L'habitat au sein du programme Petites Villes de Demain

Petites villes de demain

PRÉFÈTE DU GARD
Liberté
Égalité
Fraternité

Octobre 2022

Un guide au service des chefs de projet

Le programme "Petites Villes de Demain" a pour objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes jouant un rôle de centralité à l'échelle de leur bassin de vie. Pour cela, il renforce les moyens des élus pour mettre en œuvre une redynamisation du territoire, engagée dans la transition écologique.

Les leviers de la revitalisation sont nombreux, de la valorisation et d'un usage mieux partagé de l'espace public au confortement de l'offre en équipements, services et commerces en passant par la requalification d'un parc de logements qu'il est nécessaire de rendre à nouveau attractif.

Parmi ces leviers, la thématique habitat, en raison de sa complexité et de la multitude des outils et financements qu'elle propose, est au cœur de la stratégie et concentre une grande partie de l'attention et des réflexions des chefs de projets Petites Villes de Demain.

La construction des projets de la démarche PVD va aboutir en 2023 à la signature de conventions-cadre valant Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) pour toutes les collectivités retenues. Cette contractualisation nécessite une phase de diagnostic, de définition d'axes stratégiques et enfin d'actions concrètes et financées.

Ce guide souhaite ainsi apporter des éléments méthodologiques et constituer un appui pour les chefs de projets dans la construction du volet habitat de la convention-cadre.

Car il est indispensable de bien connaître le parc de logements, ses difficultés, la population et le profil des ménages, mais également les grands objectifs des différents documents cadres (SCoT, projet de territoire, PLH) pour construire une convention adpatée aux enjeux du territoire. Une action ciblée, au sein d'un périmètre bien défini, sera toujours plus efficace qu'un dispositif trop large, et sera le gage d'un bon usage des finances publiques, dans cette période de sobriété budgétaire.

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Les petites villes lauréates du programme PVD structurent l'armature territoriale en jouant un rôle de centralité urbaine auprès d'un petit bassin de vie. Ces centralités peuvent se définir à partir de l'interdépendance entre petite ville et monde rural, à savoir à partir de sa capacité à rayonner sur ce dernier grâce à son offre en services, commerces, équipements.

LA CRISE DES CENTRES ANCIENS DES PETITES VILLES

Un grand nombre de petites villes exerçant des fonctions de centralité a profondément été impacté par des phénomènes tels que la périurbanisation, la désindustrialisation, la décroissance démographique, la forte concurrence avec d'autres territoires. Ce sont notamment les centres anciens de ces petites villes, à savoir les secteurs qui concentrent typiquement les aménités urbaines et le parc ancien de logements qui ont subi les conséquences de ces phénomènes. Ces secteurs ont très souvent été touchés par le départ d'une partie des habitants et la vacance de logements, la dévalorisation des bien immobiliers, la fermeture des commerces, la délocalisation ou la fermeture de services privés et publics. Par conséquent, les centres anciens concentrent souvent les situations de précarité, le viellissement et l'isolement des habitants, une baisse de notoriété et de fréquentation. Pourtant, les atouts de ces secteurs sont incontestables : la richesse de l'architecture et du paysage, la présence de lieux de convivialité, la proximité immédiate des services et commerces, la mixité sociale et de fonctions urbaines (éducation, commerce, services, habitat, équipements, etc.)

LE MOMENT D'AGIR !

Si nous attachons une grande importance aux centres anciens des petites villes, c'est pour plusieurs raisons. L'urgence de résoudre des situations de mal logement et de précarité des habitants est sûrement l'objectif premier, qui n'est pas en contraddiction avec la démarche de révitalisation urbaine basée sur la valorisation du patrimoine bâti et de l'architecture vernaculaire, du tissu urbain historique, des espaces publics fédérateurs et conviviaux. L'intervention sur les centres anciens est alors en lien avec son potentiel en termes d'accueil de nouveaux habitants, de (re)développement du commerce, de l'attractivité touristique, du sentiment local d'appartenance, etc. Les centres anciens contribuent grandement à définir l'image, le perçu, de la cité toute entière, voire de son agglomération. Focaliser l'intervention sur les centres anciens, c'est alors contribuer à redynamiser la cité toute entière.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

VERS LA CONVENTION PVD EN 4 ÉTAPES

A / Cerner les domaines de connaissance et d'intervention :
L'HABITAT AU SEIN DE PVD p.06

1 L'IMPORTANCE DE L'INTERVENTION DANS LES CENTRES ANCIENS p.06
2 RETROUVER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE : UN ENJEU MAJEUR p.07
3 LE VOLET HABITAT D'UNE ORT : LES GRANDS ENJEUX p.08

B / Se poser les bonnes questions :
LE DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE p.10

1 LES INCONTOURNABLES D'UN DIAGNOSTIC HABITAT p.10
2 COMPRENDRE LES CAUSES DES PROBLÈMES p.11
3 IDENTIFIER LES PRIORITÉS D'ACTION p.13
4 UN TRAVAIL COLLECTIF DE CO-CONSTRUCTION p.14
5 UNE VISION GLOBALE POUR LE TERRITOIRE p.15

C / Établir le lien avec les documents d'urbanisme :
UN PROJET IMBRIQUÉ p.16

1 UNE DIRECTION DE PROJET UNIQUE p.16
2 INSCRIRE LES PROJETS AU SEIN DE LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE p.17
3 INSCRIRE L'INTERVENTION SUR L'HABITAT DANS UNE STRATÉGIE PLUS LARGE p.18
4 IDENTIFIER ET IMPLIQUER LES PARTENAIRES DU PROJET EN FONCTION DES OBJECTIFS FIXÉS p.19

D / Le choix et le cumul des dispositifs d'intervention :
DES OUTILS ADAPTÉS p.20

1 CHOISIR LES OUTILS EN FONCTION DES ENJEUX ET DES CAPACITÉS À ANIMER ET FINANCER p.20
2 LES PARTENAIRES ET LES DISPOSITIFS MOBILISABLES p.21
3 TABLEAU DES ÉLÉMENTS RÉCURRENTS DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE HABITAT p.22
4 EXEMPLE 1 : L'AMÉLIORATION ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS p.22
5 EXEMPLE 2 : REVITALISATION DU CENTRE ANCIEN p.24
6 EXEMPLE 3 : AMÉLIORER L'HABITAT ANCIEN DANS LES SECTEURS ANCIENS DÉGRADÉS p.26
7 L'OPAH-RU : L'EXEMPLE D'UN DISPOSITIF D'AMELIORATION DE L'HABITAT p.28

Vers la convention PVD en 4 étapes

A Cerner les domaines de connaissance et d'intervention **L'HABITAT AU SEIN DE PVD**

B Se poser les bonnes questions **LE DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE**

C Établir le lien avec les documents d'urbanisme **UN PROJET IMBRIQUÉ**

D Choisir les dispositifs d'intervention **DES OUTILS ADAPTÉS**

Une Opération de Revitalisation de Territoire comprend obligatoirement des interventions sur l'habitat adaptées et proportionnées aux enjeux identifiés. La convention cadre, qui vaudra également ORT, devra donc mettre en avant ces enjeux sur la base d'un diagnostic stratégique qui intègre par ailleurs un projet de territoire global multi-thématique.

Les quatre étapes présentées ici rythment le parcours vers la signature de la convention. **Ces étapes ne sont pas à figer de manière linéaire, mais l'étape D doit impérativement découler de l'identification et la compréhension de l'origine des problématiques.** Autrement dit, le choix des outils à mettre en place ne peut pas être déconnecté du diagnostic.

1/ L'IMPORTANCE DE L'INTERVENTION DANS LES CENTRES ANCIENS

Quels sont les causes et les effets de la dévitalisation des cœurs des petites villes ?

» **Vacance de logements.** Le coût de la rénovation, le manque de lumière et de nature, la difficulté à se garer, la contrainte de vivre avec des étages, favirisent la proximité de ses voisins, l'abandon des logements des centres anciens au profit des secteurs pavillonnaires pour disposer de plus d'espace, d'un extérieur, de places de stationnement, d'intimité.

» **Dégradation du bâti.** Le manque d'entretien à cause de l'abandon, du désintérêt, des coûts élevés des travaux de réhabilitation.

» **Paupérisation de la population.** Ceux qui restent sont souvent des personnes âgées et/ou précaires et/ou isolées et la place de la précarité s'accroît. Les centres anciens offrent de petites surfaces en location, de moindre qualité, souvent occupés par les ménages qui n'ont pas le choix.

» **Perte d'attractivité commerciale.** 1) fermeture, rotations et déclassement des commerces et services de proximité, 2) concurrence des commerces et services en périphérie et plateformes numériques, 3) aire de chalandise avec des ménages à faibles révenus.

Pourquoi intervenir dans les centres anciens des petites villes ?

» Les centres anciens matérialisent l'**héritage culturel et patrimonial des territoires**.

» Le charme des centres anciens produit par les formes urbaines traditionnelles et le patrimoine vernaculaire constituent des véritables **ressources pour l'attrait touristique, donc économique, des territoires**.

» Des **espaces publics fédérateurs**, apaisés, piétons…

» Un bâti ancien construit en fonction du climat et avec des matériaux locaux.

» Le besoin en logements ne peut pas se passer du **stock disponible** dans les centres anciens : la présence de petites surfaces en fait des secteurs essentiels pour répondre à leur demande grandissante.

» Le réinvestissement urbain impulse une dynamique territoriale autour de trajectoires de zéro artificialisation nette (ZAN) inscrites dans la durée.

» L'urgence de résoudre des situations d'insalubrité d'indécence et de péril de logements, notamment au sein des centres anciens. Ceux-ci attirent ou retiennent des ménages ayant des difficultés à se loger autrement du fait de la disponibilité de logements de petite taille.

