



# ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- Communauté de communes Arize-Lèze -

---

## Phase 2 – Stratégies et objectifs opérationnels

- 24 Octobre 2017-



Altair  
20, promenade du Pradeau 65000 TARBES  
Tél : 05 62 93 07 40  
[www.altair-consultants.fr](http://www.altair-consultants.fr)



# SOMMAIRE

---

Préambule et rappels méthodologiques

## PARTIE 1 – OPERATION D'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE

1. Synthèse du diagnostic et enjeux
2. Etudes socio-techniques
3. Axes d'intervention et programme opérationnel en faveur de l'amélioration de l'habitat privé

## PARTIE 2 – REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS EN ARIZE-LEZE

1. Stratégie et actions pour la revitalisation des centres-bourgs
2. Etudes de cas

Synthèse de la stratégie globale

Prochaine étape et échéancier

# PRÉAMBULE

---

## OBJECTIFS :

- ✓ Cerner les **enjeux, besoins** et **potentialités** du territoire en termes d'amélioration de l'habitat.
- ✓ Apprécier la **pertinence** de la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat de type OPAH/PIG.
- ✓ Permettre au Maître d'Ouvrage de **préciser ses attentes** et **d'affiner ses objectifs stratégiques** avec mise en relief des problématiques à traiter en priorité.
- ✓ Définir les **modalités permettant d'atteindre ces objectifs** et les moyens à mettre en œuvre.

## ETUDE ARTICULÉE AUTOUR DE 3 PHASES :

**CONNAITRE** - Un diagnostic partagé avec les élus et les partenaires/acteurs intervenant sur la problématique de l'habitat

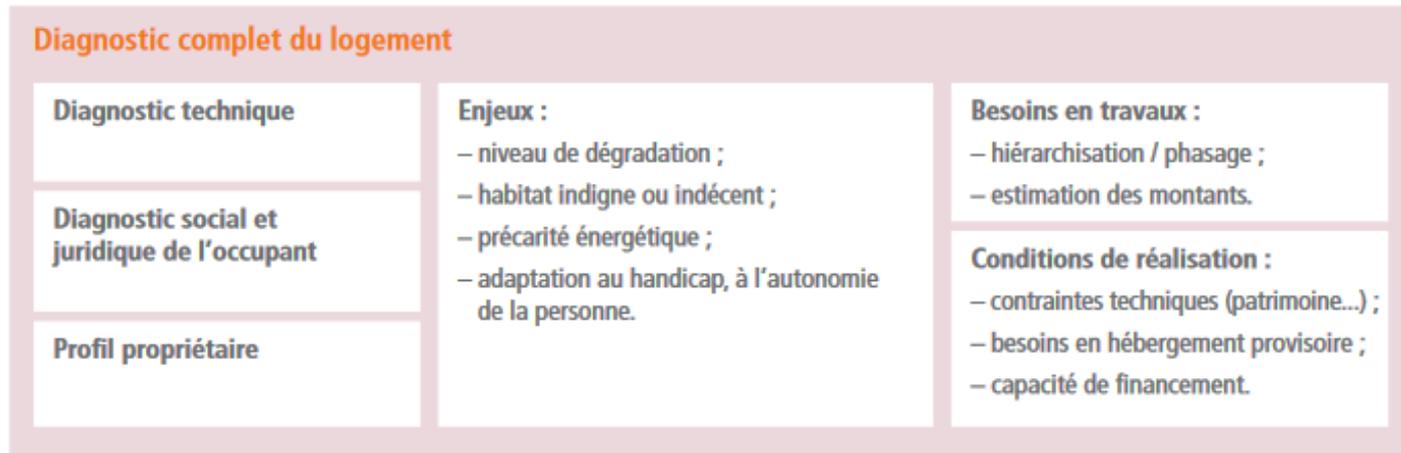
**CHOISIR** - La définition des stratégies opérationnelles

**AGIR** - Un accompagnement à la mise en place de la phase opérationnelle.

# PRÉAMBULE

Ce document constitue le rendu de la 2<sup>nd</sup>e phase de l'étude pré-opérationnelle d'un programme d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la CCAL suite à la présentation et à la validation en **Comité de Pilotage le 12 septembre 2017** du *Diagnostic partagé et évaluation des besoins*.

- Réalisation de dossiers tests sur un échantillon de situations – évaluation socio-technique des besoins



- Déclinaison des thématiques d'un programme d'amélioration de l'habitat et du cadre opérationnel à travers l'identification:
- des axes prioritaires en direction des logements privés
  - des interventions dans le cadre de l'OPAH / PIG
  - des interventions publiques d'accompagnement
- Etude d'îlots/situations représentatifs des problématiques des centres bourgs et Présentation d'actions complémentaires participant à la revitalisation des centres-bourgs à *combiner avec l'action incitative d'amélioration de l'habitat privé*

# OPERATION D'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE

# Synthèse du diagnostic et rappel des enjeux

1



# Synthèse du diagnostic

---

## Besoins et potentialités du territoire Arize-Lèze en matière d'habitat

○ La Communauté de communes Arize-Lèze est un secteur au caractère rural marqué qui conjugue à la fois une certaine fragilité démographique, liée au **vieillessement et à la présence de ménages vulnérables**, et un potentiel important de logements à améliorer, en lien avec l'importance du **parc ancien** et le **poids des propriétaires occupants et du public éligible à l'intervention de l'Anah**.

- 52 % des propriétaires du territoire potentiellement éligibles aux aides de l'Anah, soient 1 724 ménages, dont 75 % de propriétaires occupants « très modestes ».

- Parc de logements ancien avec 72% de RP occupées par des propriétaires et des maisons de grande taille (91 %).

○ Le territoire n'échappe pas aux nécessités d'intervention dans les logements des propriétaires occupants sur les thématiques phares de l'Anah avec des **besoins importants en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements**. **Quelques situations d'habitat indigne** ont été signalées.

- 58 % du parc des RP construit avant 1970 et 14 % des RP ont été construites entre 1946 et 1970.

- Importance des demandes d'aide émanant de ménages en difficultés (en moyenne 170 demandes FUH / an, dont 73% concernent des aides « énergie »).

- 13,7 % de la population âgée de plus de 75 ans avec une augmentation du nombre de personnes du « grand âge » (+7,2 %)

- Une cible d'intervention prioritaire identifiée avec 30 logements qui n'ont ni baignoires ni douches et 196 logements PPPI noyau dur

○ Le cadre de vie de qualité et le maintien d'une identité locale marquée constituent des facteurs d'attractivité : la **préservation du patrimoine, notamment bâti**, et de la qualité de vie représentent un enjeu important pour le territoire.

## Rappel des enjeux

---

La conduite d'une opération d'amélioration de l'habitat privé participe à la construction d'une réponse à des enjeux croisés :

### ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

- Participer au maintien de la population
- Faire face au vieillissement de la population et accompagner le maintien à domicile les personnes âgées et/ou en perte d'autonomie
- Assurer de bonnes conditions de vie aux ménages modestes par l'amélioration de leur logement
- Lutter contre la précarité énergétique et réduire le poids des factures énergétiques pour les ménages les plus démunis
- Améliorer le confort du parc social de fait et permettre l'accès à des logements confortables pour les populations fragiles

### ENJEUX PATRIMONIAUX

- Entretenir et maintenir la qualité du bâti ancien et participer à valoriser l'image du territoire
- Lutter contre la vacance dans les centres-bourg
- Adapter les logements existants aux exigences de confort actuels (thermique, accessibilité)

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Maîtriser les consommations énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Valoriser et recycler le bâti existant pour maîtriser la consommation foncière

- ➔ Des points de convergence entre les problématiques du territoire et les axes prioritaires de l'Anah font ressortir des axes d'interventions ciblés.
- ➔ La démarche engagée a permis de définir la pertinence d'une procédure de type OPAH / PIG dans la réponse aux enjeux majeurs pour le territoire.

# Etudes socio-techniques

2



## Etudes socio-techniques

---

Des études sociotechniques sur des situations tests ont été réalisées pour **préfigurer à la définition des stratégies opérationnelles en direction du parc de logements privés.**

*NB: études socio-techniques réalisées par rapport aux grilles de subventions Anah/Département Ariège 2017 qui devraient être modifiées en 2018.*

2 situations  
« énergie »

2 situations  
autonomie

1 situation  
d'insalubrité

1 situation  
« double  
thématique »

1 situation  
« reconquête  
du bâti vacant »

# Dossiers tests « Energie »



## Situation familiale :

- ✓ Foyer composé d'un couple et de leurs deux jeunes enfants (< 10ans).
- ✓ Propriétaires occupants actifs (intermittent du spectacle) aux revenus très modestes

## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES OCCUPANTS

Les propriétaires ont acquis ce logement il y a une dizaine d'année environ. Ils ont réalisé certains travaux de rénovation énergétique à leur charge mais les travaux restant à prévoir se révèlent plus couteux et ils ne peuvent pas en assurer la charge.



