnaire, doit faire aux occupants au moins deux offres de logement (article L. 314-2 du CU).

Afin de garantir les droits et les attentes des occupants, des partenariats peuvent être mis en place entre la ville et ses partenaires : CAF, fonds de solidarité logement (FSL), maison départementale de la solidarité et de l'insertion (MDSI), CCAS, ou encore, les bailleurs sociaux publics. L'ORI peut se solder par une THIRORI si le propriétaire est défaillant ou exerce son droit de délaissement. Dans ce cadre, mais aussi lorsque l'ORI est intégrée dans le périmètre d'une OPAH-RU, des aides de l'Anah peuvent être débloquées pour la gestion sociale et le relogement temporaire ou définitif.

L'ORI évite la multiplication des arrêtés de péril ou d'insalubrité, ainsi que de déclaration d'abandon manifeste. Même si elle est longue, la procédure permet de revitaliser un quartier ou une portion de territoire au sein d'une opération globale sur un périmètre cohérent.

Elle permet en outre la réhabilitation complète d'un immeuble, d'en améliorer substantiellement les conditions d'habitabilité et de décence, ce que ne peut faire un arrêté de police.

Elle comporte un risque pour la collectivité de devoir se substituer au propriétaire défaillant suite à l'exercice de son droit de délaissement : implications à bien mesurer en termes financiers et opérationnels.

SOURCES

- [Guide méthodologique Les opérations de restaurations immobilières \(ORI\), Anah, 2010](#)
- [Incité Bordeaux - Dossier d'enquête publique sur un programme de travaux de restauration immobilière portant sur 10 immeubles situés dans les secteurs Saint Michel, Marne Yser et Saint Eloi, 2018](#)

La SEM Incité, le moteur de la reconquête urbaine à Bordeaux

Portées par les services de la ville, de la métropole de Bordeaux et pilotées par la SEM Incité, les opérations de restauration immobilière, menées sur les quartiers anciens Saint-Eloi - Salinières, Sainte-Croix – Saint-Michel et Sainte-Catherine, représentent les principaux leviers d'intervention du projet de reconquête du centre-ville bordelais. Associée à des dispositifs nationaux de financements (PIG, OPAH-RU, PNRQAD, FISAC, Malraux), la procédure d'aménagement d'ORI fut le moyen de déclencher l'intervention des propriétaires privés sur des immeubles et logements inconfortables, mais également un moyen de revitalisation des pieds d'immeubles : implantation de commerces, services et artisanats de proximité.

Pour éviter des réhabilitations de médiocre qualité conduisant à une surproduction de petits logements sur le centre historique de Bordeaux, l'instauration d'un périmètre de restauration immobilière, déclaré d'utilité publique, a permis d'opérer des restructurations complètes d'îlots et de faire ainsi évoluer, dans un temps donné, les conditions d'habitabilité des logements sur les périmètres établis.

Deux arrêtés de DUP ont été pris en 2004 et 2005 et ont conduit à identifier les îlots Saint-James et Teulère (85 immeubles étudiés, 34 notifications de travaux, soit 185 logements), ainsi que Bouquière-Buhan, Bouquière-Sainte Colombe et Renière (111 immeubles étudiés, 45 notifications de travaux soit 188 logements). Deux nouveaux PRI ont été votés en 2007. Le PRI de la rue Sainte-Catherine a eu pour objectif de permettre de réoccuper les logements vacants situés au-dessus de locaux commerciaux (50 à 60 immeubles concernés). Le PRI Sainte-Croix, quant à lui, est ciblé pour remédier à la densité des îlots. Sur ces secteurs, la SEM identifie ces immeubles et notifie aux propriétaires le programme de travaux.

1. Pour les propriétaires qui acceptent de s'engager sur un programme de travaux :

Incité accompagne individuellement et gratuitement les propriétaires en lien avec les services de la ville et l'Architecte des Bâtiments de France, au même titre que pour la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU et du PNRQAD dont elle est en charge. Elle anime le dispositif d'aide aux travaux de l'Anah, différencié selon les statuts d'occupation (PO/PB) et du projet envisagé. Elle accompagne les locataires, qui du fait de travaux devront déménager à travers des solutions de relogement adaptées à leurs besoins et leurs moyens financiers.

2. Lorsque le propriétaire est défaillant ou use de son droit de délaissement :

- a) Incité peut être l'intermédiaire entre un propriétaire et un investisseur potentiellement intéressé par le bien. De fait, la DUP d'ORI « suit » le futur propriétaire intéressé et l'engage dans un programme de travaux encadré par l'ORI. Le régime de vente d'immeuble à rénover (VIR) offre la possibilité au futur acquéreur de bénéficier de la maîtrise d'ouvrage de la SEM dans la conduite des travaux, tout en bénéficiant, selon leurs conditions respectives, des aides publiques (Anah) à destination des propriétaires ou encore des dispositifs de défiscalisations de type Malraux.
- b) Incité peut acquérir et restructurer les immeubles ou les îlots en état d'insalubrité, en vue de procéder à des démolitions ponctuelles pour aérer des cœurs d'îlots trop denses et créer des jardins ou du stationnement résidentiel. Incité reconfigure également de plus grands logements et les remet sur le marché locatif à prix maîtrisé.



L'aménagement urbain dans le quartier Saint-Michel (Photomontage Incité)

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Collectivité, sociétés de construction dont l'État est actionnaire majoritaire, aménageurs

Partenaires :

Préfet, Anah, CNLHI

Cible prioritaire :

Immeuble dégradé occupé ayant une fonction d'habitat

Zonage :

Principalement, les immeubles soumis à des procédures de polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne

RHI / THIRORI**Un financement déterminant pour les opérations de recyclage**

Une opération de RHI-THIRORI (Résorption de l'habitat insalubre - Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière) est un dispositif de l'Anah qui vise à aider les collectivités locales ou leurs opérateurs à acquérir et traiter un immeuble indigne ou très dégradé tout en offrant une solution de relogement durable aux occupants et un accompagnement social (y compris aux propriétaires occupants). Ces opérations lourdes aboutissent à la production de logements dans un objectif de mixité sociale en faisant du recyclage foncier.

CHAMPS D'APPLICATION

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme :

IV et du V de l'article R. 321-12 du CCH ; arrêté du 1^{er} août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat et Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat.

« Les opérations RHI ou THIRORI ne sont éligibles que si elles s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et dégradé planifiée temporellement et spatialement sur le territoire dans le cadre des documents et outils de programmation des politiques de l'habitat (...). Il sera tenu compte, dans l'instruction de la demande, de la complémentarité des actions et des autres financements possibles sur le territoire ».

Cibles prioritaires : ces deux aides ont une finalité sociale, comprenant un objectif de relogement pérenne des occupants.

L'opération de RHI finance l'acquisition et la démolition des immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. La procédure d'expropriation simplifiée par la loi Vivien permet une acquisition plus rapide, sans enquête publique et à coût moindre dite à la récupération foncière : pour le PB : acquisition au prix du terrain nu diminué des coûts de démolition, pour le PO depuis au moins 2 ans : acquisition à la valeur vénale estimée par les domaines.

Le dispositif THIRORI finance quant à lui l'acquisition et la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles méritant d'être conservés : sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité (polices spéciales LHI du maire et du préfet), ou enfin d'une DUP d'Opération de restauration immobilière (ORI)

MISE EN ŒUVRE**Étape 1 – Phase pré-opérationnelle**

L'étude de faisabilité RHI-THIRORI (financée à 50 % par l'Anah) doit permettre de confirmer le périmètre et le choix du dispositif et de préparer le dossier de

vérification de l'éligibilité du projet aux critères. Cette étape est facultative dans la mesure où l'étude de faisabilité peut être intégrée dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU.

L'étude de calibrage RHI-THIRORI (non obligatoire), financée à 70 % par l'Anah, permet quant à elle de s'assurer de la pertinence du projet, de sa conformité aux règles administratives, juridiques et de son équilibre financier via le diagnostic urbain et un état des lieux du bâti, de l'analyse foncière, des enquêtes sociales, des études juridiques.

Étape 2 – La phase opérationnelle

La mise en œuvre d'un plan de relogement et d'accompagnement social est financé à 70 % par l'Anah avec un plafond de 10 000 € TTC/ménage et 100 % en RHI bidonville.

L'opération en elle-même (acquisition, démolition ou réhabilitation) est également subventionnée par l'Anah qui finance sans plafond le déficit TTC de l'opération (= différence entre les dépenses et les recettes foncières) :

- 70 % en RHI (100 % si bidonville) ;
- 40 % en THIRORI.

Ce financement permet de sortir des opérations complexes (contraintes fortes de mitoyenneté, d'occupation, imbrication des tissus et richesse patrimoniales) déterminantes pour la requalification durable des centres-villes, grâce à des financements intéressants.

Couplée à une OPAH Rénovation urbaine, la collectivité peut s'appuyer sur son chef de projet cofinancé par l'Anah et sur l'équipe extérieure de suivi animation, ainsi que sur d'autres acteurs face à la complexité des outils (État, BET).