Le centre-ville de Sommières

2/ RETROUVER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE : UN ENJEU MAJEUR

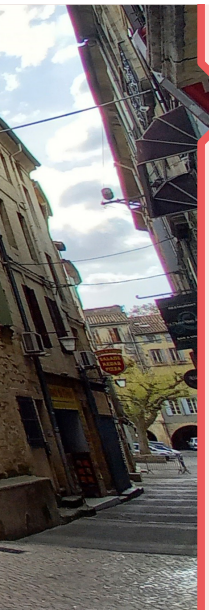
Afin de retrouver son attractivité résidentielle, l'offre de logements en centre ancien devra répondre aussi aux attentes, aux besoins, aux standards actuels de différents types de ménages qui pourraient décider de s'y installer. L'enjeu est de développer une offre attractive, alternative à la maison pavillonnaire, pour les jeunes, les couples avec ou sans enfants, les personnes âgées souhaitant s'approcher des aménités, etc. Il s'agira alors de diversifier et améliorer la qualité de l'offre avec, entre autres, des grandes et des petites surfaces, de la luminosité, des espaces extérieurs, du confort énergétique, des possibilités de stationnement facilitées. Il s'agira donc d'adapter et d'améliorer l'habitat tout en permettant des coûts de rénovation abordables pour les nouveaux ménages qui souhaiteront s'installer (en accession comme en location).

Enfin, l'attractivité résidentielle est aussi en lien avec la qualité du cadre de vie au sens large. Cette notion renvoie aux emplois disponibles dans le secteur, à l'offre commerciale, à la présence d'équipements et de services, à la qualité de l'espace public, à l'offre culturelle et de loisirs. C'est pourquoi la stratégie habitat doit s'imbriquer dans les projets de ville et de territoire.

Comment s'y prendre pour redynamiser les centres anciens ?

La clé fondamentale et incontournable pour enclencher une inversion de tendance et celle d'adopter une approche globale (emploi, commerces, mobilité, logement et habitat, culture, tourisme, qualité et mise en valeur des espaces publics...) et transversale en traitant simultanément l'ensemble des domaines qui renvoient à l'attractivité et au dynamisme d'une ville.

Vue du centre-ville de Saint-Gilles



Quels sont les atouts d'un centre-ville ancien ?

- Une fonction résidentielle favorisant la vie collective, la mixité et les liens sociaux.
- Une mixité des usages urbains et durables : équipements de proximité, un accès immédiat aux commerces et lieux de loisirs...
- Une centralité et une forte potentialité de développement durable : maîtrise foncière et préservation les espaces naturels et agricoles.
- Une dimension patrimoniale et culturelle avec des savoir-faire artisanaux d'antan et l'usage de matériaux locaux, la richesse de l'architecture et du paysage.
- Un lieu de décision (mairie, préfectures et sous-préfectures, tribunal, CCI, ...) hautement symbolique.

3/ LE VOLET HABITAT D'UNE ORT : LES GRANDS ENJEUX

La connaissance et l'intervention dans ce domaine sont effectivement incontournables pour répondre aux enjeux de redynamisation urbaine et de mieux habiter dans les centres anciens.

L'Opération de revitalisation du territoire (ORT) est l'outil opérationnel du programme PVD qui permet aux collectivités de définir un projet d'ensemble et de le rendre opérationnel. L'intervention sur l'habitat, incontournable dans le cadre de l'ORT, doit impérativement répondre aux besoins et aux urgences des ménages résidants : logement indigne, dégradé, vacance qui déclenche aussi des sentiments d'insécurité et d'abandon.

Le volet habitat d'une ORT s'articule alors autour de quatre grands enjeux qui découlent des grands constats. Un, plusieurs ou tous ces enjeux peuvent concerner les territoires selon leurs particularités.

La réhabilitation du parc privé dégradé et indigne

Les logements anciens peuvent s'avérer en très mauvais état. Pour les occupants, cela se traduit par des conditions de vie indignes, qui peuvent générer des risques pour leur santé et leur sécurité. Avant même de penser à l'attractivité résidentielle, l'enjeu est donc d'améliorer les conditions de vie des habitants. Misant sur un effet levier, les actions engagées peuvent, par effet d'entraînement, déclencher un regain d'intérêt de la part des propriétaires et dynamiser le tissu économique local. L'intervention publique permet de mener des actions incitatives et/ou coercitives pour réhabiliter ce parc de logements. Par exemple, les aides à la réhabilitation de l'habitat privé délivrées par l'ANAH, portent sur les logements de plus de 15 ans des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs.

La Grand'Rue à Saint-Jean du Gard

Installation d'un monte-escalier - OPAH-RU CCBTA

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap

Le nombre croissant de personnes de 65 ans et plus renvoie à un fort enjeu d'adaptation des logements au vieillissement. En effet, la perte de motricité liée à l'âge entraîne des besoins d'adaptation des logements et des solutions d'aide à domicile. Dans les centres anciens, les besoins d'adaptation des logements sont encore plus forts en raison des caractéristiques du bâti et de coûts d'intervention élevés.

Des études préparatoires seront nécessaires pour élaborer une stratégie d'intervention pertinente, calibrer les besoins d'adaptation du parc privé. Convaincre les propriétaires à s'engager dans les travaux est aussi un fort enjeu. Enfin, l'intervention peut viser non seulement à accompagner la dépendance, mais aussi à la prévenir en estimant les besoins à venir.

La remise sur le marché des logements vacants

La vacance de logement est un phénomène complexe recouvrant des réalités multiples : décroissance démographique, inadaptation du parc par rapport aux souhaits des ménages, mauvaise réputation d'un quartier, désintérêt économique, difficultés liées à une succession, coûts élevés des travaux, etc. Comprendre les causes de la vacance en fonction des caractéristiques du logement, du propriétaire et du contexte local est un préalable indispensable pour identifier les leviers de remobilisation des logements vacants les plus pertinents.

La remise sur le marché des logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des petites villes tout en répondant à trois enjeux : le développement durable des territoires (objectif de zéro artificialisation nette), un enjeu financier pour les marchés immobiliers et les activités économiques (une hausse de la valeur locative et immobilière et de la fréquentation d'aires auparavant désertées), ainsi qu'un enjeu urbain en matière de mixité fonctionnelle et de qualité du cadre de vie (les flux de passage génèrent plus de sécurité).

Immeuble concerné par de la vacance de longue durée - La Grand Combe

Exemple d'immeuble dégradé vacant - Beaucaire

L'aménagement et la réhabilitation de quartiers et îlots anciens dégradés

Au sein des centres anciens, certains secteurs ou îlots peuvent cumuler les problématiques telles que la dégradation du bâti, l'insalubrité, la vacance, l'inadaptation, la trop forte densité, etc. Une intervention forte et très ciblée est alors nécessaire. Ils représentent des potentiels fonciers qui doivent faire l'objet d'opérations d'aménagement.

Dans un souci de lisibilité et d'efficience de l'action publique, ces îlots sont des secteurs prioritaires où concentrer l'action publique pour entraîner une dynamique des acteurs privés.

B Se poser les bonnes questions :
LE DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

1/ LES INCONTOURNABLES D'UN DIAGNOSTIC HABITAT

Un diagnostic stratégique de territoire est une phase essentielle qu'il ne faut pas sous-estimer. Dans le domaine médical, le diagnostic consiste à reconnaître les maladies par leurs symptômes et leurs signes. Aucune décision médicale peut être prise sans être passé par cette phase préalable et essentielle. Un diagnostic territorial adopte la même logique : **la connaissance des dynamiques en cours d'un territoire est préalable à la définition des actions à mener afin de définir par la suite une stratégie d'action.**

Le diagnostic s'attachera tout d'abord à utiliser toutes les informations déjà disponibles sur la thématique d'investigation. Dans le domaine de l'habitat, il pourra s'appuyer sur les autres diagnostics menés dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, SCoT), de programmes locaux de l'habitat (PLH), d'appels à candidature et d'autres dispositifs (« Bourgs centres » Occitanie par ex.), à condition qu'ils soient assez récents. Le diagnostic pourra mobiliser les résultats des bilans de dispositifs et actions publiques en cours (PIG, opérations de ravalement de façades, réhabilitations éventuelles d'îlots). Cela permettra d'identifier les actions les plus efficaces, les limites de certains outils et les difficultés les plus persistantes.

L'analyse des données quantitatives est aussi une étape fondamentale pour appréhender les territoires. L'interprétation des données chiffrées doit se faire idéalement à différentes échelles territoriales (de la parcelle cadastrale à l'intercommunalité en passant par la commune) et en creusant les principaux domaines de connaissance inhérent à l'habitat (cf. Encadré). Il s'agit également de se comparer avec d'autres territoires.

Une des plus-values du diagnostic territorial stratégique est que la démarche devient un travail collectif et partagé avec les élus, les techniciens, les acteurs économiques, la population. Il doit donc devenir un travail actif de connaissance plutôt qu'un simple recensement de données. Une telle démarche permettra alors une montée collective de connaissances et, ensuite, d'idées et de solutions pour l'intervention.

Il est utile aussi de réaliser pour rappeler qu'un diagnostic ne peut pas être justifier des choix déjà effectués. Il doit utiliser des données et des informations fiables et reconnues comme telles. Le risque d'instrumentalisation des données comme des résultats d'un diagnostic peut aussi être cité comme point de vigilance.

EXEMPLES des questions à se poser pour un diagnostic habitat

- Quelles sont les causes de la dégradation du bâti ? Quels sont les freins à la réhabilitation (travaux trop onéreux, vacance, désintérêt…) ?
- Pourquoi ma commune perd des habitants (manque d'emploi, vieillissement de la population, offre inadaptée de logements…) ?
- Quel est la part de logements vacants ? Sont-ils des secteurs particulièrement concerné par le phénomène ?
- Le parc de logements affiche-t-il de bonnes performances énergétiques ?
- Le patrimoine bâti est-il à valoriser, à préserver ?
- Y-a-t-il des situations d'insalubrité, de péril, d'indécence de logements au sein de ma commune ?
- Quelles sont les caractéristiques du parc en location et de ses occupants ?
- Le parc en copropriété est-il en bonne santé ? Si non, quels sont les symptômes de fragilité (juridiques, techniques, financiers…)
- La population de ma commune est-elle vieillissante ? Si oui, faudrait-il adapter le parc privé à la perte d'autonomie et au handicap ?
- Y-a-t-il des poches d'habitat dégradé ?