## PRECONISATIONS

**Projet souhaité :** Remplacement des menuiseries

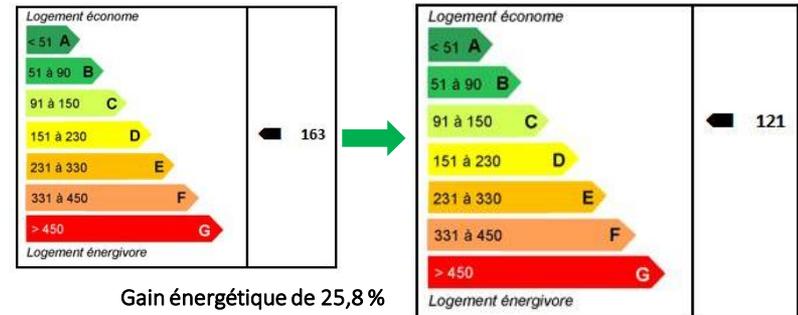
**Projet préconisé :** Suite à notre visite et à l'expertise du bâtiment, des préconisations supplémentaires ont été apportées afin d'obtenir un gain énergétique supérieur à 25% :

Renforcement isolation des rampants – Mise en place d'un ballon thermodynamique – amélioration du système de chauffage (insert à bois)

## MONTANT ESTIMÉ DES TRAVAUX

12 600 € HT  
soit 13 293 € TTC

A noter que le remplacement des menuiseries a été estimé à 5 900 € TTC.



## SUBVENTIONNEMENT OPAH MOBILISABLE

✓ Anah (50% du HT) :	6 300 €
✓ FART (10% du HT) :	1 260 €
✓ Région :	1 500 €
✓ Département :	250 €
<b>Total aides publiques :</b>	<b>9 310 €</b>
<b>Reste à charge :</b>	<b>3 983 €</b>

Autres aides mobilisables : Eco PTZ, CITE

# Dossiers tests « Energie »



**Situation familiale :**

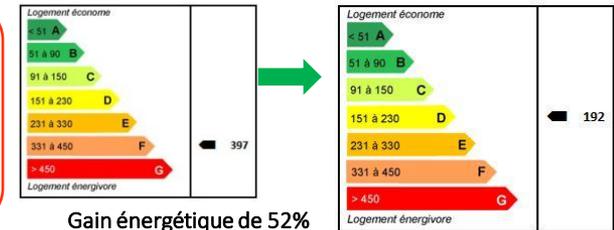
- ✓ Foyer composé de 2 personnes.
- ✓ Propriétaires occupants aux revenus > plafonds Anah et < plafonds Région.

## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE

Maison de village ancienne. Des travaux d'amélioration ont été entrepris par touches successives mais n'ont pas couvert la problématique énergétique : habitation encore dépourvue d'isolation haute.

## PRECONISATIONS

Mise en place d'une isolation haute sur le plancher des combles ( $R > 7$ ). Installation d'un second split à l'étage afin de compléter le système de chauffage partiel (insert bois + PAC air-air en place avec 1 split au RdC alors que PAC prévue pour 2). Remplacement de la fenêtre simple vitrage du séjour (les autres ayant été changées) et de la porte donnant sur espace non chauffée à l'étage.



### TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

5 000 € HT  
5 250 € TTC \*

\* Montant de travaux évalués sur ratios. Plafond de travaux subventionnables de 20 000 € non atteint.

### SUBVENTIONNEMENT OPAH MOBILISABLE

(Simulation Eco-chèque seul)

✓ Région : 1 500 €

Total aides publiques : 1 500 €  
Reste à charge : 3 750 €

### SUBVENTIONNEMENT OPAH MOBILISABLE (Simulation PO M)

✓ Anah (35% du HT) : 1 750 €  
✓ FART (10% du HT) : 500 €  
✓ Région : 1 500 €  
✓ Département : 250 €

Total aides publiques : 4 000 €  
Reste à charge : 1 250 €

### SUBVENTIONNEMENT OPAH MOBILISABLE (Simulation PO TM)

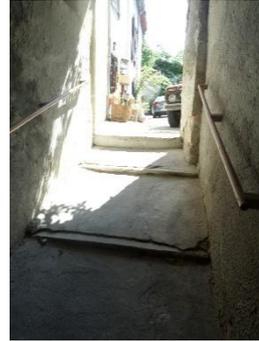
Intégrant la possibilité de porter les aides publiques à 100%

✓ Anah (50% du HT) : 2 500 €  
✓ FART (10% du HT) : 500 €  
✓ Région : 1 500 €  
✓ Département : 250 €

Total aides publiques : 4 750 €  
Reste à charge : 500 €

Autres aides mobilisables : Eco PTZ, CITE

# Dossiers tests « Autonomie »



## Situation familiale :

- ✓ Foyer composé d'une personne âgée de 70ans et bénéficiant d'une carte d'invalidité > 80%.
- ✓ Propriétaire occupant d'une maison familiale aux revenus très modestes.

## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES OCCUPANTS

La propriétaire occupe une maison sur plusieurs niveaux peu adaptée à son handicap. En effet, elle se déplace avec une canne et a des difficultés à lever la jambe. La configuration de la maison ne permet pas un aménagement d'une cellule de vie sur un seul niveau.



## PRECONISATIONS

**Projet souhaité :** mise en place d'un monte escalier

**Projet préconisé :** Suite à notre visite et à l'expertise du bâtiment, des préconisations supplémentaires ont été apportées :  
Mise en place d'une barre de maintien dans la douche et d'un siège – Amélioration de la main courante à l'entrée du logement



### MONTANT ESTIMÉ DES TRAVAUX

11 600 € HT \*  
soit 12 760 € TTC

\* Coût élevé du fait des contraintes techniques du logements

### SUBVENTIONS OPAH MOBILISABLES

- ✓ Anah (50% du HT) : 5 800 €
- ✓ Département (20% du HT avec plafond à 1 200 €) : 1 200 €

**Total aides publiques :** 7 000 €  
**Reste à charge :** 5 760 €

### SI PARTICIPATION DE L'EPCI À 10 % DU MONTANT DES TRAVAUX HT:

- ✓ Anah (50% du HT) : 5 800 €
- ✓ EPCI (10% du HT) : 1 160 €
- ✓ Département (30% du HT avec plafond à 1 200 €) : 1 200 €

**Total aides publiques :** 8 160 €  
**Reste à charge :** 4 600 €

Autres aides mobilisables : CITE, MDPH, Caisse de retraite

# Dossiers tests « Autonomie »



## Situation familiale :

- ✓ Foyer composé de 2 personnes. Agé de **82 ans**, monsieur rencontre des difficultés de baisse de mobilité.
- ✓ Propriétaires occupants aux revenus très modestes.

## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE

Maison de village, mitoyenne des 2 côtés, composée d'un rez-de-chaussée avec cuisine/salle à manger, WC et séjour et d'un étage où se trouvent 2 chambres et une salle d'eau. L'avancée en âge du propriétaire rend l'usage quotidien de l'escalier de plus en plus difficile.

## PRECONISATIONS

**Option 1 : Installation d'un monte escalier.** Réponse adaptée au besoin exprimé. Solution qui ne prend cependant pas en compte un potentiel besoin futur d'adaptabilité de la salle d'eau. Celle-ci étant particulièrement réduite (2,4 m<sup>2</sup>), son aménagement n'est pas une solution à long terme.

**Option 2 : Créer un cellule de vie de plain pied :** création d'une chambre équipée d'un espace salle d'eau en lieu et place du séjour. Solution la plus durable si la perte d'autonomie venait à s'accroître. Elle doit être accompagnée de l'installation de batardeaux au niveau des portes d'entrée pour tenir compte du risque inondation.

## TRAVAUX SUBVENTIONABLES

Option 1 : 8 000 € HT\*

Option 2 : 11 000 € HT\*

\* Montants de travaux évalués sur ratios.  
Plafond de travaux subventionables de 20 000 € non atteint.