Les opérations difficiles impliquant parfois expropriations, relogements temporaires ou définitifs sont parfois complexes à assumer politiquement, notamment dans de petites collectivités dont la compétence habitat est portée par la commune.

Toute opération ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention doit être commencée dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention : risques multiples de dérapages dans le temps (aléas de chantier, archéologie préventive, rythme des relogements, négociation multi-acteurs en milieu urbain patrimonial).

SOURCE

www.anah.fr

Saint-Florentin, la requalification aidée d'un espace à fort potentiel

Ville-forteresse du Moyen-Âge de 5 500 habitants, cette commune possède un patrimoine d'une grande qualité architecturale dans son centre-ville mais son bâti y était très dégradé et le taux de vacance y avoisine les 20 %, nécessitant de mettre en œuvre une réhabilitation lourde afin de relancer une dynamique commerciale, touristique, économique et sociale.

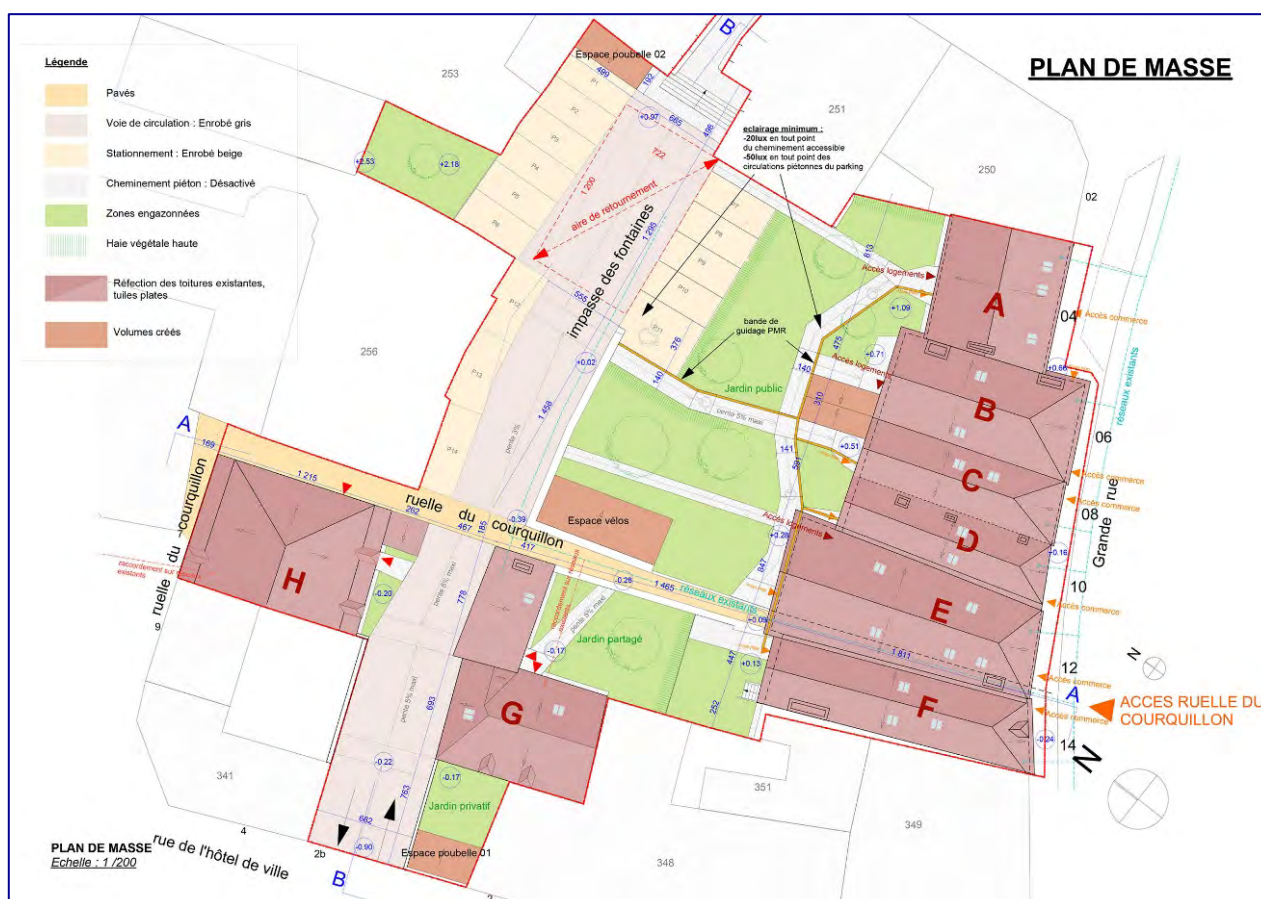
Pour s'assurer le financement THIRORI, la commune a dû, dans un premier temps, acquérir le foncier. Dès 2008, la municipalité met en place une politique volontariste de rachat systématique des logements et des commerces de ces immeubles dégradés pour les restructurer, en vue de proposer des logements adaptés aux besoins, accessibles et de bonne qualité. La collectivité a mobilisé 640 000 euros pour acquérir l'ensemble de ces immeubles et a employé divers outils fonciers : rachat à l'amiable, arrêté de péril, droit de préemption urbain.

Dans un second temps, la collectivité a réalisé les travaux de structure (assurer le clos/le couvert). En 2009, les élus présentent leur dossier (dont le plan de relogement des habitants) à l'Anah 89. En 2011 le dossier est validé et la commune perçoit un financement de 936 000 euros sur un montant total de travaux de 3,2 millions d'euros, comprenant la réhabilitation du bâti ancien, la suppression des constructions précaires qui encombraient les cours intérieures afin d'aménager des jardins et des places de stationnement privées, la valorisation des boutiques en rez-de-chaussée en reconfigurant les cellules commerciales et la création de logements sociaux. Les immeubles acquis ont été revendus au bailleur social (Mon Logis), partenaire à l'amont de la ville qui a été chargé des aménagements intérieurs de l'îlot et de la gestion en location des logements réhabilités.

SOURCE

Présentation de la DDT des Vosges

http://www.vosges.gouv.fr/content/download/13616/107725/file/REN02_THIRORI.pdf



ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Commune, EPCI

Partenaires :

- ADIL
- Anah
- Agences immobilières
- Géomètres
- Notaires

Cibles prioritaires :
Copropriétés inorganisées ou désorganisées

STRUCTURATION DE PETITES COPROPRIÉTÉS : L'EXEMPLE DE MORLAIX

Les quartiers anciens sont très souvent confrontés à la présence de petites copropriétés de moins de 10 logements qui sont soit inorganisées soit désorganisées. Souvent difficiles à mobiliser dans un projet de requalification urbaine, elles sont sur-représentées (28 %) au sein des copropriétés les plus fragiles (catégorie D). Morlaix a développé des outils pragmatiques de renforcement de la gouvernance de ces copropriétés dans le but de leur faire voter des travaux rendus indispensables par la vétusté du bâti, dans un contexte de grande sensibilité patrimoniale.

DÉMARCHE ENGAGÉE

Cette fiche est directement tirée de l'ancien forum de l'habitat privé (2016) : voir sur internet le PDF « Refonte organisationnelle, restructuration juridique et assainissement comptable des copropriétés ».

« Les petits immeubles anciens du centre-ville de Morlaix (14 559 habitants, Finistère), construits entre le XVI^e et le XIX^e siècle, comportant 3 à 20 logements, sont caractérisés aujourd'hui par une occupation sociale à très sociale, l'absence de syndic professionnel ou l'existence d'un syndic bénévole peu formé, et dans lesquels on constate l'absence de travaux engagés récemment, en dépit des dysfonctionnements techniques.

Les études et OPAH copropriétés 2008-2013 ont révélé que 50 % des copropriétés ne font l'objet d'aucune forme de gestion au sens de la loi de 1965 (syndic professionnel ou bénévole). En outre, dans les copropriétés les plus dégradées, 77 % des propriétaires occupants et 38 % des copropriétaires bailleurs disposent de revenus inférieurs à 1 500 € mensuels.

Dans le cadre de l'OPAH Copropriétés, Morlaix Communauté a donc confié à l'ADIL 29 une mission d'accompagnement des copropriétaires pour créer une dynamique collective aboutissant à la mise en place d'un syndic professionnel ou bénévole.

Pour répondre aux enjeux de développement du territoire et permettre aux investisseurs potentiels de s'engager plus sereinement vers l'immobilier, Morlaix Communauté a décidé de mettre en œuvre une session le vendredi après-midi d'information logement spécifique à la copropriété.

L'objectif est d'expliquer, en termes simples, à un public de copropriétaires, ou souhaitant le devenir (soit dans le cadre d'une opération d'investissement locatif, soit au titre d'un projet d'accession à la propriété), ce qu'est une copropriété et comment elle fonctionne.

Cette action est ouverte :

- aux personnes qui envisagent d'investir dans l'immobilier et ce quel que soit l'avancement de la réflexion dans le projet ;
- aux copropriétaires ou à ceux qui souhaitent le devenir ;
- aux professionnels de l'immobilier.