2/ COMPRENDRE LES CAUSES DES PROBLÈMES

Le diagnostic apportera aux services techniques et aux élus communaux et communautaires une connaissance fine de la situation du parc de logements et de ses occupants. Il permettra de dresser un état des lieux permettant la définition des grands enjeux.

COMMENT S'Y PRENDRE ?

L'analyse et l'interprétation des données doivent permettre d'isoler différentes thématiques (logique « en silo ») pour ensuite comprendre les liens existants entre les dynamiques en cours (corrélations) et ainsi identifier les causes des problèmes.

Deux sources d'informations à analyser et interpréter sont essentielles : les données quantitatives produites par différents organismes publics (INSEE, Cerema, Etat…) **et les données qualitatives**, issues d'un travail de terrain qui prévoit l'observation directe et le recueil de témoignages des acteurs locaux (CCAS, élus, prestataires animant les dispositifs d'aides publics, services techniques, associations œuvrant dans le social, etc.). Les données qualitatives ne sont pas à sous-estimer car elles permettent de disposer un point de vue vivant à mettre en relation avec les données quantitatives (mais attention à ne pas adopter le point de vue de l'interlocuteur ! L'analyse devra être objective).

Différents domaines de connaissance sont incontournables pour faire un bon diagnostic habitat au sein d'un territoire donné (commune, quartier, îlot…) : 1) la démographie, 2) le fonctionnement urbain, 3)l'analyse du bâti, de la vacance et de l'habitat indigne, 4) le marché immobilier.

1/4 Cadrage sociodémographique

OBJECTIF : localiser les secteurs et/ou les îlots de pauvreté, d'éventuelles concentrations de personnes âgées, de familles nombreuses, etc.

A partir des données Insee le diagnostic doit s'attacher à mieux connaître les habitants des communes et des centres anciens. Il s'agit d'avoir une vision globale de leur niveau de revenus et de précarité, leur situation personnelle et professionnelle, ainsi que la condition de leurs logements. Pour ce faire, les données INSEE peuvent être mobilisées à l'échelle communale pour réaliser un premier état de lieux de la population et effectuer des comparaisons avec d'autres territoires voisins ou similaires. Toutefois, les données INSEE ne permettent pas d'effectuer une analyse à une échelle territoriale plus fine que celle de la commune. Seules les données carroyées sont disponibles (une quinzaine de variables) mais elles font référence à l'année 2015. Seules les données FILOCOM permettent d'obtenir plus de détail et de descendre à l'échelle de la section cadastrale.

2/4 Fonctionnement urbain

OBJECTIF : analyser le fonctionnement urbain en termes de circulation, modes de déplacement, de stationnement, de qualité et d'usage de l'espace public.

L'analyse de la manière dont les petites villes fonctionnent est importante car il faut situer le parc de logements dans son contexte urbain pour identifier les leviers de l'action. Cette analyse s'appuiera également sur la localisation et le fonctionnement des services, commerces et équipements générateurs de flux de déplacements, en lien avec la hiérarchisation de la voirie. L'analyse permettra de définir les enjeux de mise en valeur et de redynamisation du tissu urbain, au regard des projets existants et des volontés politiques. Ainsi, les atouts, faiblesses et opportunités d'aménagements permettront d'orienter le projet global et les actions à mettre en place pour le concrétiser.

2/ COMPRENDRE LES CAUSES DES PROBLÈMES

3/4 Analyse du bâti, de la vacance et de l'habitat indigne

OBJECTIF : localiser et qualifier les logements dégradés, vacants et potentiellement indignes et veiller à la présence d'îlots accumulant les problématiques.

A partir des **fichiers fonciers**, le diagnostic permettra de dégager des informations sur la qualité et l'âge du bâti (en lien avec les performances énergétiques), les types de propriétaires (SCI, personnes physiques, collectivités), la part de copropriétés (taille, statuts d'occupation, qualité, typologie, les périodes de construction, etc.), le logement social public et privé conventionné.

Une analyse de l'occupation du bâti permettra de connaître le nombre et la part de propriétaires occupants et de locataires, mais également le nombre, la part, la localisation et la nature des commerces, des locaux d'activités, des garages et dépendances, etc.

Le **fichier LOVAC** permettra de connaître les caractéristiques et la localisation des logements vacants depuis plus de 2 ans, ainsi que les profils des propriétaires. Le fichier sur le parc privé potentiellement indigne sera précieux pour quantifier et qualifier cette problématique.

Les caractéristiques patrimoniales et architecturales seront également des indicateurs utiles pour comprendre les éventuelles difficultés à prévoir (par exemple des travaux lourds pour un gain énergétique faible…) mais aussi pour s'appuyer comme levier pour attirer des nouveaux habitants (architecture vernaculaire, typicité, ambiance, etc.).

4/4 Caractéristiques du marché immobilier

OBJECTIF : avoir une vision précise des prix dans les communes et les centres anciens concernés, mais également du profil des acquéreurs et des vendeurs.

L'analyse des prix du marché pourra s'appuyer sur deux sources d'informations, l'une quantitative et l'autre qualitative :

- La base de données Demandes de Valeurs Foncières (DVF), exhaustive et très détaillée.
- Des entretiens avec les agents immobiliers qui travaillent dans les communes et les périmètres retenus.

L'ADIL 30 réalise sur certains territoires l'Observatoire des loyers, soit une analyse des niveaux de loyers dans le parc privé, qui permet notamment d'évaluer les rentabilités locatives et de comprendre les évolutions du marché immobilier très spécifique des communes.

Enfin, l'analyse du marché immobilier permettra de connaître la dynamique d'évolution des prix et de l'image des différents centres anciens auprès des acquéreurs (et des vendeurs), mais aussi de mettre en évidence le comportement des acteurs (investisseurs, opérateurs, particuliers, bailleurs sociaux).

3/ IDENTIFIER LES PRIORITÉS D'ACTION

Cibler les domaines d'intervention prioritaires

A partir du recollement et de la mise en perspective des données analysées, cette étape permettra de mettre en évidence les principales caractéristiques du parc de logements et de son occupation, qui pourront être des points forts du territoire et de son parc de logements (par exemple, des bonnes performances énergétiques, l'image du centre ancien, un marché immobilier varié et dynamique, etc.) et des points faibles (par exemple, un taux de vacance élevé en lien avec une perte d'habitants, la présence de logements de moindre qualité et une population précaire, etc.).

En fonction des résultats obtenus, des enjeux majeurs pour l'avenir du parc des logements pourront être identifiés. Des priorités d'actions seront dégagées et pourront concerner :

- Le recyclage d'îlots urbains,
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradés,
- Le redressement de copropriétés en difficulté,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- Le renforcement de la mixité sociale,
- Les aménagements urbains.

Cette synthèse des enjeux se déclinera par des propositions d'axes stratégiques d'intervention, qui orienteront ensuite le choix des dispositifs et des outils les plus adaptés ainsi que la définition de la gouvernance du projet.

Cibler les secteurs prioritaires
(définition des périmètres)

Le territoire ne doit pas être considéré comme « un tout homogène » car des différences plus ou moins marquées peuvent émerger selon les différents secteurs, quartiers, îlots urbains. L'analyse des données devra alors procéder en mobilisant les données quantitatives et les informations qualitatives à l'échelle la plus fine possible (par exemple, la précarité énergétique associée à des faibles revenus se concentre au sein d'un quartier ancien). Une problématique précise peut se présenter diluée sur le territoire mais être prégnante (des petites copropriétés fragiles sur l'ensemble du territoire communal), ou elle peut se concentrer sur un secteur précis.

La définition des secteurs d'intervention est très importante et devra être la plus précise et la plus pertinente possible par rapport aux problématiques identifiées. C'est au sein de ces périmètres que l'ORT aura ses effets juridiques, commerciaux et fiscaux.

OUTILS DE CONNAISSANCE

"Dataviz" Petites Villes de Demain

La Banque des Territoires propose un service de centre de ressource aux collectivités. Ce service fournit des cartographies, infographies et autres modélisations graphiques à l'échelle communale, infra-communale ou à celle de l'EPCI. Ces datavisualisations permettent à la fois d'établir un diagnostic territorial mais servent également d'aide à la décision, d'évaluation voire de communication.

Site > pvd.spallian.com

Fichiers fonciers, fichiers LOVAC et DV3F

Pour un diagnostic plus détaillé, on peut obtenir ces données auprès du **Cerema** à travers des procédures simplifiées en 3 étapes : 1) signature et envoi d'actes d'engagement (RGPD), 2) remplissage d'un formulaire en ligne (coordonnées bénéficiaire, périmètres, etc.), 3) réception des données dans un espace en ligne sécurisé. Les collectivités territoriales et d'autres structures sont bénéficiaires de la base de données.