Autres aides mobilisables : Caisse de retraite, C.I. sur équipements

## SUBVENTIONS OPAH MOBILISABLES

(sur base travaux option 2)

- ✓ Anah (50% du HT) : 5 500 €
- ✓ 1 500 €
- ✓ Département (20% du HT plafonné à 4 000 €) : 1 200 €

**Total aides publiques : 6 700 €**

**Reste à charge : 4 300 €**

## SI PARTICIPATION DE L'EPCI À 10 % DU MONTANT DES TRAVAUX HT

(sur base travaux option 2)

- ✓ Anah (50% du HT) : 5 500 €
- ✓ EPCI (10% du HT plafonné à 4 000 €) : 400 €
- ✓ Département (30% du HT plafonné à 4 000 €) : 1 200 €

**Total aides publiques : 7 100 €**

**Reste à charge : 3 900 €**

**NB :** l'installation d'une plate-forme élévatrice pourrait être envisagée sans difficultés techniques majeures à la place du monte escalier depuis le séjour (avec maintien de l'escalier), mais cette solution plus coûteuse n'est pas recommandée au vu du caractère non adapté de l'étage (couloir étroit, salle d'eau réduite)

# Dossiers tests INSALUBRITE



## Situation familiale :

- ✓ Foyer composé d'une personne seule âgée de 87 ans retraitée agricole
- ✓ Propriétaire occupant aux revenus très modestes

## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE

**Dégradation très importante (ID = 0,64) :** Au fil du temps et par manque de moyen, l'habitat s'est fortement dégradé jusqu'à devenir insalubre et dangereux à occuper : structure dangereuse et plus particulièrement la couverture, absence de tout équipement de confort (salle de bain, WC, isolation, chauffage vétuste, ...). Ces anomalies obligent le propriétaire à dormir dans une caravane placée sur son terrain.

## PRECONISATIONS

**Réhabilitation totale du logement :** réfection de la toiture (couverture et charpente) – reprise de la totalité des surfaces intérieures – remplacement des menuiseries - création d'un système de chauffage – isolation des combles – mise en sécurité de l'installation électrique – création de sanitaires – création d'un coin cuisine - etc.

### TRAVAUX SUBVENTIONABLES

*Le plafond est de 50 000 € HT pour les travaux concernant les dégradations très importantes*  
Coût TTC estimé : 55 000 €)

### SUBVENTIONS OPAH MOBILISABLES

- ✓ Anah (50% du HT) : 25 000 €
- ✓ FART (10% du HT) : 2 000 €
- ✓ Région : 1 500 €
- ✓ Département (20% du HT plafonné à 30 000 €) : 9 000 €

**Total aides publiques : 37 500 €**  
**Reste à charge : 17 500 €**

### SI PARTICIPATION DE L'EPCI À 10 % DU MONTANT DES TRAVAUX HT:

- ✓ Anah (50% du HT) : 25 000 €
- ✓ FART (10% du HT) : 2 000 €
- ✓ Région : 1 500 €
- ✓ EPCI (10% du HT plafonné à 30 000 €) : 3 000 €
- ✓ Département (30% du HT plafonné à 30 000 €) : 9 000 €

**Total aides publiques : 40 500 €**  
**Reste à charge : 14 500 €**

Autres aides mobilisables : Eco PTZ, CITE

# Dossiers tests DOUBLE THEMATIQUE (AUTONOMIE + ENERGIE)



## Situation familiale :

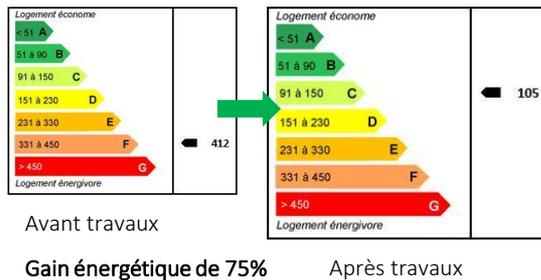
- ✓ Foyer composé d'une personne seule. Agé de **87 ans**, monsieur rencontre des problèmes de perte d'autonomie importants (GIR 2)
- ✓ Propriétaires occupants aux revenus très modestes.

## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE

**Perte d'autonomie** : Seul le rez-de-chaussée est utilisé, aménagé en cellule de vie de plain pied. La salle d'eau n'est cependant pas adaptée.  
**Précarité énergétique** : l'habitation ne dispose pas d'isolation haute et le système de chauffage au bois n'est plus adapté.

## PRECONISATIONS

**Travaux Autonomie** : adaptabilité de la salle d'eau avec création d'une douche à fond plat dite à l'italienne équipée d'un robinet thermostatique, d'un siège de douche rabattable et d'une barre d'appui. Installation WC surélevés. Déplacement du cumulus et de l'installation électrique.  
**Travaux Energie** : Mise en place d'une isolation haute sur le plancher des combles (R>7). Installation d'une PAC air-air en remplacement de la cuisinière bois et fermer la cage d'escalier montant dans les combles.



## TRAVAUX SUBVENTIONABLES

10 000 € HT \*

\* Montant de travaux évalués sur ratios. Plafond de travaux subventionables de 20 000 € non atteint.

## SUBVENTIONNEMENT OPAH MOBILISABLE

Intégrant la possibilité de porter les aides publiques à 100%

- ✓ Anah (50% du HT) : 5 000 €
- ✓ FART (10% du HT) : 1 000 €
- ✓ Région : 1 500 €
- ✓ Département : 1 750 €

Total aides publiques : 9 250 €  
 Reste à charge : 750 €

## SI PARTICIPATION DE L'EPCI À 10% DU MONTANT DES TRAVAUX HT:

Intégrant la possibilité de porter les aides publiques à 100%

- ✓ Anah (50% du HT) : 5 000 €
- ✓ FART (10% du HT) : 1 000 €
- ✓ Région : 1 500 €
- ✓ EPCI (10% du HT) : 400 €
- ✓ Département : 1 750 €

Total aides publiques : 9 650 €  
 Reste à charge : 350 €

Autres aides mobilisables : Eco PTZ, CITE, Caisse de retraite

# Quelques points de vigilance pour concilier la réduction de la vulnérabilité et l'amélioration de l'habitat

Tout travaux d'amélioration de l'habitat entrepris dans une habitation concernée par le risque d'inondation doit intégrer la réduction de la vulnérabilité dans le programme d'intervention.

## Amélioration de la performance énergétique :

- . **Isolation des murs** doit être réalisée avec des matériaux insensibles à l'eau (polystyrène expansé présente une résistance à l'eau supérieure à celle des autres isolants).
- . **Isolation sur ossature métallique à privilégier** (plus facile à remplacer car démontable) a contrario éviter les systèmes d'isolation collés.
- . **Installation d'un système de chauffage performant** : surélever, déplacer ou encore disposer une barrière permanente pour mettre hors d'eau les équipements de production de chaleur (chaudière, pompe à chaleur) et d'eau chaude sanitaire. Ceci peut être réalisé de plusieurs façons en fonction de la présence ou non d'un étage. **Arrimer les cuves et bouteilles fioul et gaz** à défaut de pouvoir les relocaliser hors zone inondable.
- . **Remplacement des menuiseries** : choisir des matériaux constitutifs peu sensibles à l'eau tels que le métal ou le PVC et installer des batardeaux.

## Adaptation pour les personnes âgées ou en situation de handicap lors d'aménagement d'une salle de bain et/ou d'une chambre

- . **Pas de nouvelle ouverture** en dessous de la hauteur de référence
- . Privilégier le **carrelage, éventuellement le parquet traditionnel**
- . Tableau de distribution électrique et le **réseau intérieur d'électricité doivent être protégés** (étanchéité, ...) ou établis entièrement au-dessus de la hauteur de référence ou dans un boîtier étanche jusqu'au niveau de la hauteur de référence.
- . **Installation d'un clapet anti-retour** sur la canalisation d'évacuation des eaux usées reliant le logement au réseau collectif.



Dégradation d'un doublage isolant.



Protection d'un équipement de chauffage par surélévation.



Protection d'un équipement de chauffage par une barrière permanente.

# Dossiers tests RECONQUETE BATIMENTS VACANTS



## Description immeuble :

- ✓ Grand immeuble d'angle de rue au cœur du centre-bourg
- ✓ Immeuble vacant et vétuste
- ✓ Rez-de-chaussée non pris en compte dans l'étude de faisabilité car plutôt destiné à un local commercial
- ✓ ID = « Dégradation très importante »
- ✓ Immeuble à la vente 54 950 €

## DESCRIPTION PROJET :

- ✓ Réhabilitation et réaménagement complet des niveaux R+1 et R+2 de l'immeuble avec création de deux appartements de 43 et 48 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage et un de 81 m<sup>2</sup> au 2<sup>nd</sup> étage
- ✓ Coût de réhabilitation estimé à 800 € HT /m<sup>2</sup>
- ✓ Montant des loyers possibles après travaux en LCS : 219 €, 244 € et 413 €



## MONTANT DES TRAVAUX ESTIMÉS

161 040 € HT \*  
177 144 € TTC

\* Montant de travaux évalués sur ratios. Plafond de travaux subventionnables de 1 000 €/m<sup>2</sup> non atteint.