Pour favoriser l'information, faciliter l'échange et permettre une information sur mesure, le nombre de participants est limité à 15 personnes maximum.

CONTENU ET DÉROULEMENT : une formation en 3 modules de 2 heures :

Le **1^{er} module** porte sur :

- L'analyse et le décryptage du règlement de copropriété (RC) : définition des différents éléments du RC de la copropriété considérée, mise en évidence des irrégularités avec la loi, études des procédures de mise en conformité ;
- Le rappel des différents organes de la copropriété et de leur rôle : le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical, le syndic ;

Le **2^e module** est consacré à l'assemblée générale (convocation, ordre du jour, déroulement, majorité, procès-verbal...) et donne lieu à la remise de documents au candidat syndic bénévole (convocation, carnet d'entretien, feuille de présence, pouvoir de représentation...) ;

Le **3^e module** s'intéresse à l'étude de la comptabilité d'une copropriété (présentation des différents documents et principes comptables). Ce dernier module n'est proposé qu'aux copropriétaires qui élisent un syndic bénévole au cours de la formation dispensée par l'ADIL. Dans le cadre de l'OPAH, la collectivité mentionne aux copropriétaires l'existence de prestataires (en ligne) pour procéder aux écritures comptables.

L'ambition de cette session d'information organisée par Morlaix Communauté avec l'appui du PACT Habitat et développement et de l'ADIL, est de donner aux participants les clés de base de compréhension d'une copropriété.

Résultats

Les copropriétaires souhaitant en savoir plus sur le fonctionnement de leur copropriété, et qui envisageraient de s'investir dans leurs conseils syndicaux, sont orientés vers les conseillers juristes de l'ADIL pour un conseil personnalisé. L'action portée par l'ADIL 29 a rempli les objectifs fixés par Morlaix Communauté, dans la mesure où :

- Les 13 copropriétés qui ont suivi les modules de formation de l'ADIL 29 depuis 2010 ont élu un syndic bénévole ;
- Plus des deux tiers (69 %) de ces copropriétés ont engagé des travaux conséquents de réhabilitation de leur immeuble pour un coût total estimé à 2 M € ;

Concernant les autres petites copropriétés du centre-ville qui n'ont pas bénéficié de la formation à ce jour, Morlaix Communauté et l'ADIL 29 misent sur l'effet d'entraînement.

SOURCES

Forum de l'habitat privé :

- https://www.coproplus.fr/images/20161027-Fonctionnement_organisation_gestion_des_coproprietes_fragiles_Recueil_Oct_2016-Rapport.pdf
- <https://www.morlaix-communaute.bzh/Habiter/Renovez-vous-aide/Formation-Pour-Tout-Savoir2/Les-coproprietes>

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune, EPCI

Partenaires :

- Indivisaires
- Huissiers
- TGI
- Mandataire judiciaire

Cibles prioritaires :

Logements appartenant à des indivisaires en désaccord

SORTIR DE L'INDIVISION**Débloquer les situations où les indivisaires sont en désaccord**

Les blocages liés à des situations particulières de propriété (copropriétés, propriétaires décédés, inconnus, mineurs, sous tutelle ou curatelle, ou en régime d'indivision...) sont des facteurs déterminants dans le phénomène de vacance et d'abandon de l'habitat. Les régimes d'indivision entravent nombre d'opérations d'amélioration de l'habitat privé, lorsque les indivisaires ont des capacités d'action très hétérogènes : propriétaire impécunieux, en désaccord, ou non souverain par exemple.

CHAMPS D'APPLICATIONArticle 815 et suivants et article 1873-1 du Code civil

En vertu de l'article 815 du Code civil « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ».

Cette règle signifie que chacun des coindivisaires a le droit de sortir de l'indivision à n'importe quel moment, et pour n'importe quel motif.

Pour les biens immobiliers, le recours à un notaire est impératif. Ce dernier doit établir un acte liquidatif, qui détermine la part de chacun des coindivisaires, ainsi que la façon dont elle est attribuée.

La réhabilitation d'un bien immobilier « indivis » suppose une décision unanime de l'ensemble des indivisaires. Lorsque la collectivité est amenée à prescrire des travaux (arrêtés de péril, d'insalubrité, état d'abandon manifeste, ORI) et que les indivisaires sont en désaccord, on considère qu'il y a une situation de blocage. Afin d'accélérer les déblocages, il est nécessaire d'opérer au « partage » pour mettre fin au régime d'indivision. Les collectivités peuvent jouer un rôle dans les négociations, pour accélérer la sortie de l'indivision, lorsqu'il y a un blocage.

Proposer des solutions de recyclage ou de remise sur le marché, en présentant les dispositifs incitatifs applicables et les actions coercitives le cas échéant s'avère utile.

MISE EN ŒUVRE

Il existe 3 solutions principales pour mettre fin à l'indivision

1. La vente du bien en indivision

Les coindivisaires s'accordent pour mettre ce bien en vente et se partagent le prix ainsi obtenu, à proportion de leurs parts respectives. Cette vente met automatiquement fin au régime de l'indivision.

2. Le partage en lots

Les coindivisaires choisissent de se partager entre eux les biens indivis, de façon amiable, et chacun d'eux reçoit un lot d'une valeur égale à ses droits. Pour

cela, les biens doivent être évalués pour ensuite être attribués équitablement à chacun des indivisaires. Si l'un des indivisaires fait l'objet d'une mesure de protection juridique (minorité, tutelle ou curatelle), le partage doit être autorisé par le juge des tutelles. Pour les cas où les biens ne pourraient être répartis équitablement, celui qui reçoit un lot d'une valeur inférieure à ses droits peut demander une indemnisation, appelée « soulte ».

3. La vente des parts d'un coindivisaire

Un coindivisaire peut souhaiter quitter seul l'indivision, alors que les autres indivisaires peuvent souhaiter conserver sans procéder à sa vente, ni à son partage en lots. Dans ce cas, ce coindivisaire fait part de sa volonté de vendre ses parts aux autres, lesquels bénéficient d'un droit de préemption sur celles-ci. Il est rare qu'un tiers décide d'acquérir des parts au sein d'une indivision, étant donné qu'il se retrouverait à gérer un bien avec des personnes, souvent une famille, qu'il ne connaît pas.

EN CAS D'INJONCTION AUX TRAVAUX DE LA COLLECTIVITÉ (PROCÉDURES DE POLICES, ORI)

Si l'un des coindivisaires est impécunieux ou ne souhaite pas agir, ce dernier :

- 1) **Peut demander à l'un des coindivisaires d'avancer certains frais** : il se retrouve dès lors « créancier ». Le créancier peut alors rembourser le coindivisaire selon les modalités qu'ils fixeront, ou bien, se délaisser d'une partie de ses droits de propriété (actif) en contrepartie de l'avance qui a été faite (passif). Au terme de l'indivision, le partage peut donner lieu à une « soulte ».²⁶
- 2) **Peut souhaiter sortir de l'indivision et vendre le bien pour payer les travaux dont il est obligatoire** : il doit d'abord faire part de sa décision aux autres membres de cette indivision.
 - a. Dans le cas où les indivisaires ne souhaitent plus rester dans l'indivision : les coindivisaires peuvent sortir de l'indivision en vendant le bien pour payer leurs obligations, ou bien, faire valoir leurs droits de délaissement si le bien est soumis à une ORI par exemple.
 - b. Pour le cas où ces derniers envisagent de rester dans l'indivision : ils peuvent racheter les parts de celui qui veut vendre, et procéder alors à ce que l'on appelle une « licitation ». Deux solutions sont alors à envisager

EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DES NÉGOCIATIONS

Une solution par la voie amiable :

Si les coindivisaires sont d'accord sur le principe et les modalités du partage ou de la cession du ou des biens indivis, ils doivent se rapprocher d'un notaire qui aura pour mission de rédiger un acte liquidatif.

Une solution par la voie judiciaire :

Si les coindivisaires sont en désaccord sur le principe et les modalités de la vente ou du partage, ils doivent alors saisir le tribunal de grande instance et demander au juge, soit d'imposer le maintien dans l'indivision pour une durée maximale de cinq années, soit procéder au partage des lots entre les coindivisaires par tirage au sort, soit ordonner la licitation des biens indivis aux enchères.

²⁶ L'actif se compose de la valeur de tous les biens indivis, de l'éventuelle indemnité d'occupation due par le coindivisaire qui a joui seul du bien, ou encore, des loyers perçus par un coindivisaire pour le compte de l'indivision. Le passif englobe en pratique les impôts acquittés par un coindivisaire pour le compte de l'indivision, les frais avancés pour réaliser des travaux sur un bien indivis, ou encore de l'emprunt restant dû sur un bien acquis en indivision.

FOCUS SUR LES MODALITÉS DE DÉCISION DU RÉGIME D'INDIVISION**A. Actes de gestion courante**

La majorité des 2/3 des droits indivis est requise pour effectuer des actes de gestion courante (signature d'un bail). Il en va de même pour décider de la mise en gestion des biens par un tiers (qui peut être un ou plusieurs indivisaires). Ces décisions prises à la majorité des 2/3 doivent être communiquées aux autres indivisaires. À défaut, les décisions prises leur sont opposables.