Site à voir > datafoncier.cerema.fr

4/ UN TRAVAIL COLLECTIF DE CO-CONSTRUCTION

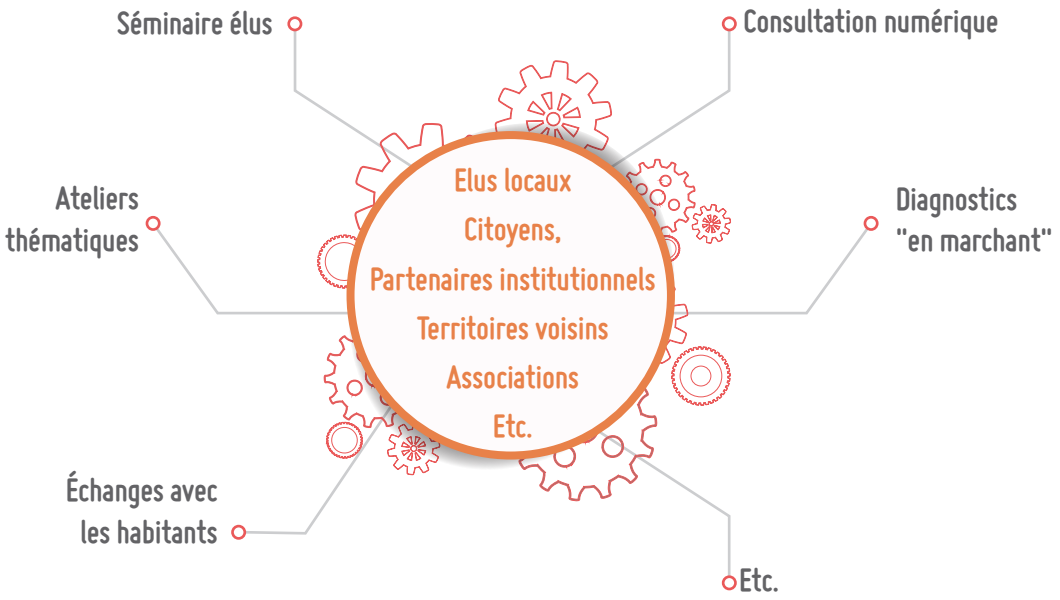
Dans une publication récente, la Banque des territoires insiste sur la vocation de l'ORT en tant qu'outil, certes, mais surtout comme démarche de projet : « Le contexte actuel confère une responsabilité particulière à la démarche d'ORT, l'enjeu étant de faire évoluer les réflexions des élus et des techniciens, l'action publique et la gouvernance autour d'un projet davantage participatif pour s'engager dans des démarches de planification à la fois stratégiques et opérationnelles » (p.8). Le travail collectif doit donc faire émerger une vision partagée des problématiques et des enjeux entre acteurs aux niveaux politique, technique et économique. Autrement dit, l'ORT devient l'occasion d'expérimenter ce nouveau processus.

Il s'agira de mettre autour de la table, le plus en amont possible, les différents acteurs et potentiels co-financeurs pour accélérer la mise en œuvre du projet. L'idée étant de partager sur les ambitions du dispositif et ses orientations les plus fortes. Il est important que le projet soit partagé et approprié par les partenaires (financeurs comme acteurs de terrain).

Selon les contextes, les ressources humaines, techniques et financières, le temps à disposition, le diagnostic pourra être :

- **Participatif**, avec l'association dès le départ des différentes parties prenantes (élus, services techniques, acteurs économiques, population locale) ;
- **Dynamique**, puisqu'il ne prend rien pour acquis et contribue à faire évoluer les points de vue des acteurs impliqués dans la démarche par la discussion et la co-construction ;
- **Stratégique**, car il identifie les points forts ainsi que les points faibles, dessine une trajectoire et ouvre des perspectives opérationnelles.

Un suivi actif des démarches d'ORT au sein du programme PVD est effectué par les services de l'Etat. Il se traduit par une mission d'animation, de conseil et d'accompagnement auprès des territoires concernés (aide à la priorisation des actions, au choix des périmètres prioritaires d'action, aide juridique, formulation des grands enjeux, mise en réseau des chef(fe)s de projet, mobilisation des partenaires, aide technique pour la résolution des problèmes, etc.).



5/ UNE VISION GLOBALE POUR LE TERRITOIRE

Les projet de territoire élaboré dans le cadre du programme PVD correspond à une feuille de route pour la collectivité à court, moyen et plus long terme. Il permet à la collectivité de définir une stratégie globale et cohérente déclinée en plusieurs projets plus spécifiques intervenant sur différentes thématiques dont l'habitat (obligatoire). Le projet de territoire permet aux investisseurs privés porteurs de projets de prendre confiance du fait de la clarté et de la coordination de la démarche locale, qui indique les financements disponibles pour concrétiser leurs projets.

Pour que l'intervention sur l'habitat soit efficace, elle doit s'inscrire et être cohérente avec le projet global de redynamisation du territoire. Ce projet doit matérialiser une vision du territoire à long terme. Ainsi, l'Opération de revitalisation des territoires (ORT) permet de développer une approche transversale à différents domaines (mobilités, commerces, patrimoine, paysage…) et à différentes échelles (de l'îlot urbain à l'intercommunalité). L'approche globale permet d'éviter les contradictions dans les politiques et les stratégies territoriales de développement qui peuvent conduire à l'échec du projet. Par exemple, la délocalisation des services publics du centre ancien vers la périphérie ne génère pas la confiance des propriétaires souhaitant réhabiliter leurs logements situés dans ce secteur.

L'ORT doit promouvoir un projet intégrant un panel d'actions cohérentes dont l'objectif est commun : redynamiser les centres anciens. Cela passe par la définition d'un projet partagé qui doit impérativement appréhender différentes dimensions pour qu'il fonctionne : la rénovation de l'habitat dégradé et la lutte contre le logement indigne, la diversification de l'offre en logements (surfaces, prix, statuts d'occupation), le maintien et le développement des commerces en cœur de ville ainsi que d'un tissu de services et d'équipements, l'amélioration du cadre de vie à travers le réaménagement du tissu urbain, la valorisation des espaces publics, du patrimoine et du paysage, les liaisons entre le centre-ville et la périphérie.

PROJET DE TERRITOIRE PVD
Comment réussir ?

Co-construire la démarche

- Se poser les bonnes questions.
- Intégrer les actions et projets en cours.
- Travailler en transversalité.
- Maîtriser le temps d'élaboration.

Elaborer les grandes orientations

- Imaginer le territoire de demain : quelle ville voulons-nous ?
- Définir les orientations thématiques dont l'habitat (obligatoire) en fonction des enjeux, du contexte local.

Identifier les actions à mener au regard des orientations

- Identifier les mesures, dispositifs d'aide et l'ingénierie nécessaires.
- Construire une stratégie globale de revitalisation intégrant l'ensemble des actions en cours et à venir.

Hiérarchiser les priorités de l'intervention publique

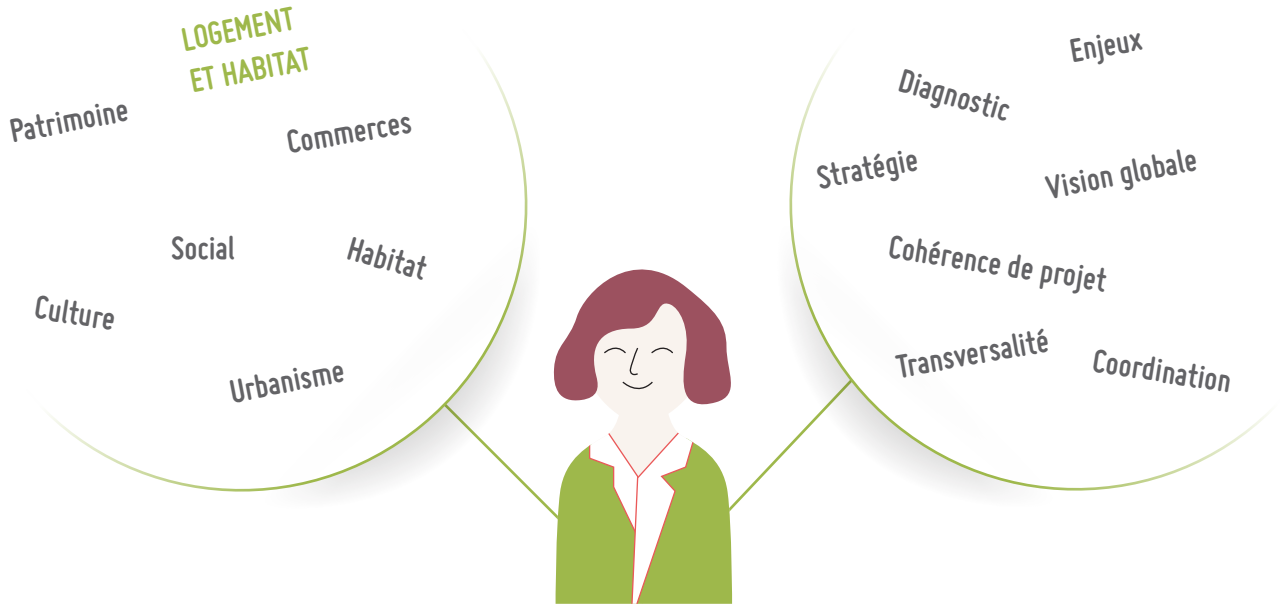
- Prendre en compte les questions à traiter prioritairement.
- Bien articuler le volet stratégique (orientations politiques) et le volet opérationnel.

C Établir le lien avec les documents d'urbanisme : UN PROJET IMBRIQUÉ

1/ UNE DIRECTION DE PROJET UNIQUE

En tant qu'outil opérationnel du programme Petites villes de demain, l'ORT est destinée à intervenir prioritairement sur le périmètre des centres-villes. Ainsi, elle prend en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : réhabilitation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre l'habitat indigne et la vacance, réaménagement des friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti. **L'avantage d'une ORT est sa capacité d'intervenir sous la conduite d'une direction de projet unique, donc de manière cohérente, concertée et transversale sur les différents domaines tels que l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales. L'ORT doit proposer un projet d'ensemble cohérent et bien coordonné, orienté par une vision globale du territoire à long terme.**

Les enjeux de revitalisation des centres-villes sont variés et spécifiques selon les différents cas.