## SUBVENTIONNEMENT OPAH MOBILISABLE

✓ Anah (35% du HT) :	56 364 €
✓ FART (3 x 1 500 €) :	4 500 €
✓ Région (3 x 1 000 €) :	3 000 €
✓ Département + CCAL (?) :	€
<b>Total aides publiques :</b>	<b>€</b>



**Opération déficitaire de 6 796 € /an sur 12 ans\***  
**Avec intervention complémentaire du Dpt et de la CCAL : opération déficitaire de 5 095 € /an sur 12 ans et déficit réduit à 2 580 € /an avec emprunts sur 15 ans \***  
 \* Simulations sans prise en compte de la valorisation du RdC en local commercial

⇒ Interventions complémentaires : CCAL ? Commune ?

# Cadre opérationnel d'une opération d'amélioration de l'habitat privé

3



# Un cadre opérationnel pour améliorer l'habitat : présentation générale OPAH / PIG

Au vu des éléments de diagnostic et des études socio-techniques, pour intervenir sur le parc de logements privés avec pour ambition d'en améliorer le confort, lutter contre l'habitat indigne, lutter contre la précarité énergétique, adapter les logements face à la perte d'autonomie et/ou au handicap, **la collectivité peut se doter d'un outil adapté : une OPAH / un PIG**

L'OPAH/PIG  
c'est :

un **outil d'intervention publique** pour les collectivités locales souhaitant se mobilier en faveur de l'habitat privé en partenariat avec l'Anah et l'Etat

un outil mettant en œuvre des **moyens** :

- **humains et techniques** → *Mise en place d'une équipe ayant pour rôle d'informer et d'apporter des conseils, une assistance technique et administrative aux particuliers, à la collectivité et aux professionnels*

- **financiers** → *Mobilisation de subventions en direction de propriétaires occupants et bailleurs pour financer des travaux de réhabilitation de leur logement. L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) est le principal financeur et ses aides sont abondées par d'éventuels co-financeurs (Etat, Région, Département, collectivités locales...)*

un outil pour **résoudre des problèmes spécifiques** en matière d'amélioration de l'habitat privé

→ Lancement opérationnel du programme possible le **1<sup>er</sup> janvier 2018**

# Un cadre pour aborder la réduction de la vulnérabilité

---

- 2 communes disposant d'un PPRI révisé : Artigat et Le Fossat
- Nécessité de sensibilisation aux risques d'inondations et d'accompagner la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité pour les habitations impactées par le PPRI du Fossat et d'Artigat : **mesures imposées dans les zones à risques, obligatoires dans un délai de 5 ans**, dans la limite de 10% de la valeur vénale des biens.
- Les logements impactés pour les deux communes du territoire peuvent être éligibles à des **subventions issues du fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit fonds Barnier**, soit une estimation de :
  - 130 logements au Fossat,
  - 50 logements à Artigat.

(Source : Données communales croisées avec estimations DDT)

- Financement de l'Etat au titre du Fonds Barnier pour :

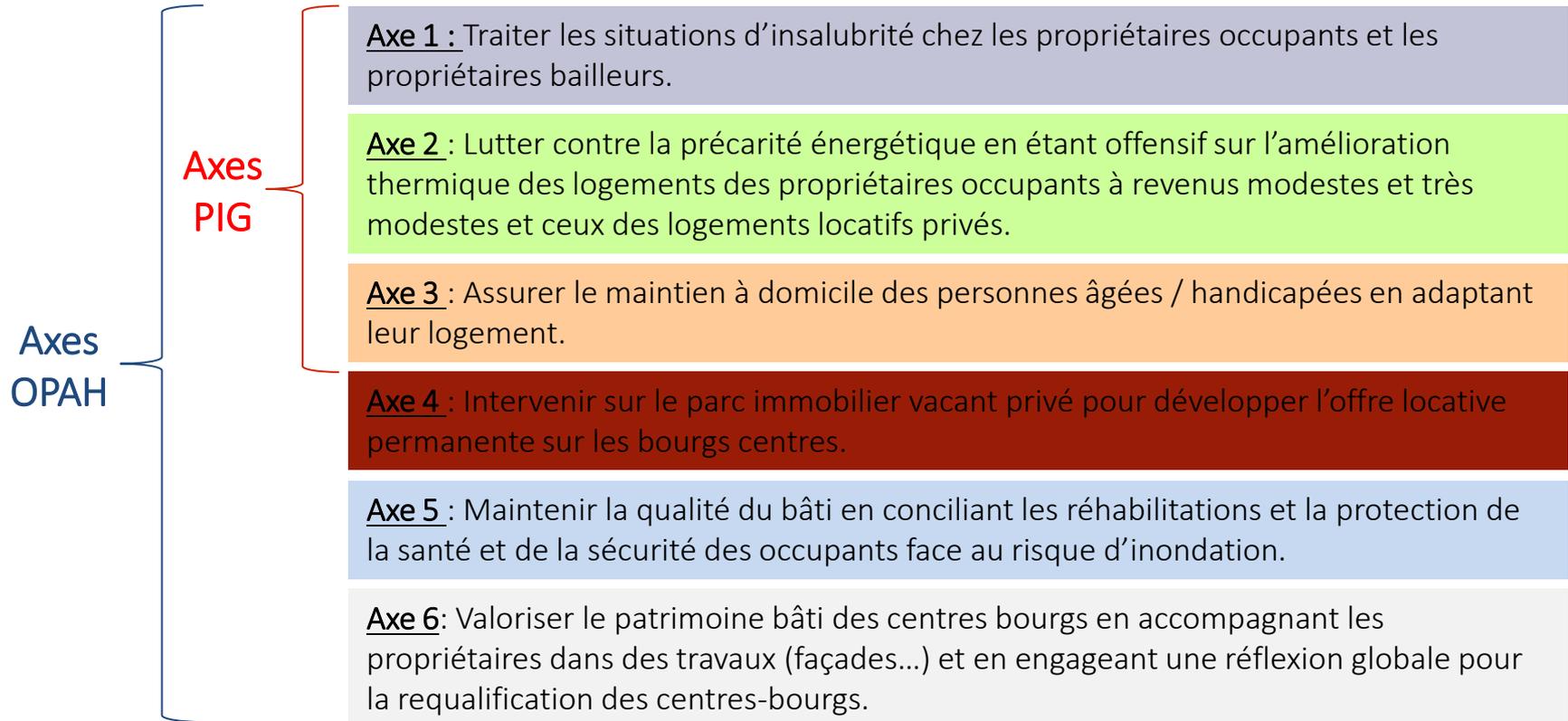
→ Mission de l'équipe opérationnelle :

- Information et communication autour du risque d'inondation sur les 2 communes
- Diagnostics techniques
- Montage et suivi de dossiers

→ Subventions pour la réalisation des travaux de mise en sécurité des personnes ou de réduction de la vulnérabilité des bâtiments rendus obligatoires par les 2 PPRI révisés (subvention à hauteur de 40 % des travaux pour les habitations)

## Un cadre opérationnel pour améliorer l'habitat : axes prioritaires

Un programme d'amélioration de l'habitat pourrait répondre aux enjeux identifiés à travers les axes d'interventions suivants :



Ces axes d'interventions vont pouvoir se décliner en **proposition d'interventions portées dans le cadre d'un programme opérationnel d'amélioration de l'habitat privé et/ou par des interventions publiques d'accompagnement (cf. ci-après)**. Les objectifs quantitatifs des propriétaires occupants (et bailleurs), l'engagement des possibles financeurs seront également précisés.

## Taux de subvention Anah pour les Propriétaires Occupants (Programme d'Actions 2017)

		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT		50 %	
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables : 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique	50% + 10% FART	35% + 10% FART
	Assainissement autonome	35 %	-
	Travaux couplés de lutte contre la précarité énergétique et l'autonomie de la personne	50 % + 10% FART	35% + 10% FART

## Taux de subvention Anah pour les Propriétaires Bailleurs (Programme d'Actions 2017)

		Plafonds de travaux subventionnables	Taux maximum de subvention
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT/m <sup>2</sup> si vacant > 10 ans, 750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> /logt	35%
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logt	35 %
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35 %
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25 %
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques		25 %
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25 %
	Travaux de transformation d'usage (au cas par cas en centre bourg)		25 %

## Interventions dans le cadre OPAH - PIG

	Objectifs quantitatifs		Financements				
	Prop. occupants	Prop bailleurs	Anah	ETAT	Région	Département	CCAL et/ou Communes
Traitement des situations d'habitat indigne	?	?	PO : 35-50 %	PO : 10 % (dans la limite de 2000 € pour les PO TM 1600€ pour les PO M)	PO : 1 500 €	PO TM : 30 % (dans la limite de 9 000 max) Conditionné par la participation de l'EPCI à 10% mini	?
Amélioration thermique des logements et lutte contre la précarité énergétique	?	?	PO : 35-50 %	PO : 10 % (dans la limite de 2000€ pour les PO TM et 1600€ pour les PO M)	PO : 1 500 €	PO TM et PO M : 250 €	?
Adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement	?	?	PO : 35-50 %	-	-	PO TM : 30 % (dans la limite de 1 200 max) Conditionné par la participation de l'EPCI à 10% mini	?
Création et amélioration de l'offre locative privée (dont habitat indigne et amélioration énergétique)	?	?	25 – 35 %	1 500 €/logt	1 000 €/logt	10 – 20 % Conditionné par l'intervention à parité de la collectivité	?