B. Actes de disposition

L'unanimité est obligatoire en ce qui concerne les actes de disposition : vente, donation d'un bien immobilier, sauf pour les cas suivants :

- lorsque le refus d'un indivisaire met en péril l'intérêt commun, les autres indivisaires peuvent saisir le TGI pour demander l'autorisation de réaliser telle opération ;
- la demande d'un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits, le TGI peut, sous certaines conditions, autoriser la vente d'un bien indivis ;
- lorsqu'un indivisaire est hors d'état de manifester sa volonté (en raison d'une maladie par exemple), un autre indivisaire peut se faire habilitier pour le représenter.

La démarche de négociation préalable permet de consolider les éventuelles mesures coercitives. La négociation peut être complexe et chronophage.

APPORT DE LA LOI ELAN

Loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.

SOURCE

[Guide du recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé de la MEL et SPLA la fabrique des quartiers](#)

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Commune, EPCI

Partenaires :

Urbam Conseil
(missions de suivi-
animation), SEDA
(concession
d'aménagement)

Cibles prioritaires :

Propriétaires-bailleurs

Zonage :

Périmètre d'OPAH-RU

DISSOCIATION COMMERCE – LOGEMENT EN ÉTAGE À CHÂTEAU-THIERRY

Malgré une croissance démographique de plus de 15 000 habitants en 2019, la commune de Château-Thierry (15 107 habitants, Aisne) a connu un dépeuplement constant de sa population ces trente dernières années. Son taux de vacance résidentielle est également en forte augmentation atteignant 20 % du parc dans l'hypercentre. Les études urbaines font remonter l'inadéquation des logements anciens à la demande actuelle, assortie de risques pour la santé liés au mal logement. Au sein de la principale rue commerçante, il en résulte une désertification, ainsi qu'une rupture du linéaire commercial, entraînant la vacance des logements associés aux baux commerciaux.

MISSION DE SUIVI-ANIMATION D'OPAH-RU

Dans le cadre de la nouvelle OPAH-RU lancée le 5 novembre 2018 et concentrée sur le centre-ville de la commune de Château-Thierry, le bureau d'études « Urbam Conseil » est missionné par l'intercommunalité sur le suivi-animation et accompagne les propriétaires du parc privé dans leurs projets d'amélioration de l'habitat (travaux de gros œuvre, économie d'énergie, adaptation des logements, etc.).

La configuration de certains immeubles d'époques de la « Grande rue » ne prévoyait pas d'accès indépendant aux logements à l'étage sans passer par le commerce en pied d'immeuble. De fait, les baux commerciaux se composaient à cette époque d'un logement à disposition des commerçants aux étages. Aujourd'hui, en raison des nouveaux modes de vie des commerçants, ainsi que de la vacance de locaux commerciaux sans repreneurs, les logements sont parfois condamnés à être vacants. Dans la Grande Rue, axes commerçants du cœur de ville, 23 commerces sont concernés par cette configuration contraignante. Huit d'entre eux possèdent un local commercial vacant en pied d'immeuble et nécessite des études plus fines visant à déterminer s'il est possible de créer un accès sans réduire considérablement la surface commerciale.

Afin de remettre en location ces logements vacants, Urbam conseil accompagne et conseille les propriétaires, depuis la phase de diagnostic immobilier, jusqu'au montage des projets (dépôt du permis de construire, changement de destination) au montage des dossiers de subventions (articulation des aides financières Anah - ville - EPCI - région) à travers :

- La tenue de réunions d'information et de sensibilisation à l'attention des propriétaires ;
- La définition d'un projet de réhabilitation (Urbam Conseil est opérateur de l'OPAH-RU) ;
- Un dialogue pour inciter les propriétaires à réhabiliter les logements des baux commerciaux, et ce même sans aides financières.

Projet du 74 Grande rue

Contexte

Un propriétaire, sous le régime de SCI, possède un immeuble mixte en uni-propriété, composé de deux logements (R+1 et R+2), ainsi que deux locaux commerciaux en pied d'immeuble qui hébergent un exploitant de bar et un commerce de petite taille aujourd'hui vacant. L'exploitant du bar dispose, par son bail, du logement du deuxième étage accessible par un escalier à l'arrière de son commerce qui dessert le premier et le second étage. Le bail commercial du local vacant concerne le logement du 1^{er} étage qui avait été déjà partiellement réhabilité.

Objectif du propriétaire

Rendre accessible le logement du premier étage directement depuis la rue et le remettre en location en l'absence de preneur du petit local commercial.

En effet, dans un contexte de croissance démographique et de marché résidentiel attractif, le propriétaire-bailleur a intérêt à louer un logement rénové. Pour ce faire, il est nécessaire de dissocier le logement du premier étage du commerce vacant, afin de bénéficier des aides de l'Anah aux propriétaires-bailleurs.

Montage opérationnel

Afin que le logement du premier étage soit disponible à la location, il est indispensable de réaliser des travaux structurels importants pour prévoir la création d'un accès indépendant vers l'escalier commun, depuis l'extérieur de l'immeuble. S'agissant du local vacant en rez-de-chaussée, l'idée à terme est de prévoir l'agrandissement du bar sur la partie conservée du local vacant, puis à moyen, long terme, de prévoir une unification de la façade commerciale afin de satisfaire les conditions fixées par la ville en termes de conservation et de sauvegarde des linéaires commerciaux de la grande rue.

Des premiers plans ont été réalisés grâce au concours du propriétaire. Ils devront être précisés par un maître d'œuvre qui n'est pour le moment pas encore engagé. L'ABF a quant à lui validé le principe des travaux en secteur protégé. Un permis de construire sera déposé sur la base d'un programme de logement en T2 avec la création de sanitaires, de la cuisine, une isolation des murs extérieurs et du plancher, le remplacement des fenêtres, isolation des planchers.

Sur le plan juridique, le nouveau bail commercial concernera, dans l'hypothèse de l'accord de l'exploitant du bar, l'ensemble du rez-de-chaussée. Un changement de destination est à prévoir concernant le logement au premier étage. Cette transformation d'usage doit être déclarée aux impôts, ainsi qu'aux services communaux compétents au moment du dépôt du permis de construire. Pour aider à la réalisation des travaux d'amélioration énergétique et du logement moyennement dégradé (estimés à 42 000 € TTC) une mobilisation des subventions conjointes est attendue de l'Anah (25 % du plafond subventionnable, sous condition de loyers conventionnés maîtrisés pendant 9 ans), de la ville (env. 15 %), de l'intercommunalité (env. 10 %) et de la région (prime de 1 500 €) pour 21 000 € TTC.



Photos du projet de regroupement du local commercial et de la création de l'accès extérieur.
Crédit Urbam conseil

Projet du 90 Grande rue

Contexte

L'immeuble du « 90 Grande rue » à l'entrée de la rue commerçante est composée d'un grand commerce et d'un logement sur deux niveaux (R+1 et R+2) ainsi que des combles aménageables. Il nécessite un ravalement de façade onéreux que l'Anah ne peut subventionner dans ces aides aux propriétaires-bailleurs. Le propriétaire de l'immeuble décide alors de mettre en vente l'immeuble. Un potentiel acquéreur et porteur de projet, intéressé par le bail commercial en pied d'immeuble, décide d'acquérir l'ensemble de l'immeuble et de transformer le logement actuellement en duplex en deux logements (un par étage), pour les mettre en location. Le bureau d'études accompagne le futur porteur de projet au titre de l'aménagement des deux nouveaux logements.

Objectif du propriétaire

Pour rendre accessible les logements et les mettre en location en les dissociant du commerce, il est là encore nécessaire de créer un accès indépendant vers l'escalier commun depuis la rue, en l'occurrence sur le pignon de l'immeuble.

Montage opérationnel

Pour réaliser le ravalement et l'accès indépendant, le propriétaire mobilise ses fonds propres.

S'agissant de la requalification des logements, un plan de financement mobilise les aides de l'Anah.

Sur le plan juridique, le nouveau bail commercial ne concernera que le rez-de-chaussée. Un changement de destination est donc prévu pour transformation d'usage des deux étages en logements. Cette transformation d'usage doit être déclarée aux impôts, ainsi qu'aux services communaux compétents au moment du dépôt du permis de construire. Un cerfa spécifique est prévu à cet effet.



Photos avant/après : la création de l'accès extérieur, crédit Google et Urbam conseil

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

EPFE pour le compte de l'État, EPCI, communes

Partenaires :

Région, département, bailleur social, investisseurs, bureau d'études

Cibles prioritaires :

Reserve foncière et friches urbaines et opération de recyclage

Zonage :

Les décrets statutaires des EPE déterminent un périmètre d'intervention

Mode de financement

Taxe spéciale d'équipement (TSE)
Contributions publiques
Prélèvements SRU
Emprunts, dons et legs

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS D'ÉTAT (EPFE)

Solution de portage et de lutte contre la spéculation foncière

Les établissements publics fonciers d'État (EPFE) ont vocation à répondre à des politiques nationales en matière d'aménagement et de développement durable sur les territoires locaux sur un périmètre variant de l'échelle régionale à l'échelle départementale. Pour ce faire, ils mobilisent le foncier au profit de l'État, des collectivités locales ou tout autre établissement public dans le but de faciliter la mise en œuvre de leurs projets.