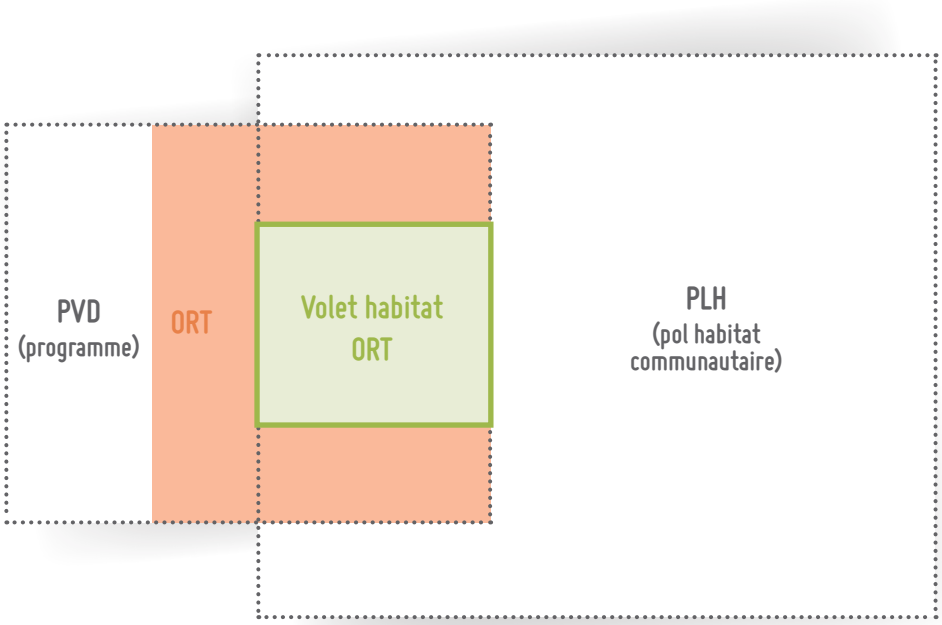
Chef(fe) de projet PVD

2/ INSCRIRE LES PROJETS AU SEIN DE LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE

Si le territoire s'est doté d'un Programme local de l'habitat (PLH), l'ORT pourra contribuer à atteindre « 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. » (Art. L.302-1 du CCH).

Le PLH définit les objectifs et le contenu d'une intervention publique, coordonnée, en faveur de l'amélioration du parc de logements et de l'attractivité des cœurs de ville ou des centres bourgs. Il constitue également le cadre de référence quant à l'élaboration d'une stratégie d'accueil de populations nouvelles, tenant compte de la diversité des besoins en logements et favorisant une répartition équilibrée de l'offre de logements.

Dans le cadre du PLH, l'ORT représente un outil opérationnel pour l'atteinte d'objectifs tels que le développement d'une offre locative privée conventionnée, la diversification de l'offre de logements (taille, accession, location), l'adaptation des logements aux situations de handicap et de perte d'autonomie, l'amélioration du confort et des performances énergétiques, le développement de l'offre en renouvellement urbain, la résorption de la vacance, le traitement du logement indigne, etc.



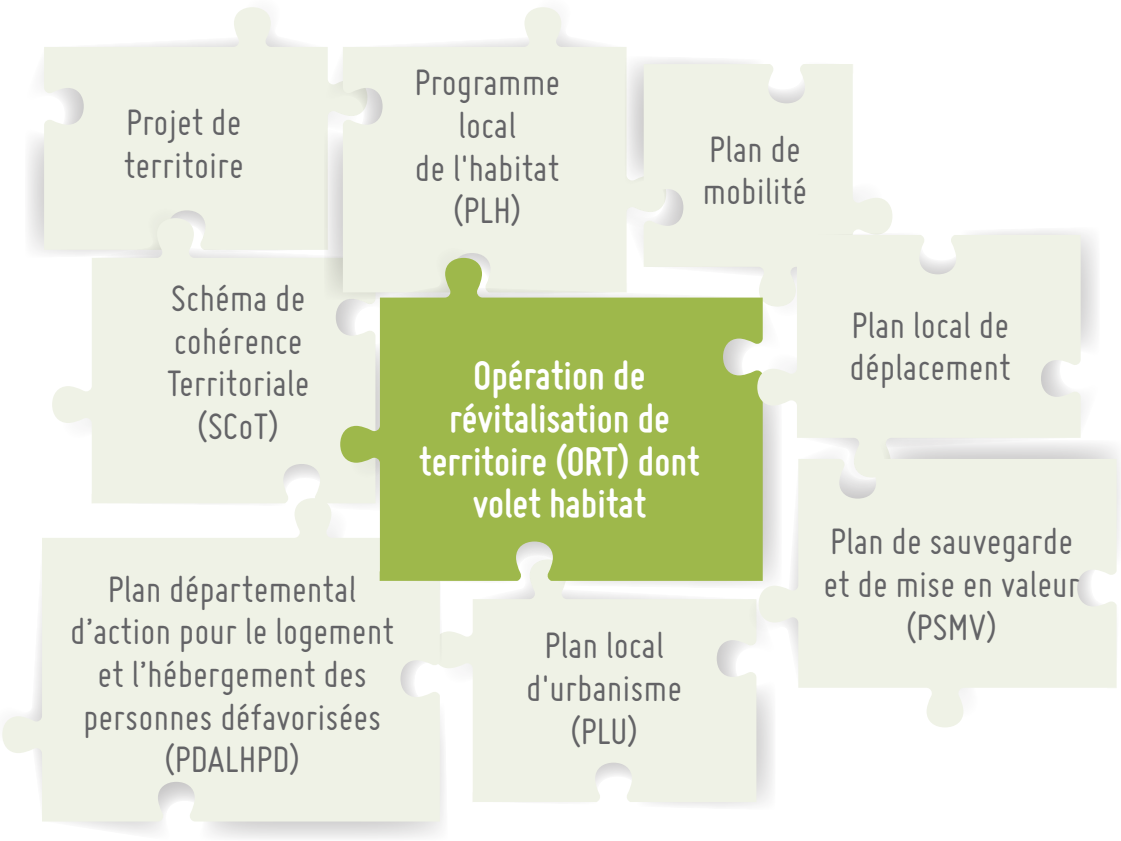
3/ INSCRIRE L'INTERVENTION SUR L'HABITAT DANS UNE STRATÉGIE PLUS LARGE

Elle doit aussi s'insérer dans un contexte réglementaire et de projet existant qui peut être, selon les différents cas, plus ou moins développé. Elle doit s'intégrer à ce contexte en cohérence avec les orientations des principaux dispositifs et programmes déployés sur son territoire : SCoT, PLH, PCAET, Projet de territoire, Territoire d'Industrie, etc. Par exemple, le volet habitat de l'ORT devra être cohérent et faciliter l'atteinte des objectifs des PCAET et de la transition écologique en général. L'amélioration des performances énergétiques de l'habitat ancien peut par exemple atténuer l'impact du territoire sur le changement climatique, réduire les consommations d'énergie, développer les énergies renouvelables, adapter le territoire aux effets du changement climatique…

Pour ce faire, les acteurs locaux tels que les services décentralisés de l'Etat, le SCoT, les services techniques des collectivités, etc. pourront être sollicités pour apporter leur expertise et afin de promouvoir la transversalité du projet et son imbrication avec les documents d'urbanisme.

Des projets locaux sont le plus souvent déjà en place dans les terriotires, à différentes échelles territoriales (de la commune aux intercommunalités). C'est le cas notamment du Schéma de cohérence du territoire (SCoT), document pivot chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) auquel les documents d'urbanisme communaux et le PLH doivent se référer. Le SCoT intègre des prescriptions relatives à l'habitat.

Par exemple, en cohérence avec le SCoT, le volet habitat d'une ORT devra alors contribuer à renforcer l'armature territoriale, et à respecter les principes du développement durable tels que le renouvellement urbain, la préservation des espaces naturels et des paysages, la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, le respect de l'environnement, des corridors écologiques, etc.



4/ IDENTIFIER ET IMPLIQUER LES PARTENAIRES DU PROJET EN FONCTION DES OBJECTIFS FIXÉS

Le processus de mise en place d'une ORT peut parfois être long et juridiquement complexe… De plus, les dispositifs d'aide financière et en ingénierie sont nombreux et variés et il est parfois compliqué de s'orienter. C'est pourquoi différentes compétences et connaissances doivent être mobilisées dès le début de la démarche afin de co-construire le projet, identifier les bons outils et résoudre « en continu » les éventuels freins à sa réussite. Concrètement donc, qui peut accompagner les territoires dans l'élaboration d'une stratégie habitat ? Qui peut contribuer au financement des études et des interventions ? Voici les principaux partenaires et le rôle qu'ils peuvent jouer.

- **ANCT.** Mise en place le 1er janvier 2020, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) porte la démarche Petites villes de demain et anime au niveau national le large collectif de financeurs (ministères, Banque des Territoires, Anah, Cerema, Ademe) et de partenaires dans l'action. Les préfets de département, délégués territoriaux de l'ANCT, pilotent au niveau local le programme et accompagnent les élus.
- **DDT(M).** Du fait de leur proximité avec les élus ainsi que de leur connaissance des territoires, les services locaux de l'Etat apportent localement une réponse adaptée à chaque collectivité. Cette aide se matérialise par un appui en ingénierie technique, méthodologique, observations pré-diagnostic, un appui juridique et aussi financier. Les services locaux de l'Etat contribuent activement à faire émerger des stratégies territoriales et ensuite à la mise en place d'outils réglementaires.
- **ANAH.** L'Agence nationale de l'habitat est le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour leur permettre d'intégrer l'intervention sur le parc de logements privés dans leurs politiques locales de l'habitat. Elle propose aux collectivités un appui méthodologique et des moyens financiers pour mener à bien leurs projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (résorption d'habitat insalubre, de traitement des copropriétés en difficulté, de revitalisation de leurs centres anciens, etc).
- **Banque des territoires.** Elle est le partenaire privilégié de la démarche et soutient l'ingénierie locale ainsi que le financement des projets. Sur la thématique habitat (mais pas seulement), la Banque des territoires peut co-financer les postes de chef de projet PVD et propose des aides spécifiques en ingénierie et en financement (outil « Dataviz » pour accompagner l'élaboration du diagnostic, études thématiques, AMO, AMI, rénovation énergétique des bâtiments publics, expérimentation de solutions innovantes, etc.).
- **ADEME.** En tant que partenaire, l'Agence de la transition écologique apporte aux collectivités un soutien en matière d'habitat avec notamment un appui en conseil pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments privés et publics.
- **CEREMA.** Le Cerema est impliqué dans la mise en œuvre du programme auprès des collectivités et propose des services numériques gratuits (pour débloquer les projets de revitalisation des friches urbaines par ex.) mais également un accompagnement sur mesure des projets des collectivités, sous la forme de missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ou d'expertises flash.