## Modalités de mise en œuvre de l'OPAH - PIG

Définition du périmètre, du pilotage du programme et identification des partenariats

- **Secteur concerné** : l'ensemble de la CC Arize-Lèze
- **Des Comités de Pilotage** (instance de suivi) et des **Comités Techniques** (mobilisation des partenaires pour un accompagnement financier, social ou technique...).
- Les **partenaires à mobiliser** : élus locaux, partenaires financiers, services sociaux, professionnels du bâtiment, intervenants à domicile, professionnels de santé...

Formalisation de la convention entre la Communauté de Communes, l'Anah, l'Etat et les éventuels autres financeurs

- Objectifs qualitatifs et quantitatifs
- Durée de l'OPAH / PIG
- Engagements financiers prévisionnels (Anah, Etat, Département, CCAL...)
- Missions de suivi-animation
- Modalités d'évaluation (en cours et finale) de l'opération

Lancement d'une procédure d'appel d'offre pour les missions du suivi-animation

**Consultation** pour recruter l'équipe pluridisciplinaire en charge du suivi-animation de l'OPAH/PIG :

- Missions de communication, d'information et de repérage
- Animation de terrain et accompagnement technique, social et administratif des propriétaires
- Missions de pilotage et d'évaluations continue et finale de l'opération

# REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS EN ARIZE-LEZE

# Stratégie et actions pour la revitalisation des centres- bourgs

1



# Le constat : des centres-bourgs qui se vident dont le potentiel est à valoriser

Des centres-bourgs qui connaissent des **réalités diverses dans le territoire** mais nombre d'entre eux subissant une **dévilisation progressive**, comme de nombreuses communes rurales :

-Des **centres peu attractifs face à une offre de maisons situées sur les franges** qui disposent de jardins et de plus d'ensoleillement :

- une **offre immobilière inadaptée aux modes de vie contemporains** : manque de luminosité, difficultés d'accessibilité, absence d'espaces extérieurs privés, vulnérabilité énergétique , etc.;
- une **vacance importante qui ne cesse d'augmenter** (supérieure au niveau départemental);
- des **coûts de travaux très importants** demandant des investissements conséquents en inadéquation avec les revenus des populations ;
- de nombreuses communes soumises au périmètre de **protection des monuments historiques** induisant des contraintes fortes de travaux et des coûts de travaux élevés ;
- de **nombreux centre-bourgs situés en zone rouge ou bleue de PPRI** limitant leur constructibilité et induisant des travaux de réduction de la vulnérabilité ;
- des **problématiques de succession** : indivisions, etc. ne permettant aucune action sur ces logements potentiels.

-Un **délabrement de ce bâti qui nuit à la qualité du cadre de vie, à l'attractivité** de ces ensembles urbanisés et qui contribue à la fragilisation du territoire :

- de **nombreux bâtis dégradés à très dégradés** dont certains menaçant la sécurité des habitants ;
- des **commerces et services qui vivent** et qui ne permettent pas toujours d'assurer leur rôle d'animateur.

- Mais de **nombreux atouts à valoriser** :

- un **patrimoine qui participe à la création d'un cadre de vie de qualité**, au paysage urbain, à l'**identité locale** et à l'attachement de ses habitants : cités historiques ayant conservé de nombreuses traces de leur passé moyenâgeux, etc. ;
- des **communes dynamiques et des associations investies** ;
- des commerces qui résistent et qui sont présents dans la majorité des bourgs.

## Les centres bourgs en Arize-Lèze, des réalités diverses :

- des centres-bourgs dynamiques et investis : *Lézat-sur-Lèze, Carla-Bayle*
- des centres-bourgs avec problèmes ponctuels de vacance et/ou de dégradation : *Campagne-sur-Arize, Artigat, Pailhès, Sabarat*
- des centres-bourgs connaissant une dynamique inquiétante d'augmentation de la vacance et/ou de dégradation importante : *Le Mas-d'Azil, Saint-Ybars, Le Fossat, Daumazan-sur-Arize, La Bastide-de-Besplas, Les Bordes-sur-Arize*

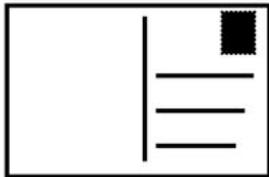


Le Mas-d'Azil



Saint-Ybars

# Les défis à relever pour redynamiser les centres-bourgs d'Arize-Lèze



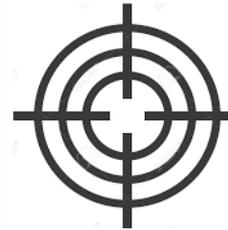
Agir sur l'image  
des centres-  
bourgs



Rendre le bâti  
ancien  
compétitif



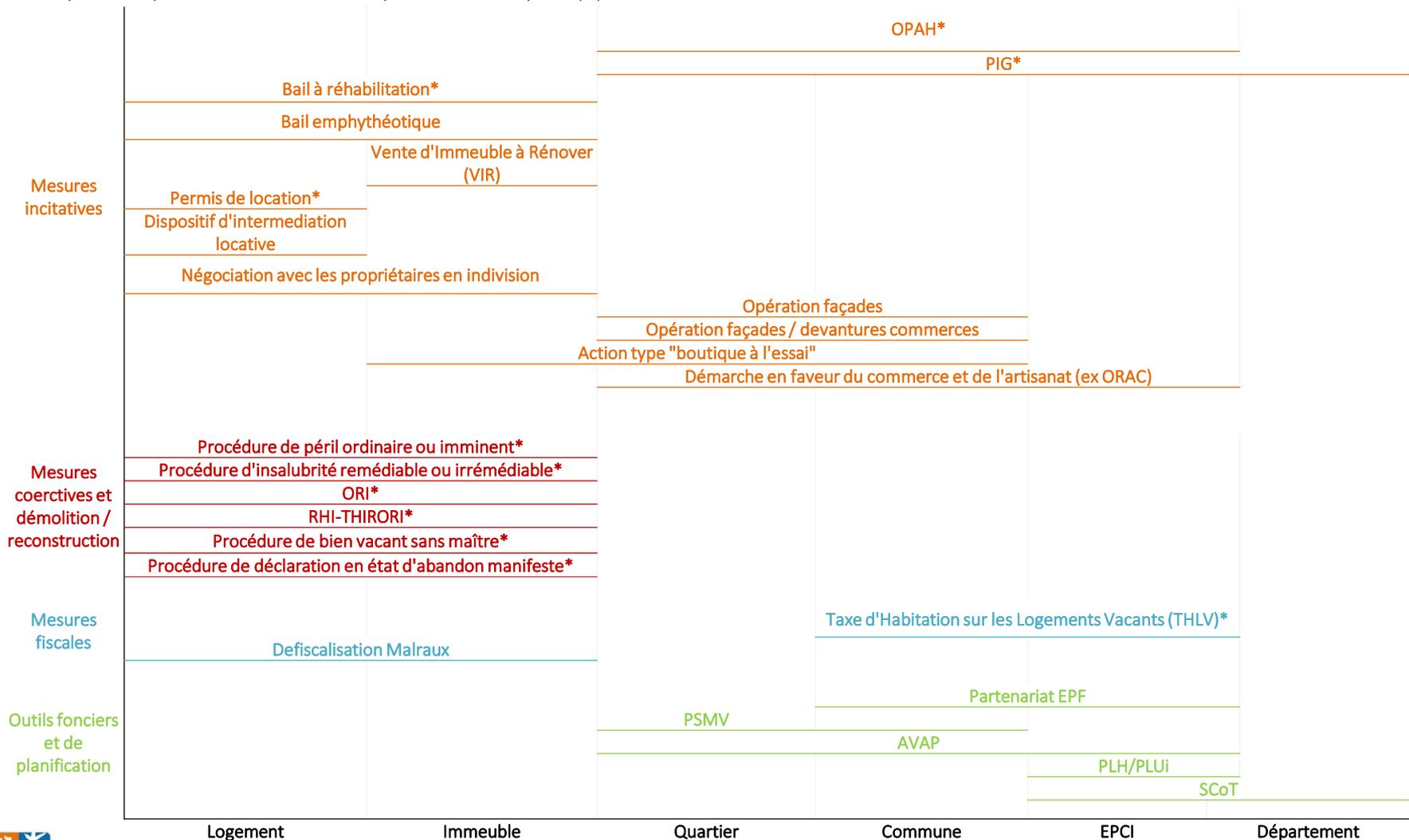
Clarifier et mobiliser  
les financements  
existants



Préserver les  
centralités  
(commerces, services,  
équipements) en  
centre-bourg

# Revitalisation des centres-bourgs : un panel d'outils

De nombreux outils existent pour mettre en place une stratégie de revitalisation des centres bourgs. Qu'ils soient incitatifs, coercitifs, fiscaux ou fonciers, qu'ils agissent sur l'habitat, l'aménagement, les commerces, le patrimoine, leur panel est large. Les principaux outils sont donc listés ci-dessous, plus ou moins pertinents pour les problématiques rencontrées en Arize-Lèze. Les plus adaptés au territoire sont présentés ci-après (\*).



# OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat)

## Objectif :

Favoriser le développement du territoire par la requalification de l'habitat privé ancien.

## Principe :

**Offre partenariale** proposant une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Elle doit répondre à un **projet global** porté par la collectivité.

## Procédure :

Convention signée entre l'État, l'Anah et la / les collectivité(s) contractante(s) d'une durée de 3 à 5 ans.

Le contrat expose :

- le diagnostic,
- les objectifs,
- le programme local d'actions
- les engagements de chacun des signataires.

En complément de l'OPAH classique, il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques : OPAH renouvellement urbain (RU) ; OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées.

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...
- une **étude préalable** qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre dans l'opération programmée.

Puis l'OPAH doit faire l'objet d'un **bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficience**.

La mission de "**suivi-animation**" est assurée en régie ou confiée à un opérateur externe. Cette mission suit la mise en œuvre (information, conseil aux propriétaires, aide au montage de dossiers) et le bon déroulement de l'opération.

## Intérêts-limites :

L'OPAH a un **rôle assembleur** permettant de définir une **stratégie globale** sur le territoire. **Sur Arize-Lèze elle pourrait intégrer des problématiques identifiées** (risque inondation, reconquête des bourgs centres, amélioration du locatif privé, etc.).

D'autres outils bénéficiant de financements de l'Anah ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales tels que les programmes d'intérêts généraux (PIG), les programmes sociaux thématiques (PST) ou les plans de sauvegarde.

## Périmètre :

Un quartier, des îlots, une ville, un secteur rural...

Une OPAH multisites est possible.

## Bénéficiaires :

Propriétaires privés, bailleurs et occupant

## Textes réglementaires de référence :

Article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14

## PIG (programme d'intérêt général)

### Objectif :

Résoudre des problèmes spécifiques dans l'habitat existant sur un territoire donné.

### Principe :

**Programme d'actions** qui vise à **apporter des solutions à des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat** à différentes échelles (agglomération, bassin d'habitat, canton, pays voire département). Ainsi le champ d'intervention peut être le logement des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées ou handicapées, la résorption du nombre de logements vacants, l'augmentation de l'offre de logements à vocation sociale ou la lutte contre l'insalubrité diffuse. Le PIG peut également être institué en cas de situations exceptionnelles consécutives à une catastrophe naturelle ou technologique, pour permettre la réalisation de travaux urgents sur les habitations et accompagner les habitants concernés.

### Procédure :

Protocole signé entre l'État, l'Anah, la / les collectivité(s) contractante(s) et l'opérateur chargé des opérations d'ingénierie du programme sur une durée libre.

Le contrat expose :

- les grands axes du programme,
- les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre,
- les actions et les moyens financiers mis en œuvre par les partenaires concernés,
- les conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme.

### Intérêts-limites :

Le PIG est une **procédure qui s'adapte à des réalités locales très variées**. Il permet de traiter à un niveau local des **problématiques spécifiques de logement dans le parc privé** que ne parviennent parfois pas à régler des programmes classiques d'intervention comme les OPAH.

### Périmètre :

Centre ancien d'une commune, agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département ou pays.

### Bénéficiaires :

Propriétaires privés occupants.

### Textes réglementaires de référence :

Article R 327-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par Décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009 - art. 2

## Bail à réhabilitation

### Objectif :

Développer l'offre de logements pour les plus démunis, réhabiliter des logements ou immeubles dégradés.

### Principe :

Permettre à un propriétaire d'un appartement, voire d'un immeuble, de **réhabiliter son bien sans en supporter le coût**. Les **logements** ainsi obtenus sont **loués à des personnes défavorisées**.

Les **travaux de réhabilitation sont portés par un organisme preneur, agréé pour son activité de maîtrise d'ouvrage** (au titre de l'article L365-2 du CCH), qui bénéficie en contrepartie du bien sur une **durée minimum de 12 ans**.

Le preneur peut bénéficier de subventions dans le cadre de la réalisation des travaux de rénovation. Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage à conserver le bien en bon état en vue de le louer à usage d'habitation. Il assure la gestion du logement et les frais associés (gestion locative, entretien, charges de copropriété) La taxe foncière sur les biens est également payée par le preneur.

A la fin du bail, le propriétaire récupère son bien, tous les travaux réalisés par le preneur étant exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements. Pendant toute la durée du bail, le propriétaire ne touche aucun loyer et son bien ne fait pas partie de son patrimoine imposable à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

### Procédure :

1. Recherche et négociation entre preneur et propriétaire
  2. Signature du bail à réhabilitation
  3. Réalisation des travaux, mise en location et entretien du logement par le preneur
  4. Terme du bail et rétrocession du logement au propriétaire
- Le propriétaire peut proposer aux locataires en place de rester

### Intérêts-limites :

Permet de réhabiliter les logements vétustes ou insalubres de propriétaires qui ne peuvent ou ne veulent pas engager des travaux immobiliers (personnes âgées, personnes à faibles ressources...). Le preneur peut bénéficier de subventions pour le projet de réhabilitation.

### Périmètre :

Appartement, voire immeuble, dégradé ayant une fonction d'habitat

### Bénéficiaires :

Propriétaire d'un bien dégradé

### Textes réglementaires de référence :

Article L. 252-1 du Code de la Construction et de l'Habitation issu de l'article 11 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990

## Permis de location

### Objectif :

Lutter contre la location de logements indignes et les marchands de sommeil.

### Principe :

Dispositif issu de la loi ALUR permettant aux maires de **définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers** pour lesquels **la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration préalable**.

### Procédure :

• **Le régime de la déclaration de mise en location** (formulaire Cerfa n°15651, notice n°52147) oblige les propriétaires à déclarer en mairie la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau bail d'habitation.

• **Le régime d'autorisation préalable de mise en location** (formulaire Cerfa n°15652 et notice n°52148) impose au bailleur d'obtenir une autorisation préalable avant de conclure le contrat. Délivrée sous un mois, cette autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location, et elle devient caduque au bout de 2 ans. L'autorisation ne peut être donnée pour un bien situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Pour tout logement considéré comme «susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique», la demande peut être rejetée, ou faire l'objet d'une autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Le manquement au respect de ces régimes entraîne pour les propriétaires des amendes pouvant aller jusqu'à 5 000 €, voire 15 000 € en cas de location d'un bien malgré un avis défavorable.

### Intérêts-limites :

Ce décret s'inscrit dans un ensemble d'outils créés pour lutter contre l'habitat indigne :

- le décret du 7 décembre 2015 permet aux pouvoirs publics d'imposer des travaux aux propriétaires qui loueraient des logements à risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants. Une circulaire du 26 octobre 2016 précise les modalités et les montants de l'astreinte administrative journalière imposée aux propriétaires ne réalisant pas ces travaux.
- le décret du 18 février 2015 prévoit qu'en cas de logement insalubre, les organismes payeurs peuvent suspendre les allocations de logement. Le locataire ne versera au propriétaire que le loyer diminué du montant de ces aides.
- la loi ALUR empêche un marchand de sommeil condamné de racheter de nouveaux logements à des fins de location.

### Périmètre :

Secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers.

### Bénéficiaires :

Propriétaires bailleurs, locataires.

### Maître d'ouvrage :

Collectivité compétente (EPCI, commune)

### Textes réglementaires de référence :

- Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

- Arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de déclaration de mise en location de logement

- Arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement

# Procédure de péril ordinaire ou imminent

## Objectif :

Faire cesser la menace pour la sécurité que peut constituer un immeuble bâti présentant un danger réel et actuel et une atteinte à la sécurité publique.

## Principe :

Procédure de police permettant aux communes d'exiger des propriétaires de remettre en état ou de démolir un bien dangereux.

## Procédure :

### 1. Constat sur place par le Maire

Le maire désigne un homme de l'art (agent de ses services ou agent extérieur) qui va apprécier si le péril est imminent ou pas. Trois conditions doivent être réunies :

- Il doit s'agir d'un bâtiment, d'un immeuble.
- Il faut que le danger émane de l'édifice lui-même et non pas d'une cause extérieure à l'immeuble.
- Il doit y avoir danger pour la sécurité des personnes, en particulier celle des occupants de l'immeuble.