CHAMPS D'APPLICATION

Article L. 321-1 et Article R. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Un établissement public foncier est un établissement à caractère industriel et commercial (EPIC), dédié à une mission de service public et financé par des fonds publics. Il intervient dans le cadre d'une coopération entre personnes publiques, sans prétendre à aucune rémunération pour son action.
- Les modalités de fonctionnement et de création d'un EPF sont définies par l'article L. 321-1 et suivant du Code de l'urbanisme (CU) et précisées par l'article R. 321-1 du CU. Ils sont créés à l'initiative de l'État par décret en Conseil d'État, après avis des conseils régionaux et généraux, des EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme, ainsi que des conseils municipaux des communes de plus de 20 000 habitants non-membres d'un EPCI.
- L'ordonnance du 8 septembre 2011 a apporté des modifications substantielles dans l'organisation des EPF en renforçant le poids de l'État et du préfet de région (tutelle). Elle assouplit les modalités de fonctionnement des EPFE, en permettant de pouvoir exercer, au nom de l'établissement titulaire ou délégataire, le droit de préemption urbain.
- La loi ALUR du 24 mars 2014 leur confère un rôle important en termes de production de logements et de lutte contre l'étalement urbain à travers leurs rôles de conseil et d'expertise et leurs activités de maîtrise foncière par différentes voies (gré à gré, préemption, expropriation), ou encore, de remise en état de sites (démolitions, dépollutions, proto-aménagement) ou la préparation à l'aménagement (remembrements fonciers ou désenclavement) et de la cession des biens aux porteurs de projets.
- Au fil des évolutions réglementaires, les EPF peuvent se voir confier d'autres attributions spécifiques, à titre expérimental ou définitif :
 - Participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions ;
 - Coordination des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'un enjeu majeur en matière d'habitat (ORCOD) mises en place par l'État ou les collectivités locales.

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 – Les plans pluriannuels d'intervention

Le plan pluriannuel d'intervention (PPI) est la base juridique de la compétence de l'établissement public adopté par le conseil d'administration de l'établissement pour une période comprise entre 3 et 5 ans. Il précise les actions, leurs modalités et moyens de mise en œuvre ainsi que les conditions de cession du foncier pour garantir un usage conforme à ses missions.

Étape 2 – Signature de la convention

L'établissement et la ou les collectivité(s) signent une convention d'intervention foncière, qui consiste à fixer un périmètre foncier, une durée d'intervention et une enveloppe financière définie sur la base des diagnostics fonciers préalables. En fonction des projets, l'EPF peut réaliser des études plus spécifiques et aider la collectivité à la mise en place d'outils fonciers, par exemple en zone d'aménagement différé. Il peut aussi exercer les droits de préemption et de priorité par délégation et conduire des acquisitions par voie d'expropriation dès lors qu'il est bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP).

Étape 3 – Acquisition foncière

L'EPF négocie et achète les biens inscrits dans le ou les périmètre(s) défini(s) dans la convention. La valeur foncière définit les conditions de valorisation nécessaires (mixité sociale, densité, développement durable), elle correspond à la somme des montants engagés pendant la phase d'acquisition et de portage.

Étape 4 – Portage foncier et requalification

Le portage consiste à assurer la gestion des biens jusqu'à leur cession. Les recettes locatives viennent en abattement des coûts de portage. Pendant cette période, l'EPF réalise notamment les études préalables (études de sols, études d'impact...). Il peut acquérir des friches industrielles et urbaines et les remettre en état en réalisant des travaux de démolition et de remise en état et dépollution des sols.

Étape 5 – Cession

L'EPF revend les emprises foncières qu'il a acquises aux opérateurs désignés par la collectivité (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs) au prix de revient sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération.

L'effet levier est permis par l'EPF qui revend au prix de revient les terrains acquis (prix d'acquisition, frais divers, impôts, éventuels travaux, etc.) et peut procéder à des minorations foncières. Il permet à des projets de voir le jour sans que les collectivités n'aient à les préfinancer, puisque la revente se fait directement à l'opérateur.

L'EPF apporte un effet régulateur sur le prix du foncier : il permet dans certains cas de lutter contre les phénomènes de spéculation et de surenchère puisqu'il porte le risque, sans conditions suspensives liées à la constructibilité et le revend à un prix juste et maîtrisé.

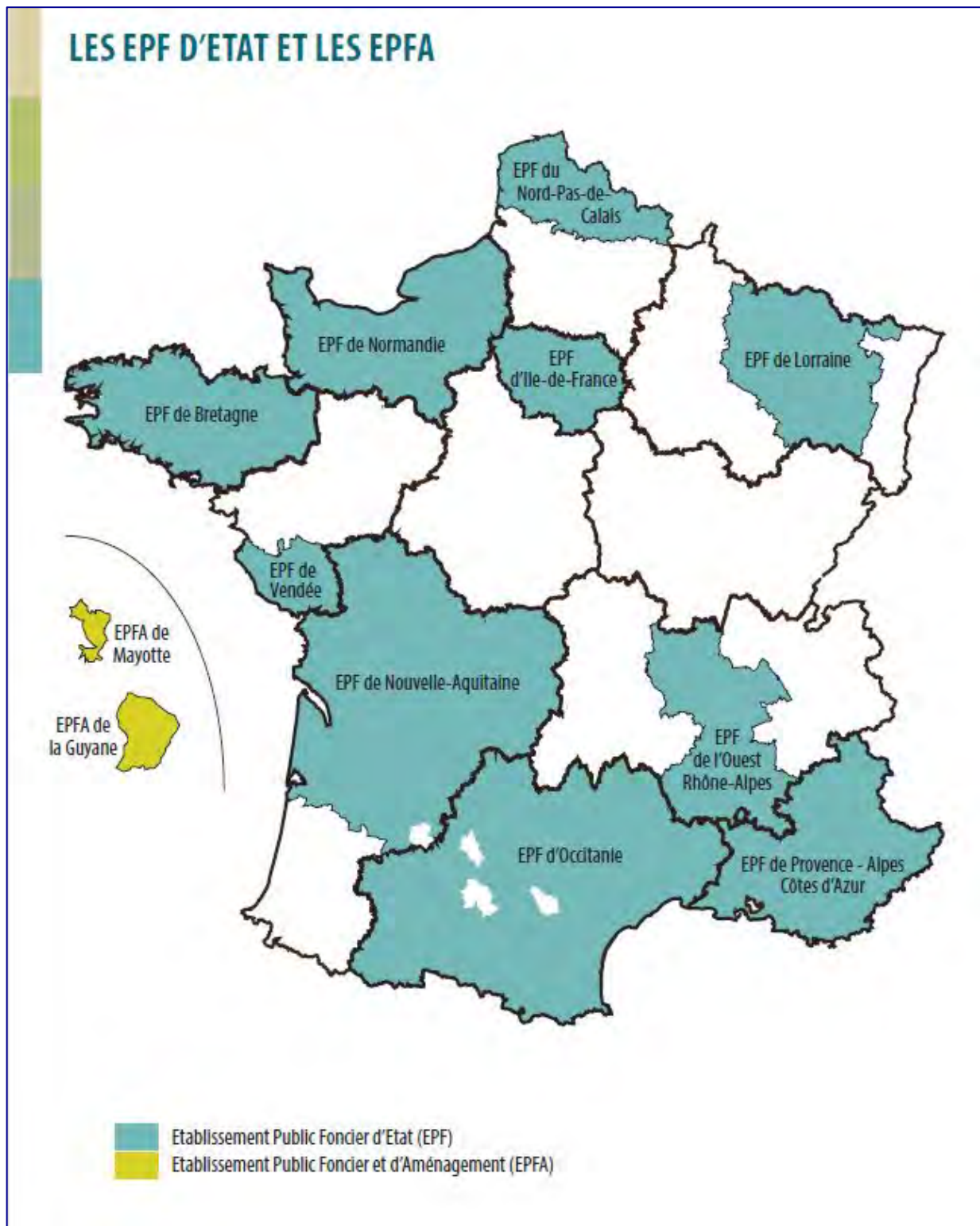
L'effet accélérateur s'observe par l'intervention de l'EPF qui met à disposition des collectivités son ingénierie foncière, permettant la mise en œuvre rapide des projets, soit en constituant les réserves foncières en amont, soit en ayant une démarche d'acquisition active parallèlement à la définition du projet, en conseillant sur les outils fonciers les plus appropriés en fonction du contexte, etc.

En contrepartie de l'aide de l'EPF, la collectivité s'engage sur des objectifs de réalisation de logements sociaux.

S'il n'y a pas de repreneur, c'est la collectivité qui s'engage pour reprendre l'opération.