D'autres acteurs comme le CAUE, les ABF, la Fondation Patrimoine peuvent apporter leur expertise sur les thématiques de la valorisation du patrimoine bâti à vocation résidentielle, l'insertion paysagère des projets et des programmes de réhabilitation de l'habitat, et aussi en termes de réflexions et de nouvelles idées pour la réhabilitation de l'habitat ancien.

D Le choix et le cumul des dispositifs d'intervention : DES OUTILS ADAPTÉS

1/ CHOISIR LES OUTILS EN FONCTION DES ENJEUX ET DES CAPACITÉS À ANIMER ET FINANCER

C'est à partir de l'identification des points forts et des points faibles du territoire en matière de logement et d'habitat que les enjeux seront définis. Ainsi, le projet de territoire pourra être formulé sur la base de ces enjeux ainsi que d'une vision globale pour l'avenir intégrant les différentes thématiques (habitat, urbanisme, commerce, politiques sociales…).

Pour que le projet de territoire puisse se concrétiser, des outils et des financements seront nécessaires. Le choix des outils à mobiliser représente alors la dernière étape de la démarche conduisant à la convention-cadre, qui vaudra également opération de revitalisation du territoire (ORT). Il s'agit d'une étape cruciale et délicate : les collectivités doivent retenir les outils et dispositifs adaptés en fonction des problématiques émergées et des ambitions projetées. Pour ce faire, il est toutefois nécessaire de prendre en compte la capacité de l'EPCI à animer, financer, suivre les dispositifs choisis.

A ce titre, il est important de rappeler qu'une ORT ne comprend pas nécessairement une OPAH-RU mais comprend obligatoirement des interventions sur l'habitat adaptées et proportionnées aux enjeux identifiés. D'autres dispositifs peuvent constituer une base de départ pour amplifier une politique sur l'habitat si le diagnostic montre des besoins. L'instruction ORT met en avant les OPAH et notamment les OPAH RU pour solutionner des problèmes de dévitalisation des centres anciens car s'y trouvent le plus souvent un habitat dégradé, des copropriétés désorganisées, des logements indignes voire des marchands de sommeil.

D'autres dispositifs programmés que l'OPAH RU peuvent être mobilisés, tels que notamment le PIG mais son contenu doit bien cibler ses besoins en fonction du contexte : précarité énergétique, accessibilité et maintien de l'autonomie, etc.

A l'inverse, si les interventions en diffus sur l'habitat privé ne suffisent pas, c'est dans le cadre de la mise en place de l'ORT qu'un dialogue devra s'instaurer avec les collectivités pour répondre au mieux aux enjeux.

Source : Foire aux questions n°2 – ORT, PH3/DHUP, le 20 juin 2019

AIDES TERRITOIRES

aides-territoires.beta.gouv.fr

AIDE EN LIGNE "Aides territoires"

Aides-territoires est un service public numérique qui facilite la recherche d'aides, financières et d'ingénierie, des collectivités territoriales et de leurs partenaires locaux, notamment les associations, en regroupant les dispositifs auxquels ils peuvent prétendre sur un portail unique.
Aides-territoires est une startup d'Etat portée par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) avec le soutien de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) et de la Direction Générale des Infrastructures de Transport et de la Mer (DGITM).

2/ LES PARTENAIRES ET LES DISPOSITIFS MOBILISABLES

Les ORT devront obligatoirement prévoir des actions relatives à l'habitat et cette partie a pour objectif de recenser les aides pouvant être activées localement selon les objectifs définis dans le cadre du projet de territoire de chaque commune.

Les collectivités peuvent s'appuyer sur une multitude de dispositifs existants, et notamment sur ceux des partenaires tels que l'ANAH, la Banque des territoires, ainsi que les aides fiscales et les subventions directes de l'Etat.

Dans cette partie du document, les principaux dispositifs seront presentés succintement avec une attention particulière aux modes d'identification (passage du constat à l'enjeu et à l'outil) et d'articulation (cumul) des différents dispositifs. Les aides et les outils peuvent intervenir en effet selon des montages différents et plus ou moins complexes (PIG, OPAH, DIIF...) et cibler des destinataires variés (propriétaires occupants, bailleurs, investisseurs, promoteurs...).

Les principaux outils et dispositifs mobilisables pour l'amélioration de l'habitat et la redynamisation des centres-anciens

ANAH

- Lutte contre l'habitat indigne
- Traitement des copropriétés fragiles et en difficulté
- Programme d'intérêt général (PIG)
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Accompagnement de la rénovation énergétique du parc privé (dans le cadre d'un PIG ou d'une OPAH)
- Loc'Avantages
- Adapter les logements à la perte d'autonomie
- Développer un parc locatif privé à vocation sociale
- Humaniser et améliorer les conditions d'accueil des structures d'hébergement
- Vente d'immeuble à rénover (VIR)
- Dispositifs d'intervention foncière et immobilières (DIIF)

BANQUE DES TERRITOIRES

- Financer un projet par un prêt Renouvellement urbain « Petites villes de demain »
- Accompagnement à la stratégie foncière et immobilière des Petites villes de demain
- Bénéficier d'un soutien dans les projets d'habitat inclusif avec l'AMI Fabrique à projets
- Soutenir les projets Petites villes de demain
- Réhabiliter les friches urbaines et reconquérir des emprises foncières pour recomposer le tissu urbain

ÉTAT

- Denormandie dans l'ancien
- Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'anciens avec travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration (zone B2 ou C)

EPF OCCITANIE

- Accompagner la revitalisation des centres anciens
- Développer l'offre de logements

COLLECTIVITÉS

- Permis de louer
- Campagne de ravalement des façades (incitatif ou obligatoire)
- Permis d'aménager multi-sites

RÉGION OCCITANIE

- Renov'Occitanie
- Accompagner les collectivités dans l'amélioration, la rénovation et la création de logements locatifs à vocation sociale

3/ EXEMPLE 1 : L'AMÉLIORATION ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Constats

C.1 Des faibles performances énergétiques du parc de logements anciens
> E.1 ; E.2

C.2 Un habitat dégradé et/ou insalubre en diffus
> E.2 ; E.3

C.3 Une population vieillissante, une part de 65 ans et plus élevée et/ou en augmentation
> E.4 ; E.5

C.4 Une offre locative de qualité médiocre
> E.1 ; E.2 ; E.6

Enjeux

E.1 Lutter contre la précarité énergétique
> S.1 ; S.2 ; S.3

E.2 Redonner de la valeur au bâti ancien dégradé
> S.1 ; S.3 ; S.7

E.3 Lutter contre l'habitat indigne
> S.3 ; S.4

E.4 Accompagner le vieillissement de la population / Favoriser le maintien à domicile
> S.5 ; S.4 ; S.6

E.5 Promouvoir la cohésion sociale
> S.6 ; S.7 ; S.8

E.6 Régulation du marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale
> S.7 ; S.1 ; S.2

Solutions

S.1 Accompagner les propriétaires et les bailleurs la réhabilitation et l'amélioration énergétique de leurs logements.
> D.1 ; D.3 ; D.5

S.2 Aide à l'investissement locatif privé en faveur de la rénovation des logements
> D.2 ; D.8 ;

S.3 Travaux sur un ou plusieurs immeubles en vue d'améliorer ses conditions d'habitabilité.
> D.7 ; D.9 ; D.10

S.4 Informer, sensibiliser et convaincre les propriétaires à agir
> D.11

S.5 Adapter les logements aux personnes en perte d'autonomie et en situation de handicap
> D.1 ; D.5

S.6 Développer l'habitat intergénérationnel
> D.6

S.7 Produire des logements privés à des loyers abordables pour des locataires modestes.
> D.2 ; D.8

S.8 Développement du parc social public (bailleurs sociaux) par la réhabilitations du bâti résidentiel dégradé
> D.4

Dispositifs

> D.1 Programme d'intérêt général (PIG), volets maintien à domicile et amélioration énergétique

> D.2 Loc'Avantage

> D.3 Renov'Occitanie / France Renov'

> D.4 Requalification d'un bâtiment par la réalisation de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété

> D.5 Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

> D.6 Logement senior et intergénérationnel

> D.7 Permis de louer

> D.8 Denormandie dans l'ancien.