→ Selon l'état de ruine du bâtiment, mur ou édifice, le maire déclenche une **procédure de péril ordinaire ou imminent**.

### 2. Arrêté de péril pris par le Maire prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine. Notification de l'arrêté au propriétaire :

#### • Procédure de péril ordinaire (non imminent)

- Mise en demeure du propriétaire de faire cesser le péril.
- A défaut d'exécution des travaux : arrêté de péril non imminent : 3 possibilités :
  - **Le propriétaire conteste** : il désigne un expert de son choix pour une expertise contradictoire et pose un recours devant le Tribunal Administratif
  - **Le propriétaire exécute les travaux prescrits** ce qui engendre une levée de l'arrêté de péril
  - **Le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits**. Le Maire saisit le Tribunal Administratif et le juge administratif confirme, complète ou annule l'arrêté de péril en fixant un délai pour l'exécution des travaux et en **autorisant le Maire à faire le travail d'office aux frais du propriétaire**.

#### • Procédure de péril imminent

- Avertissement du Maire adressé au propriétaire. A défaut d'exécution des travaux, le maire saisit le Tribunal d'instance. Le juge d'instance désigne un expert chargé de constater l'urgence et le péril imminent dans les 24h l'expert indique ses conclusions dans un rapport.
- Si le péril est imminent : Arrêté de péril imminent : notification au propriétaire avec prescription de travaux d'urgence, afin de faire cesser le péril imminent et évacuation de l'immeuble si nécessaire (l'arrêté de péril vaut interdiction d'habiter). 2 possibilités:
  - **Le propriétaire exécute les travaux prescrits** : sorti e de péril imminent. **Poursuite éventuelle d'une procédure de péril ordinaire**
  - **Le propriétaire n'exécute pas les travaux prescrits** : **réalisation des travaux d'office au frais du propriétaire**.

## Intérêts-limites :

Cet outil permet à la commune de **remédier rapidement à des situations pouvant constituer un risque pour la sécurité publique**. Il permet de **régler efficacement la problématique des ruines situées en centre-bourg**. Une mise en œuvre de la procédure relativement simple mais longue et pouvant être **coûteuse pour la commune** dans le cas où le propriétaire s'avère ne pas pouvoir payer les travaux.

## Périmètre :

Bien immobilier

## Bénéficiaires :

Propriétaires privés

## Maître d'ouvrage :

Maire

## Textes réglementaires de référence :

- Article L.511-1 à L511-3 et R.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation  
- Article L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales

# Procédure d'insalubrité remédiable ou irrémédiable

## Objectif :

Lutter contre le mal logement et protéger les occupants.

## Principe :

Prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les situations de logement ou d'immeuble présentant de graves désordres portant **atteinte à la santé** ou à la **sécurité des occupants ou du voisinage**, comprenant des injonctions de travaux ou /et une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

## Procédure :

1. Signalement d'habitat insalubre par l'occupant (propriétaire ou locataire) ou par un tiers.
2. L'ARS ou le SCHS établit un rapport détaillé après une visite des lieux
3. Le Préfet, saisi du rapport motivé de l'ARS ou du SCHS concluant à l'insalubrité du logement ou du bien concerné, invite le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) à donner son avis sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier.
4. Selon les conclusions du CODERST, le Préfet prend un arrêté d'insalubrité prescrivant le cas échéant les mesures appropriées pour faire cesser l'insalubrité, éventuellement assorties d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

L'insalubrité peut être qualifiée :

- de **remédiable** avec mesures adéquates (prescription de travaux)
- d'**irrémédiable** lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires sont plus coûteux que la reconstruction.

La notification de l'arrêté d'insalubrité a pour effet de **suspendre tout paiement de loyer et tout versement d'aides au logement** par la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole.

Le propriétaire doit prendre les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement de l'occupant.

Si le propriétaire est défaillant et que le logement est occupé, des travaux peuvent être effectués d'office par le Maire ou le Préfet, aux frais du propriétaire.

## Intérêts-limites :

La réussite de la mission **nécessite de réunir l'ensemble des partenaires** : travailleurs sociaux de la CAF, du Conseil Départemental, services d'aide à la personne, élus locaux, services de l'État, etc. Procédure **réservée aux situations mettant en évidence des désordres graves et pouvant induire la génération de logements dégradés vacants**.

## Périmètre :

Immeuble ou logement

## Bénéficiaires :

Propriétaires privés, bailleurs et occupant, locataires

## Maître d'ouvrage :

Maire

## Textes réglementaires de référence :

Articles L.1311-4, L.1331-22 à L.1331-31 du Code de la Santé Publique

# ORI (opération de restauration immobilière)

## Objectif :

Prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition visant à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble, ou d'un ensemble d'immeubles, dégradé.

## Principe :

C'est un **outil coercitif**. À l'intérieur du périmètre défini, les **travaux de remises en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique** puis **notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé**. A défaut **une procédure d'expropriation peut être engagée** à l'encontre des propriétaires.

## Procédure :

### 1. Démarrage : Délibération - concertation éventuelle

### 2. Déclaration d'utilité publique (DUP) :

- **Enquête préalable** organisée par le préfet : plan désignation immeuble, occupation, notice avec programme global de travaux par immeuble, estimation sommaire des travaux, estimation des valeurs des immeubles par les services des domaines.
- **Arrêté de DUP** par le préfet, à la demande de la collectivité (valable 5 ans).

### 3. Enquête parcellaire et notifications individuelles :

- Mise au point du **programme précis des travaux** par immeuble, fixation des **délais** de réalisation.
- **Arrêté du maire ou du président de l'EPCI**, qui précise le détail des travaux et les délais par immeuble, est publié et affiché
- **Enquête parcellaire** ouverte par le préfet, à la demande de la collectivité.
- **Identification des propriétaires. Réponses des propriétaires** qui peuvent s'engager à réaliser les travaux, refuser ou ne pas répondre.

### 4. Suite de l'enquête parcellaire (3 possibilités) :

- **La collectivité suit et contrôle l'action du propriétaire** si le Propriétaire à l'intention de réaliser les travaux et fournit son dossier détaillé dans un délai raisonnable.
  - **La collectivité peut/doit engager une procédure d'expropriation** si le propriétaire ne répond pas, refuse de réaliser les travaux ou ne fournit pas son dossier dans des délais raisonnables.
  - **La collectivité à l'obligation d'acquiescer le bien** si le propriétaire fait valoir son droit au délaissement (qui peut être exercé dès la DUP).
- NB: L'acquisition du bien peut être réalisée dans le cadre d'une négociation à l'amiable.

## Intérêts-limites :

**Procédure administrative complexe** mais qui peut **permettre de résoudre des problèmes lourds de vacances et d'insalubrité** en particulier quand celle-ci s'inscrit en complément d'autres procédures d'interventions en faveur de l'habitat (OPAH, ZPPAUP, opérations de sortie d'insalubrité). C'est une procédure à utiliser comme **levier pour renforcer l'action publique** là où les processus incitatifs habituels de l'OPAH sont insuffisants.

L'ORI est une **procédure exigeante pour la collectivité** dans la mesure où la contrepartie des obligations imposées aux propriétaires est le droit de délaissement à la charge de la collectivité, des obligations de relogement, provisoire ou définitif, des différents occupants et des coûts d'indemnisation au titre des activités professionnelles, commerciales ou artisanales. Elle doit donc être engagée en toute connaissance de cause.

## Périmètre :

Immeuble ou ensemble d'immeubles vétustes ayant une quelconque fonction d'habitation justifiant des travaux d'importance.

## Maître d'ouvrage :

la collectivité

## Textes réglementaires de référence :

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

# RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière)

## Objectif :

Procédure coercitive qui vise à :

- Traiter un immeuble, ou un groupe d'immeuble, indigne ou très dégradé
- Offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins (y compris propriétaires occupants)
- Aboutir à la production de logements dans un objectif de mixité sociale en faisant du recyclage foncier

## Principe :

**L'opération de RHI** traite par **acquisition et démolition les 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 propriétaire bailleur 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** vise quant à lui **l'acquisition et la réhabilitation lourde** d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité). L'expropriation des immeubles se fait selon le droit commun du code de l'expropriation.

Ces opérations ont une **finalité sociale** avec un **objectif de relogement pérenne des occupants** (y compris propriétaires occupants).