SOURCES

- [Fiche du CEREMA - EPFE](#)
- [Rapports d'activité – EPF Occitanie.](#)



Carte des EPF d'État, crédit : EPFIF

L'EPF Bretagne, un outil au service des projets de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs bretons

Dans le cadre de projets de revitalisation de villes bretonnes, l'EPF Bretagne participe à l'identification du foncier vacant et conduit des analyses de capacité ou de programmation sur plusieurs îlots ou dents-creuses pour accompagner la collectivité dans la construction de son projet. Concrètement l'EPF de Bretagne :

- Porte le foncier de projets d'habitats et de commerces jusqu'à la consultation d'opérateurs, effectuant les négociations avec les copropriétaires, les acquisitions, le remembrement, l'aide à la consultation d'opérateurs (celle-ci reste sous la responsabilité de la collectivité). Les négociations sont à l'amiable ou par DUP.
- Recycle le foncier pour passer d'un îlot urbain insalubre à une emprise prête à construire de nouveaux logements sociaux. Il peut faire procéder aux démantèlements et déconstructions des éléments bâtis et livre au futur preneur une emprise prête à construire.
- Peut également procéder au curage des biens bâtis à rénover. Un démembrement de propriété peut permettre à la collectivité d'acquérir l'usufruit pour l'euro symbolique et commencer la rénovation pendant le portage.
- Intervient en totalité dans des tissus urbains constitués (pas en extension urbaine), pour des densités minimales de 20 logements / hectare, dans des opérations comprenant au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.

Les apports de l'EPF dans les opérations de revitalisation :

- Savoir-faire en matière de maîtrise foncière et expertise du montage financier des opérations de recyclage de la parcelle à l'îlot ;
- Cofinancement d'études sociologiques, patrimoniales, etc.
- Corédaction des cahiers des charges de consultation ;
- Possibilité de minoration foncière pour le logement social afin de minimiser les prix de sortie.

À titre d'exemples, les communes Guémené-sur-Scorf, Mellé, ou encore Laz ont mené des projets sur des fonciers portés par l'EPF Bretagne dans le cadre de programmes de revitalisation d'îlots anciens.

En 2020, l'EPF Bretagne sera partie prenante d'une SAS associant des financeurs publics et privés, qui devrait jouer à la fois les métiers de promoteur et d'investisseur immobilier, en assurant le portage de tout ou partie des locaux réalisés.



Illustration du centre-ville de Quimper

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
EPFL pour le compte
d'EPCI, communes

Partenaires :
Région, département,
bailleur social,
investisseurs

Cibles prioritaires :
Reserve foncière
acquisition pour la
protection des
espaces agricoles et
naturels périurbains
opération de recyclage

Zonage :
Les EPF locaux
interviennent sur un
territoire
correspondant aux
territoires de leurs
collectivités
adhérentes

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX (EPFL)

Une solution partenariale de portage foncier

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) sont des outils d'action foncière, créés à l'initiative des collectivités territoriales. L'EPFL réalise, pour son compte, celui de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement, mais également les acquisitions foncières nécessaires à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains

CHAMPS D'APPLICATION

Art. L.324-1 à 10 et R.324-1 et suivants du code de l'urbanisme (CU) :

- Les compétences d'un EPFL sont exclusivement foncières. Elles permettent de réaliser toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières (art. L.221-1 et 2 CU) ou la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement (art. L. 300-1 CU). La loi ALUR du 24 mars 2014 leur confère un rôle important en termes de production de logements et de lutte contre l'étalement urbain.
- Les EPFL ont le statut d'établissement public local à caractère industriel et commercial (Epic).
- L'initiative de la création de l'établissement appartient aux EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat (PLH) et, le cas échéant, les communes non-membres de l'un de ces établissements.
- L'EPFL est créé par un arrêté du préfet de région au vu des délibérations concordantes des EPCI et des communes non-membres d'un EPCI. Les organismes HLM et les personnes qualifiées (agences d'urbanisme, chambres consulaires...) ne peuvent pas adhérer à l'établissement, mais rien ne s'oppose à ce qu'ils soient associés ou consultés en tant que partenaires extérieurs.
- Basés sur une demande volontaire des collectivités, les périmètres des EPFL font l'objet d'extensions géographiques successives au fur et à mesure des demandes d'adhésion des communes ou des EPCI mitoyens intéressés. Les EPFL interviennent prioritairement sur le territoire des communes ou des EPCI qui en sont membres.
- Un EPFL, même s'il peut conseiller la commune sur la procédure d'aménagement à retenir ou réaliser pour son compte des études pré-opérationnelles, ne peut (par statut) jouer le rôle d'aménageur et encore moins de promoteur.

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 – Les plans pluriannuels d'intervention

Comme pour les EPF d'Etat, les plans pluriannuels d'intervention (PPI) est la base juridique de la compétence de l'établissement public adopté par le conseil d'administration de l'établissement pour une période comprise entre 3 et 5 ans. Il précise les actions, leurs modalités et moyens mis en œuvre ainsi que les conditions de cession du foncier pour garantir un usage conforme à ces missions.

Étape 2 – Signature de la convention

Une convention de portage, passée entre la collectivité et l'EPFL précise les modes de gestion du bien (recette de loyers et dépense de travaux), la durée de portage, le remboursement des frais financiers, la valeur de la revente et le remboursement des frais annexes et de gestion ainsi que l'appui stratégique et opérationnel tout au long du processus de maîtrise et de valorisation du foncier et de l'immobilier (acquisition, portage, gestion, cession).

Étape 3 – Acquisition foncière

Les EPFL (tout comme les EPFE) acquièrent des biens immobiliers, en privilégiant généralement une négociation à l'amiable mais, le cas échéant, en ayant recours au droit de préemption qui peut leur être délégué par les collectivités locales ainsi qu'au droit d'expropriation si le projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP). Ils stockent ensuite les biens acquis pendant une durée déterminée dans la convention de portage et en assurent éventuellement la gestion avant de les rétrocéder à la collectivité qui en a demandé l'acquisition.

Étape 4 – Gestion

La durée de portage est variable d'un EPFL à l'autre et s'étale généralement soit sur des durées courtes (1 à 4 ans) pour saisir des opportunités foncières pré-opérationnelles, soit sur des périodes plus longues (4 à 8 ans, voire jusqu'à 20 ans) permettant une acquisition foncière progressive en vue de la réalisation d'un projet d'ensemble ou la réalisation d'opérations complexes.

Étapes 5 – Rétrocession

L'EPF revend les emprises foncières qu'il a acquis aux opérateurs désignés par la collectivité (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs) au prix de revient sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération.

Par la mutualisation des ressources financières et techniques des collectivités membres, l'action des EPFL renforce ainsi les capacités d'intervention des collectivités locales qui y adhèrent.

La négociation avec les propriétaires est menée directement par l'EPFL.

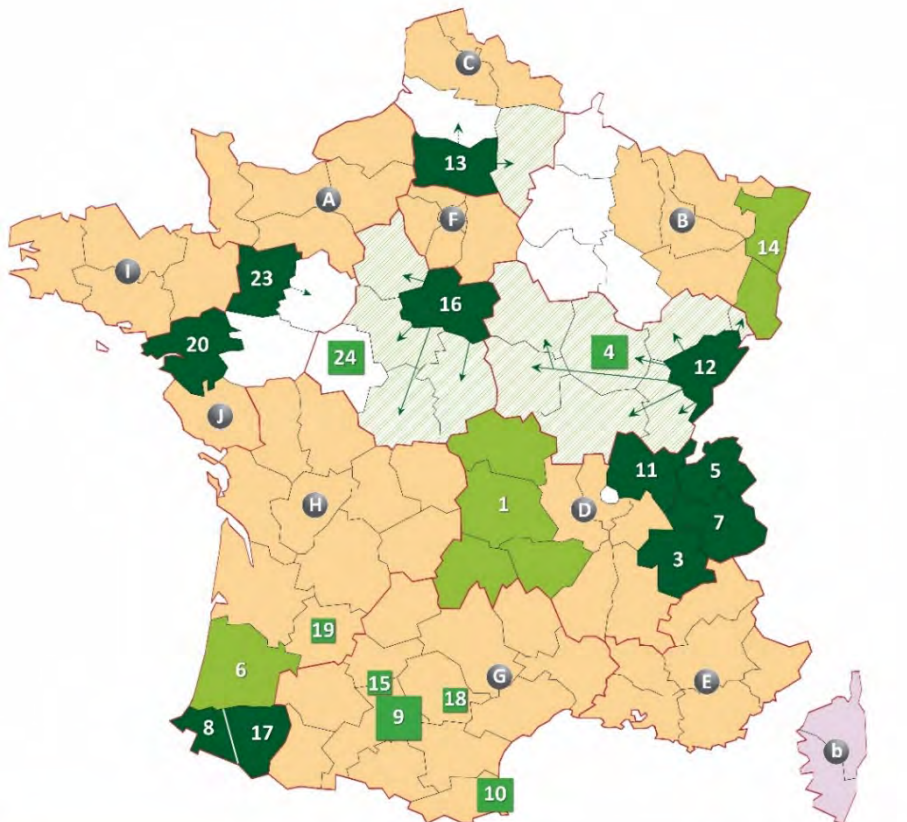
L'obligation de rachat des terrains à l'EPFL nécessite de bien estimer la durée de portage au risque de devoir racheter le foncier avant l'aboutissement du montage de l'opération.