> D.9 L'opération de restauration immobilière (ORI)

> D.10 L'autorisation préalable à la construction de plusieurs logements dans un immeuble existant

> D.11 Campagnes d'information pour sensibiliser et convaincre les propriétaires à agir

3/ EXEMPLE 2 : REVITALISATION DU CENTRE ANCIEN

Constats

C.1 Un marché immobilier atone
> E.2 ; E.3 ; E.5

C.2 Un patrimoine bâti résidentiel à préserver et valoriser
> E.1 ; E.6 ; E.7

C.3 Une faible attractivité résidentielle du centre ancien du fait des caractéristiques architecturales (manque d'extérieur, petites surfaces…)
> E.3 ; E.4 ; E.6 ; E.7

C.4 Une mauvaise réputation de la commune/d'un secteur urbain (centre-ville par ex.)
> E.4 ; E.6

C.5 Une présence nuisible de friches urbaines.
> E.5 ; E.8

Enjeux

E.1 La maîtrise de l'évolution du tissu urbain historique
> S.1 ; S.3

E.2 Mobiliser les investisseurs privés
> S.2 ; S.5 ; S.6

E.3 Initier une dynamique pour relancer le marché immobilier
> S.4 ; S.5 ; S.6

E.4 Régulation du marché locatif privé tant en qualité de l'offre que dans un souci de mixité sociale
> S.3 ; S.4

E.5 Redonner de la valeur au bâti ancien dégradé
> S.1 ; S.2 ; S.3

E.6 Promouvoir et développer l'attractivité territoriale dans un contexte concurrentiel interne (lotissements/ centres anciens) et externe (autres communes)
> S.5 ; S.6

E.7 Requalification et mise en valeur des espaces publics.
> S.6

E.8 Créer de logements sans artificialiser les sols
> S.1 ; S.2

Solutions

S.1 Démolitions-reconstructions de bâtiments
> D.10

S.2 Requalification d'îlots urbains dégradés pour la réalisation de logements (et de commerces en rez-de-chaussée)
> D.1 ; D.2 ; D.3 ; D.6 ; D.10

S.3 Réhabilitation lourde de bâtiments résidentiels privés pour un usage locatif à prix abordable
> D.1 ; D.4 ; D.5 ; D.6 ; D.8 ; D.10

S.4 Développement du parc social en renouvellement urbain par la réhabilitations du bâti résidentiel dégradé
> D.6 ; D.7 ; D.10

S.5 Utiliser la requalification de l'espace public comme levier pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux/ remettre sur le marché les logements vacants
> D.4

S.6 Améliorer l'image des quartiers avec une campagne de ravalement de façades obligatoire sur certaines rues ou secteurs.
> D.4 ; D.5 ; D.11

Dispositifs

D.1 Vente d'immeuble à rénover (VIR)

D.2 Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

D.3 Opération de restauration immobilière (ORI), pouvant ouvrir au dispositif de financement THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) dans le cadre d'une stratégie urbaine globale (ORT, OPAH-RU...)

D.4 « Prêt de Renouvellement Urbain dédié aux projets Petites villes de demain »

D.5 Définition et mise en place de méthodes, techniques, outils et analyses de pratiques de marketing territorial

D.6 Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en renouvellement urbain (RU)

D.7 Requalification d'un bâtiment par la réalisation de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété

D.8 Denormandie dans l'ancien

D.9 Permis d'aménager multi-site

D.10 Etablissement public foncier pour le portage foncier et la facilitation des projets

D.11 Campagne de ravalement de façades obligatoire sur certaines axes ou secteurs urbains.

3/ EXEMPLE 3 : AMÉLIORER L'HABITAT ANCIEN DANS LES SECTEURS URBAINS DÉGRADÉS

Constats

C.1 Des poches d'habitat dégradé et/ou insalubre
> E.1, E.2

C.2 Une vacance de logements élevée, très localisée, de longue durée (plus de 2 ans par exemple)
> E.4

C.3 Un nombre élevé et une concentration spatiale de ménages à faible revenus (propriétaires, locataires) couplé avec un état médiocre du bâti, des faibles performances énergétiques...
> E.4, E.1, E.3, E.5

C.4 Une difficile mobilisation des acteurs du logements au sein d'un secteur précis (investisseurs, bailleurs privés et sociaux...)
> E.7

C.5 Des petites copropriétés fragiles ou en difficulté ayant besoin d'un accompagnement juridique...
> E.8

C.6 La concentration dans un secteur restreint de personnes âgées ayant des faibles revenus
> E.6

Enjeux

E.1 Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.
> S.1 ; S.2

E.2 Cibler les immeubles et îlots à enjeux relevant du renouvellement urbain
> S.2 ; S.3 ; S.4 ; S.5

E.3 Promouvoir le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés
> S.2 ; S.3 ; S.4

E.4 Lutter contre la vacance et développer un parc de logements de qualité
> S.1 ; S.4

E.5 Lutter contre la précarité énergétique
> S.1 ; S.2

E.6 Favoriser les travaux permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
> S.1

E.7 Améliorer le cadre urbain et affirmer la présence de la puissance publique pour rassurer les investisseurs privés
> S.4 ; S.5

E.8 Soutenir les copropriétés dégradées
> S.6

Solutions

S.1 Favoriser et accélérer la réalisation de travaux pour l'adaptation et l'amélioration du confort et des prestations énergétiques des logements

> D.1, D.3, D.6

S.2 Accompagner la réhabilitation lourde de bâtiments résidentiels pour un usage locatif et une accession à la propriété à prix abordable

> D.1, D2, D.4

S.3 Requalification d'îlots urbains dégradés pour la réalisation de logements

> D.2, D.5

S.4 Utiliser la requalification de l'espace public comme levier pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux/ remettre sur le marché les logements vacants

> D.5 ; D.7

S.5 Améliorer l'image des quartiers avec l'amélioration de l'image et de la qualité des façades

> D.6

S.6 Traiter les copropriétés fragiles et en difficultés avec des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat

> D.1

> Dispositifs

D.1 Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en renouvellement urbain (RU)

D.2 Opération de restauration immobilière (ORI), pouvant ouvrir au dispositif de financement THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) dans le cadre d'une stratégie urbaine globale (ORT, OPAH-RU...)

D.3 Campagnes d'information pour sensibiliser et convaincre les propriétaires à agir

D.4 Requalification d'un bâtiment par la réalisation de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété

D.5 Etablissement public foncier pour le portage foncier et la facilitation des projets

D.6 Campagne de ravalement de façades obligatoire sur certaines axes ou secteurs urbains.

D.7 « Prêt de Renouvellement Urbain dédié aux projets Petites villes de demain »

L'OPAH-RU : l'exemple d'un dispositif d'amélioration de l'habitat ancien

Qu'est-ce qu'une OPAH-RU ?

Une OPAH-RU est une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en renouvellement urbain. Il s'agit d'une action publique d'une durée de 3 à 5 ans, qui vise à faciliter et financer des travaux de réhabilitation de l'habitat privé ancien par la mobilisation de subventions publiques. **Son objectif est de résoudre, en priorité, les situations urbaines et sociales les plus difficiles, ainsi que les problèmes liés à l'habitat insalubre, vétuste et aux logements vacants. Cela demande parfois des actions coercitives (expropriations, obligation de travaux...) et du portage foncier. Si ces situations ne sont pas repérées ou souhaitées au sein du territoire d'étude, une OPAH-RU ne sera pas l'outil adapté...**

Qui sont les bénéficiaires ?

L'OPAH-RU s'adresse aux propriétaires occupants (PO) sous condition de ressources et aux propriétaires bailleurs (PB) du parc privé sur un périmètre pré-défini, résultant des phases préalable et pré-opérationnelle. L'OPAH RU permet aux PO et aux PB d'obtenir des subventions pour réaliser des travaux sous certaines conditions (de ressources, de gain énergétique...).

Si le diagnostic montre que les revenus déclarés des propriétaires occupants sont supérieurs aux plafonds ANAH, une OPAH-RU ne sera pas efficace.

Qui pilote ? Quels partenaires ?

Une OPAH-RU est généralement pilotée par la commune ou par l'EPCI, en partenariat avec l'Etat, l'Anah, ainsi que d'autres acteurs comme la région, le Conseil Départemental... Les OPAH-RU bénéficient d'aides majorées de l'État en contrepartie d'engagements financiers et d'ingénierie volontaristes des collectivités pilotes et bénéficiaires du dispositif.

La ou les collectivité.s signataires devront disposer de l'ingénierie et de moyens financiers nécessaires pour le pilotage et le co-financement du dispositif.

Quel processus de mise en œuvre ?

Une OPAH-RU est mise en place selon les termes fixés par la convention qui précise, entre autre, les engagements de chacun. Elle doit faire l'objet d'un bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficience. La mise en œuvre s'articule en 4 séquences principales (cf. ci-dessous).

La mission de "suivi-animation" peut être assurée en régie ou confiée à un opérateur externe.

Le recours à un prestataire pour l'animation/suivi est la solution la plus courante. Néanmoins, **la collectivité pilote doit assurer la gouvernance de la mission, suivre et accompagner l'action du prestataire. Cela demande du temps et des compétences spécifiques dans le domaine...**

Le processus de mise en œuvre de l'OPAH-RU en 4 séquences

(1/4) – Les études en amont (6 à 12 mois ;)

- Cahier des charges pour la consultation, puis sélection du bureau d'études (BE)
- Étude de l'opportunité d'une OPAH par une étude préalable et/ou préopérationnelle
- Restitution et définition du programme pré-opérationnel : périmètre, priorités d'action, objectif...

Estimatif coût d'une étude préalable :

- 30 à 40 000 € HT (50% HT ANAH)*

(2/4) – Du marché à la convention (6 à 12mois)

- Sur la base des résultats des études préalables, définition du marché et élaboration du cahier des charges ;
- Consultation et la sélection du prestataire ;
- Signature conjointe du marché et de la convention.

Estimatif coût d'une étude pré-opérationnelle :

- 60 000 € HT (50% HT ANAH)*

* Reste à charge final pour la collectivité compris entre 50 % du HT + TVA si pas de cofinanceurs, et 20 % du TTC si cofinanceurs.

Exemples de calibrages et de coûts du suivi-animation d'une OPAH-RU**

	OPAH-RU - CCBTA 2018/2022 sur les centres anciens de 3 communes		OPAH-RU - Bagnols-sur-Cèze 2021/2025 sur le centre ancien		Projet d'OPAH-RU - Pont-Saint-Esprit 2022/2026 sur le centre ancien	
Objectifs prévisionnels						
	Sur les 5 ans	Moyenne annuelle	Sur les 5 ans	Moyenne annuelle	Sur les 5 ans	Moyenne annuelle
Propriétaires occupants	185	37	150	30	50	10
Propriétaires bailleurs	146	29	110	22	100	20
Copropriétés	180	36	80	16	35	7
Autorisations prévisionnelles d'engagement de la commune						
	Sur les 5 ans	Moyenne annuelle	Sur les 5 ans	Moyenne annuelle	Sur les 5 ans	Moyenne annuelle
TOTAL	1 750 000 €	350 000 €	1 269 052 €	253 810 €	1 193 940 €	238 788 €
Dont aides aux travaux	1 445 000 €	289 000 €	1 048 552 €	209 710 €	999 520 €	199 904 €
Dont ingénierie	308 000 €	62 000 €	220 500 €	44 100 €	194 420 €	38 884 €

** L'Anah subventionne le suivi-animation de ses dispositifs opérationnels :

» au taux de 50 % avec un plafond de 250 000€ HT par an

» plus des primes pour chaque dossiers agréés (ex : 600€ pour un logement réhabilité via Habiter Mieux)

Le delta est porté par la collectivité maître d'ouvrage, si pas d'autres co-financeurs.

(3/4) – Suivi, animation et accompagnement (3 à 5 ans)

- Gouvernance, mode opératoire et coordination : COPIL et COTEC assurant le pilotage et la coordination
- Suivi de la mise en œuvre, des dossiers de financements et coordination des acteurs impliqués
- Anticipation de la fin de travaux pour maintenir les engagements même au-delà de la cloture de l'OPAH

Subventions ANAH du suivi-animation:

- L'ANAH subventionne au taux de 50% avec un plafond de 250 000€ annuel**.

(4/4) – Bilan et évaluation (6 mois)

- Bilan : écart entre les objectifs et les résultats pour chaque sous-thématique, montants engagés...
- Evaluation finale du dispositif : efficacité et utilité, fonctionnement, freins et leviers...
- Opportunité de poursuite (éventuelle) : le bilan peut aussi alimenter les études et la convention suivante

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

Liberté
Égalité
Fraternité

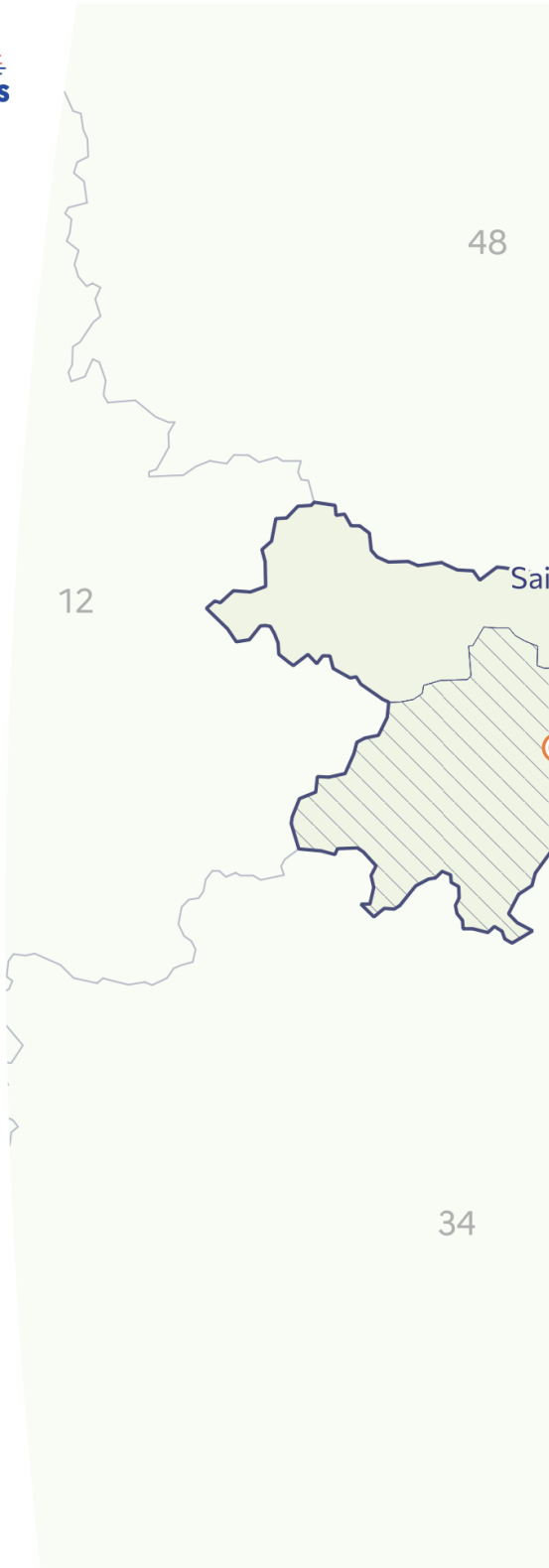
AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Petites villes
de demain

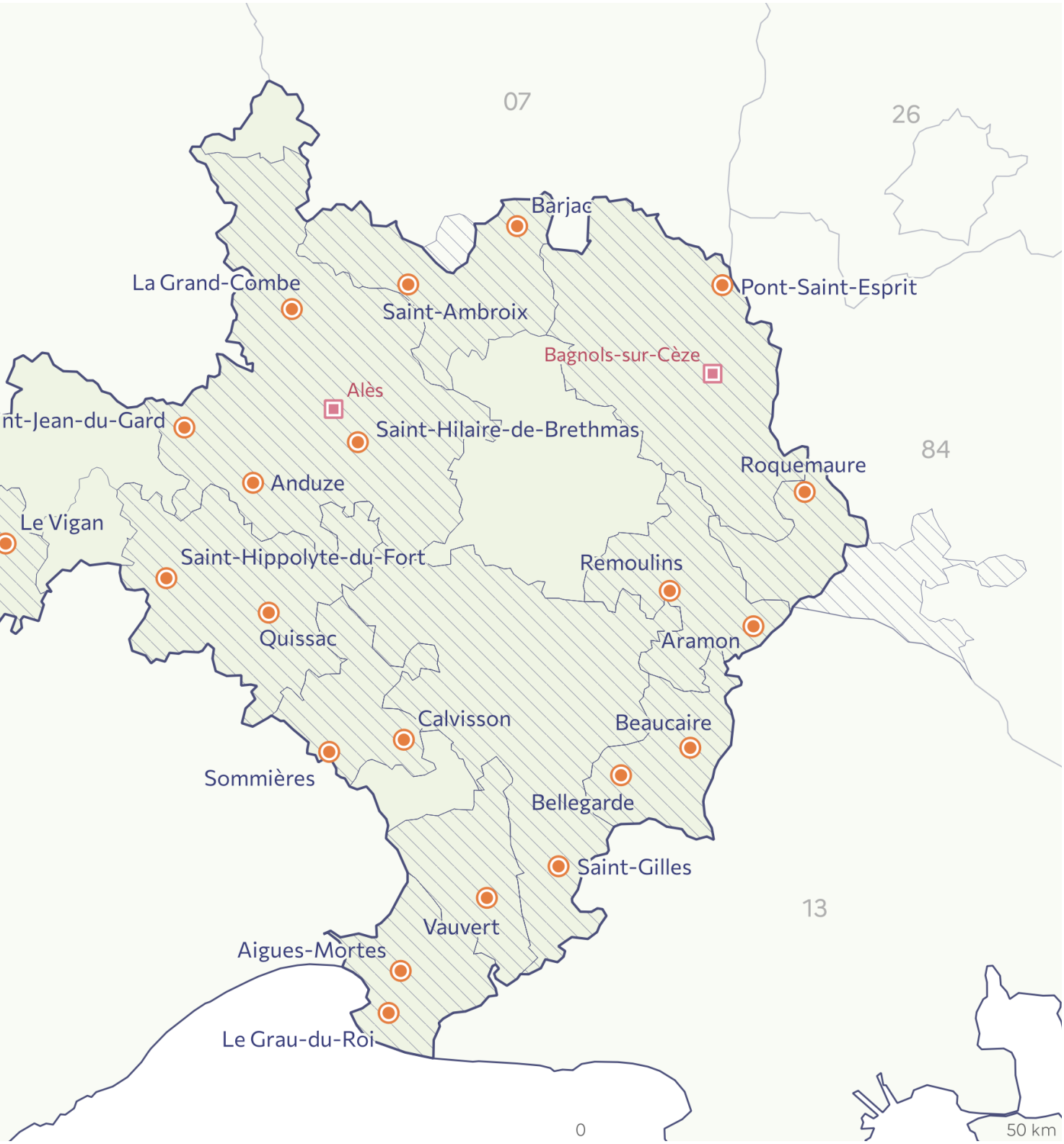
Déploiement du programme Petites villes de demain

GARD (30)

21 COMMUNES SÉLECTIONNÉES



- Commune sélectionnée
- EPCI contenant au moins un dispositif Petite ville de demain
- Commune retenue dans le programme Action coeur de ville


07
26
Barjac
La Grand-Combe
Saint-Ambroix
Pont-Saint-Esprit
Bagnols-sur-Cèze
Alès
nt-Jean-du-Gard
Saint-Hilaire-de-Brethmas
84
Roquemaure
Anduze
Le Vigan
Saint-Hippolyte-du-Fort
Remoulins
Quissac
Aramon
Calvisson
Beaucaire
Sommières
Bellegarde
Saint-Gilles
13
Vauvert
Aigues-Mortes
Le Grau-du-Roi
0
50 km

Petites villes de demain

Vos contacts

Marc RAMY
Chargé de mission PVD
DDTM 30
89 rue Weber 30 907 NIMES cedex
marc.ramy@gard.gouv.fr

PRÉFÈTE DU GARD
Liberté Égalité Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement territorial

Yann SISTACH
Adjoint au chef de service
en charge du parc privé
DDTM 30
89 rue Weber 30 907 NIMES cedex
yann.sistach@gard.gouv.fr

PRÉFÈTE DU GARD
Liberté Égalité Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service habitat et construction

Conception, réalisation : A'U - octobre 2022
Crédits : A'U (sauf mention contraire)

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Clément FELDIS
04 66 29 10 37
clement.feldis@audrna.com

Giovanni SECHI
04 66 29 09 42
giovanni.sechi@audrna.com

Découvrez votre territoire
CartA'U
www.audrna.com