SOURCE

[Fiche du CEREMA – EPFL.](#)



ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

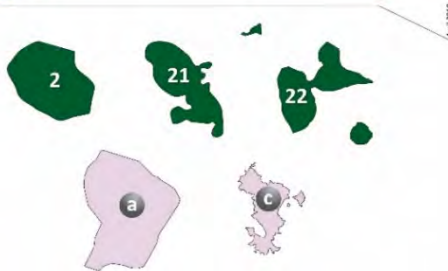


Etablissements Publics Fonciers d'Etat - Périmètre d'intervention

A – EPF Normandie (1968) F – EPF Ile de France (2006 - fus. 2015)
 B – EPF Lorraine (1973) G – EPF Occitanie (2008)
 C – EPF Nord Pas-de-Calais (1990) H – EPF Nouvelle Aquitaine (2008)
 D – EPORA (1998) I – Foncier de Bretagne (2009)
 E – EPF PACA (2001) J – EPF Vendée (2010)

Autres Etablissements Publics Fonciers - Périmètre d'intervention

a – EPFA Guyane (1996) c – EPFA Mayotte (2017)
 b – Office Foncier de Corse (2014)

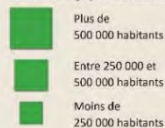


ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

A vocation départementale ou régionale
(taux de population couverte)



De territoire (population couverte en habitants)



- 1 – EPFL Auvergne (1992)
- 2 – EPFL Réunion (2002)
- 3 – EPFL Dauphiné (2002)
- 4 – EPFL Côte d'Or (2003)
- 5 – EPFL Haute Savoie (2003)
- 6 – EPFL Landes Foncier (2005)
- 7 – EPFL Savoie (2005)
- 8 – EPFL Pays Basque (2005)
- 9 – EPFL Grand Toulouse (2006)
- 10 – EPFL Perpignan Pyr. Méditerranée (2006)
- 11 – EPFL Ain (2006)
- 12 – EPFL Doubs BFC (2007)
- 13 – EPFL des territoires Oise et Aisne (2007)
- 14 – EPFL Alsace (2007)
- 15 – EPFL Montauban (2008)
- 16 – EPFL Foncier Cœur de France (2008)
- 17 – EPFL Béarn Pyrénées (2010)
- 18 – EPFL Tarn (2010)
- 19 – EPFL Agen Garonne (2010)
- 20 – Agence Foncière de Loire-Atlantique (2012)
- 21 – EPFL Martinique (2012)
- 22 – EPFL Guadeloupe (2012)
- 23 – EPFL Mayenne (2014)
- 24 – EPFL Tours (2018)

ANNEXE 3
Le temps de l'action

DONNÉES CLÉS**Maître d'ouvrage :**

Bailleurs sociaux,
foncières de
commerce ou de
logements,
associations

Partenaires :

Collectivités,
association

LES BAUX DE LONGUES DURÉES**Assurer la faisabilité des opérations en acquisition-amélioration**

Le principe des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation consiste pour le bailleur à accorder à un preneur, pour une longue durée, un droit réel qui porte uniquement sur le bâti édifié ou réhabilité. Le terrain reste la propriété du bailleur. La mise en place de ces baux permet à la fois à la collectivité de valoriser et de recycler ses biens, et pour le preneur, de bénéficier de l'exploitation de ce dernier à moindre coût d'acquisition. À l'issue du bail, le bailleur redevient, sauf disposition contraire, bénéficiaire du bâti sur le terrain.

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE**1. LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE DE DROIT PRIVÉ**

Articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime

Le bail emphytéotique concerne les biens des collectivités relevant de leur domaine privé. Il est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il peut être prévu une reconduction, dans la limite d'une durée totale de 99 ans. À l'inverse, il ne peut y avoir de clause de résiliation.

Droit/obligation du preneur durant le bail :

- Il a la charge de réaliser tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition, définis par le contrat de bail, ainsi que d'entretenir et réparer le bien.
- Il verse une redevance périodique et paye les contributions et charges inhérentes au bien.
- Il peut sous-louer le bien ou encore vendre, échanger ou hypothéquer la jouissance du bail.

Droit et obligation, le propriétaire-bailleur :

- Possibilité de vendre ses droits de propriété liés au bail.
- Le bailleur retrouve la pleine propriété de son bien à l'issue du bail, le preneur quitte les lieux sans contrepartie, ni indemnité.
- En cas de défaillance du preneur, il peut demander la résolution judiciaire du bail.

2. LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Articles L. 1311-1 à L. 1311-4-1 du Code général des collectivités territoriales

Le bail emphytéotique administratif (BEA) concerne les biens du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics ou de leurs groupements.

D'une durée de 18 à 99 ans, il peut être conclu uniquement pour les cas suivants :

- Mission de service public (ex. : distribution d'eau) ;
- Opération d'intérêt général (ex. : construction de logements sociaux) ;
- Affectation d'un édifice culturel à une association ;
- Services publics de la police, de la santé, de la justice ou encore d'incendie/secours.

Durant le bail, si le preneur a des obligations similaires à celles du bail emphytéotique de droit privé, les droits qui lui sont conférés sont encadrés :

- Ils ne peuvent être cédés qu'avec l'agrément de la collectivité en reprenant les droits et obligations découlant du bail ;
- Le contrat constituant l'hypothèque doit être approuvé par la collectivité et uniquement garantir les emprunts contractés en vue de la réalisation/amélioration des ouvrages situés sur le bien loué ;
- La collectivité bailleuse a la faculté de résilier un BEA, en raison du caractère administratif du contrat de bail et du principe de « continuité des services publics » ;
- En fin de bail, les réalisations effectuées deviennent propriété inaliénable de la collectivité.

LE BAIL À CONSTRUCTION

Articles L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation

Le bail à construction concerne les terrains des collectivités relevant de leur domaine privé. Il est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, sans tacite reconduction possible. Le bail à construction est similaire au bail emphytéotique de droit privé, à la différence près que le preneur a une obligation de construire. Au terme du bail, le bailleur bénéficie des constructions réalisées, sans indemnité pour le preneur, sauf disposition contraire.

Il peut être utilisé pour réaliser :

- Des logements sociaux ;
- Des équipements collectifs, industriels ou commerciaux.

Le prix du bail peut être versé :

- par un loyer périodique (le montant peut être symbolique dès lors que le bailleur devient propriétaire des constructions réalisées, et/ou en fonction de la durée du bail) ;
- par remise d'immeubles ou de fraction d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance d'immeubles.

Modalité de résiliation du bail :

- En cas de manquement du preneur : non réalisation des constructions dans les délais prévus, mauvais entretien, non-paiement des loyers ;
- Lorsque le preneur fait l'achat du terrain dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété, à la date de la vente.

LE BAIL À RÉHABILITATION

Articles L. 252-1 à L. 252-4 du Code de la construction et de l'habitation

Le bail à réhabilitation est réservé à l'amélioration et à la réhabilitation de l'habitat social. D'une durée minimale de 12 ans, il ne peut être conclu qu'avec une collectivité territoriale, un organisme HLM, une SEM compétente en matière de construction et de mise en location de logements ou un organisme agréé contribuant au logement des personnes défavorisées. Le loyer est fixé selon des modalités définies librement entre les parties. Le contrat de bail est assorti d'une convention signée entre le preneur et l'État.

Droits et obligations du preneur :

- S'engage à réhabiliter/améliorer et à entretenir l'immeuble du bailleur ;
- S'engage à louer à des fins sociales ;
- Il paye les contributions et charges inhérentes au bien ;

- Il détient des droits susceptibles d'hypothèque et de saisie ;
- Il peut céder, avec l'accord du bailleur, mais uniquement au profit de l'un des organismes sus cités et si la cession porte sur l'ensemble de l'immeuble. De plus, il reste le garant de l'exécution du bail, en tant que preneur originel.

À l'issue du bail :

- Le bailleur dispose des constructions réalisées, sans indemnité pour le preneur ;
- Six mois avant la date d'expiration, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location ;
- À défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'échéance du bail, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ;
- L'occupant, n'ayant pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement, est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail.

SOURCE

[Fiche synthétique de l'EPFL de l'Ain \(2018\).](#)

TABLEAU SYNTHÉTIQUE SUR LES BAUX LONGUES DURÉES

Bail	Emphytéotique	Emphytéotique adm	À construction	À réhabilitation
Articles de référence	L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural	L. 1311-1 à L. 1311-4-1 du CGCT et L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural	L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du CCH	L. 252-1 à L. 252-4 du CCH
Identification des parties	<u>Bailleur</u> : Personne physique ou morale en capacité d'aliéner <u>Preneur</u> : sans objet	<u>Bailleur</u> : Collectivité territoriale, ses établissements publics ou groupements <u>Preneur</u> : sans objet	<u>Bailleur</u> : Personne physique ou morale en capacité d'aliéner <u>Preneur</u> : sans objet	<u>Bailleur</u> : Personne physique ou morale en capacité d'aliéner <u>Preneur</u> : collectivité territoriale, organisme HLM...
Durée du bail	18 à 99 ans + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation judiciaire	18 à 99 ans + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation unilatérale par le bailleur	18 à 99 ans + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation en cas de manquement du preneur + fin en cas de rachat du terrain par le preneur	12 ans minimum + reconduction dans la limite des 99 ans + résiliation judiciaire
Destination et nature du bien	tout type (domaine privé)	mission de service public, opération d'intérêt général, services publics (domaine public)	tout type (domaine privé)	habitat social (domaine privé)
Nature de l'opération	amélioration, réparation, (re)construction, démolition, location, entretien	amélioration, réparation (re)construction, démolition, entretien	(re)construction, démolition, location, entretien	amélioration, réhabilitation, démolition, reconstruction, location à des fins sociales, entretien
Droits conférés au preneur	cessibles, saisissables, hypothécables	cessibles et hypothécables sous conditions	cessibles, saisissables, hypothécables	cessibles sous conditions, saisissables, hypothécables
Juridiction compétente	Tribunal paritaire des baux ruraux	Tribunal administratif	Tribunal de grande instance	Tribunal de grande instance

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
OFS,
bailleurs sociaux

Partenaires :
Collectivités locales,
EPF et EPFL,
Anah, ANRU

Cibles prioritaires :
Primo-accédant sur
les marchés tendus

ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE/BAIL RÉEL SOLIDAIRE (OFS BRS)

Amortir la charge foncière pour l'accès social à la propriété

Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de foncier solidaire) et un preneur, inspiré des Community Land Trust (CLT) anglo-saxons. Ce modèle alternatif à la propriété individuelle du sol permet de dissocier le foncier du bâti et ainsi faire baisser le prix d'accès à la propriété. Concrètement, l'OFS conserve la propriété du terrain et le preneur (conditions de ressources du PSLA) détient la propriété bâtie et l'usage du bien. Depuis la loi ELAN, les BRS intègrent le décompte de logements sociaux pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

CHAMPS D'APPLICATION

Article L.255-1 à 19 et R. 255-1 à 9 du CCH

- « Constitue un contrat dénommé « bail réel solidaire » le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale ».
- Les lois pour un accès au logement et un urbanisme rénové (2014) et pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015), complétées par un dispositif législatif et réglementaire opérationnel depuis mai 2017, offrent le cadre juridique à l'introduction d'un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS).
- Les OFS sont des organismes, à but non lucratif, agréés par le préfet de région à l'initiative d'un EPCI, d'un EPFL ou d'un bailleur social, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.
- Au 1^{er} septembre 2019, dix-sept OFS ont été agréés, au moins cinq supplémentaires le seront fin 2019 et une vingtaine sont projetés à l'échelle nationale. S'agissant du BRS, l'État voit en cette offre de logements durablement abordables un modèle innovant d'accession sociale à la propriété qui vise à constituer une nouvelle étape dans le parcours résidentiel des ménages.

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 – L'OFS fait l'acquisition d'un terrain (bâti ou non) pour le conserver dans la durée

- La vente d'un terrain peut se faire à l'occasion d'une opération de recyclage foncier dans le cadre d'une RHI THIRORI ou d'un projet ANRU (PNRQAD, NPNRU). Le potentiel d'une sortie en BRS de l'opération est étudié en fonction, soit du souhait de la collectivité de garder une maîtrise du foncier, soit de lisser dans le temps le coût de la réhabilitation.

- Qu'il s'agisse d'un opérateur immobilier agréé OFS (type bailleur social ou EPFL) ou bien d'une structure *ad hoc* OFS qui porte l'ensemble du foncier et le cède à l'opérateur, l'acquisition du terrain est considérée comme « investissement » amorti à long terme : il apparaît donc seulement au bilan d'exploitation annuel et non sur le bilan d'une opération immobilière.
- Le recours au « prêt Gaia » de la Caisse des Dépôts peut être une manière d'amortir ce bien sur 60 ou 80 ans et nécessite environ 4 % de fonds propres. Le Plan d'investissement volontaire d'Action Logement permet de doter de fonds propres certains OFS.

Étape 2 – Des programmes résidentiels abordables sont développés

- Seuls les charges/produits liés à l'acquisition et la réhabilitation, ainsi que la cession du bâti apparaissent sur les bilans d'opération des programmes résidentiels.
- En contexte de raréfaction des aides publiques, cela redonne des marges de manœuvre et fait « effet levier », et ce, au bénéfice des ménages (prix en dessous du marché car ils n'intègrent pas le coût d'achat du foncier).

Étape 3 – Les ménages éligibles achètent un BRS (droits réels) à l'aide d'un emprunt bancaire

- Grâce au prix de sortie maîtrisé du logement, les ménages sont plus facilement solvables pour un emprunt bancaire, leurs permettant d'accéder à la propriété. Les prêts accession destinés aux salariés acquéreurs d'un logement BRS du groupe Action Logement peuvent être mobilisés.

Étape 4 – Le ménage doit à l'OFS une redevance

- En plus d'une mensualité de l'emprunt pour le paiement des droits réels du bien, l'acquéreur doit une redevance à l'OFS qui correspond au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion. Les opérations existantes témoignent d'une forte hétérogénéité sur le montant de la redevance.
- En effet, les annuités de l'emprunt contracté pour couvrir la trésorerie d'une opération immobilière, côté opérateur et OFS représentent une variable déterminante dans le prix de sortie d'une opération immobilière et peuvent être reportées, pour partie, à l'acquéreur. Le recours à différents montages financiers permet que la redevance soit acceptable pour un ménage (cf. supra).

Étapes 5 – En cas de vente ou de succession

- Le contrat de BRS encadre le prix de cession afin de maintenir un prix compatible avec les ressources des ménages acquéreurs. Seuls les ménages sous condition de ressource du PSLA peuvent se rendre acquéreurs d'un logement sous BRS.
- S'il n'y a pas de repreneur, l'OFS s'engage en principe à racheter le bail. La mise en location d'un BRS reste, en théorie, possible et permet à l'OFS de ne pas supporter sur ses fonds propres, les charges associées à la vacance du logement.

Étape 6 – Au terme du BRS

- L'OFS dispose d'un droit de préemption sur le bâti lors de chaque mutation, lui permettant de mettre fin au bail, après indemnisation de la valeur des droits réels.
- Suite au rachat des droits sur la propriété bâtie ou à la fin du bail entre 19 et 99 ans, l'OFS pourra compter, s'il le souhaite, sur la revente du bien revalorisé au prix réel du marché.

SOURCES

- [Page web OFS/BRS du Cerema](#) et du [Ministère de la Cohésion des territoires](#).

A venir : une prochaine FAQ de la DHUP devrait prochainement être publiée.

L'OFS de l'EPFL du Pays Basque, un acteur clé de la mise en œuvre du PNRQAD du centre-ville de Bayonne (51 228 habitants, Pyrénées-Atlantiques)



Immeubles du Quai Chao en cours de réhabilitation, crédit : Site de l'EPFL du Pays Basque

À la suite de la signature d'une convention PNRQAD en 2011 portant sur la requalification de 6 îlots dégradés du centre ancien de Bayonne, l'EPFL du Pays Basque a pour mission de négocier, acquérir et céder les emprises foncières aux opérateurs désignés par la collectivité. En décembre 2018, un avenant est signé afin de mettre en œuvre la proposition de montage opérationnel partenarial venant répondre aux difficultés avancées par les opérateurs pressentis pour l'îlot 45 du quai Chao qui ne parvient pas à s'équilibrer par le biais des aides en acquisition-amélioration, ni par un bail à réhabilitation.

Ce montage consiste à retenir comme maître d'ouvrage de l'opération l'EPF du Pays Basque qui interviendra sur l'opération selon les principes suivants :

- l'EPFL acquiert les biens et les conserve dans son patrimoine ;
- en tant qu'OFS, l'EPF délègue la maîtrise d'ouvrage des travaux de reconstruction de l'îlot (curetage et proto aménagements) au COL (constructeur immobilier social et solidaire).

Après restructuration du site, l'EPFL Pays Basque, au titre de son activité intégrée d'organisme foncier solidaire, consent un « bail réel solidaire (BRS) constructeur » au COL sur les logements acquis. Le COL engage les travaux de réhabilitation requis dans les logements et commercialise les produits en accession sociale à la propriété. Les acquéreurs deviennent les preneurs des « BRS Utilisateurs ». Ce montage d'opération présente l'avantage de :

- Envisager une sortie d'opération sur un projet particulièrement complexe et difficile à équilibrer ;
- Mettre sur le marché des produits accessibles au plus grand nombre, grâce à une redevance foncière attractive, dans un secteur où les prix du foncier et des travaux de réhabilitation sont très élevés.



**MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*