## Procédure :

### 1. Phase pré-opérationnelle pour repérer et évaluer

→ **Étude de faisabilité et de calibrage (financée à 50% de 200 000€ HT par l'Anah)**

- > Confirmer le périmètre et le choix du dispositif
- > Préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux critères RHI-THIR
- > S'assurer de la pertinence du projet, de sa conformité aux règles administratives, juridiques et de son équilibre financier via le diagnostic de bâti et de l'urbain, de l'analyse foncière, des enquêtes sociales, des études juridiques

### 2. Phase opérationnelle

- > Mettre en œuvre le plan de relogement et d'accompagnement social (financé à 70% par l'Anah avec un plafond de 10 000€ TTC/ménage et 100 % en RHI bidonville)
- > Réaliser le reste de l'opération : acquisition, démolition ou réhabilitation
- > Financement du déficit TTC de l'opération (= différence entre les dépenses et les recettes) : 70 % en RHI (100 % si bidonville), 40 % en THIRORI. Pas de plafond

## Intérêts-limites :

La RHI est **l'un des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc un outil de dernier recours, lorsque la gravité des désordres constatés sur le bâti, le nombre d'immeubles et de ménages concernés exigent une intervention importante, dépassant l'intervention sur une seule et unique parcelle, sauf cas exceptionnel.**

## Périmètre :

Immeuble d'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux

## Maître d'ouvrage :

Collectivité territoriale, sociétés de construction où l'État détient la majorité du capital, tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation, concessionnaires des opérations d'aménagement

# Bien vacant et sans maître

## Objectif :

Acquérir des biens sans propriétaire, lutter contre la dégradation du bâti et réhabiliter le bâti à forte valeur patrimoniale.

## Principe :

Incorporer à la collectivité un bien «sans maître» ou «présumé sans maître».

2 cas de figures :

1. La **succession du bien est ouverte depuis plus de 30 ans et aucun héritier ne s'est manifesté**
2. Le **bien n'a pas de propriétaires connus** et les **taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans** (ou ont été acquittées par un tiers)

## Procédure :

### • Bien issu d'une succession :

- **Intégration de plein droit.** Enquête préalable de la commune ou de l'EPCI afin de s'assurer de la qualification de bien sans maître.
- **Délibération** autorisant l'acquisition du bien par le Maire ou le Président de l'EPCI. **Affichage en Mairie** (ou siège de l'EPCI) du PV constatant la prise de possession de l'immeuble.

### • Bien dont le propriétaire n'est pas connu :

- **Arrêté** du Maire (ou Président de l'EPCI) constatant la réunion des conditions d'un bien présumé sans maître.
- **Publication et affichage** de cet arrêté pendant 6 mois. Notification de l'arrêté au Préfet et aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire, à l'habitant ou exploitant de l'immeuble ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes. Passé un délai de 6 mois, si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, l'immeuble est résumé sans maître.
- **Délibération** incorporant le bien dans le patrimoine (inter)communal.
- **Arrêté constatant cette incorporation.**

NB: à défaut de délibération dans un délai de 6 mois après la qualification de bien sans maître, la propriété de l'immeuble est attribuée à l'État.

## Intérêts-limites :

Cet outil permet de régler les problèmes de succession et d'acquérir les biens dégradés ou en voie de dégradation. Il permet ainsi à la commune de **mener son projet de revitalisation à moindre coût.**

## Périmètre :

Bien immobilier

## Bénéficiaires :

Propriétaires privés

## Maître d'ouvrage :

Collectivité (commune, EPCI ou Etat)

## Textes réglementaires de référence :

- Article L.1123-1 à 4 et L.2222-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
- Article 539 et 713 du Code Civil

## Bien dit «en état manifeste d'abandon»

### Objectif :

Contraindre les propriétaires à réaliser des travaux , lutter contre la dégradation du tissu bâti et/ou disposer de foncier pour réaliser une opération d'utilité publique.

### Principe :

Conduire les propriétaires à faire cesser l'état d'abandon manifeste. A défaut de réponse de leur part, les biens pourront être expropriés en vue de construire des logements sociaux ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'intérêt collectif, d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

### Procédure :

#### 1. Constat d'état d'abandon manifeste : procès verbal provisoire

- Définition des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon
- Affichage pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux concernés et publications dans 2 journaux diffusés dans le département
- Notification au(x) propriétaire(s) ou aux titulaires de droits réels.

#### 2. Déclaration d'abandon manifeste : procès verbal définitif

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du procès-verbal provisoire (le délai court à partir de la dernière des deux dates), le maire constate par un procès-verbal définitif, l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public. Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation.

#### 3. Expropriation

Elle doit avoir pour but :

- Soit la construction ou la réhabilitation de logement ;
- Soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement

### Intérêts-limites :

Cet outil s'avère pertinent pour les territoires dans des situations où les propriétaires sont en capacité de réaliser des travaux. A défaut, l'intervention publique permet de se substituer au propriétaire voire peut permettre de réorienter l'usage du bien pour un intérêt public.

### Périmètre :

Immeuble ou logement, voies privées assorties de servitudes de passage public, installations ou terrains sans occupant qui ne sont plus entretenus.

### Bénéficiaires :

Propriétaires privés

### Autorité compétente:

Maire

### Textes réglementaires de référence :

Articles L.2243-1 à 4 du Code Général des Collectivités Territoriales

# Taxe d'habitation sur les logements vacants

## Objectif :

Inciter les propriétaires à proposer les logements vides sur le marché locatif.

## Principe :

**Mise en place d'une taxe auprès des propriétaires, usufruitiers ou preneurs à bail à construction ou à réhabilitation de logements vacants à usage d'habitation** (vacance de plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition) situés dans une commune non concernée par la taxe sur les logements vacants.

La THLV n'est pas due si :

- le **logement nécessite des travaux importants pour être habitable** (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement ;
- le **logement est vacant indépendamment de la volonté du propriétaire** (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- le **logement est occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année** ;
- le **logement est une résidence secondaire meublée et soumise à la taxe d'habitation**.

## Procédure :

1. **Délibération instaurant la mise en place de la taxe** (au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'imposition) par la collectivité compétente.

2. **Transmission aux services de la DGFIP la liste des logements vacants** qui se trouvent sur son territoire.

La taxe est calculée selon la valeur locative de l'habitation déterminée conformément aux dispositions de l'article 1409 du CGI. Cette base ne fait l'objet d'**aucun allègement**. Ne sont donc pas applicables les allègements prévus en faveur de l'habitation principale ou spécifiques aux personnes handicapées.

Le taux d'imposition applicable est, selon le cas, le taux de taxe d'habitation de la commune, majoré le cas échéant du taux des EPCI sans fiscalité propre dont elle est membre, ou celui de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré afin d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants.

## Intérêts-limites :

Cette taxe est à **distinguer de la taxe sur les logements vacants**. C'est un **outil de lutte contre la vacance structurelle**, il est donc nécessaire d'évaluer la part de vacance conjoncturelle en amont de sa mise en œuvre afin d'en vérifier l'utilité. Plus encore, un **diagnostic des raisons de la vacance** est à réaliser car la taxe n'aura **pas d'effet incitatif sur les propriétaires de logements vacants pour cause d'habitat très dégradé** : ces propriétaires sont exonérés de la taxe. Cette taxe est à appliquer lorsque le territoire concentre des **situations de rétention des propriétaires**.

Outil pertinent dans le cadre de la mise en place d'une politique globale de lutte contre la vacance et facile à mettre en œuvre.

## Périmètre :

Commune ou EPCI

## Public ciblé :

Propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation.

## Maître d'ouvrage :

Collectivité compétente (EPCI, commune)

## Textes réglementaires de référence :

Article 1407 bis du Code Général des Impôts

# Des outils à programmer par une stratégie globale

La vacance, la dégradation du bâti, etc. sont souvent des symptômes de la dévitalisation des centres-bourgs. Pour en traiter durablement les causes, il ne suffit pas simplement d'agir à l'échelle du logement mais de dézoomer, de jouer sur un tableau plus vaste :

- les pratiques sociales,
  - les équipements,
  - les services,
  - les commerces disponibles,
  - la proximité de l'emploi
  - ou encore l'aménagement des espaces publics et du stationnement
- sont autant de questions à traiter d'un seul tenant.

→ une programmation à travers une **stratégie globale** est nécessaire.

« Habiter » dans un bourg ce n'est pas simplement y avoir son logement, mais c'est aussi et surtout avoir un cadre de vie, une vie de village, profiter de ses commerces et services, des activités possibles...

L'habitat est une notion large qui ne se réduit pas au logement. Il est un ensemble de services et de fonctions sociales, économiques, culturelles, accessibles à partir du logement. A ce titre il est le produit de la rencontre entre des politiques publiques et des stratégies d'acteurs privés, et touche de ce fait à l'aménagement du territoire, à la répartition des services, à l'emploi et aux déplacements.

## Des outils visant à restaurer l'attractivité du centre-bourg dans ses fonctions constitutives



# Votre projet pour votre centre-bourg

---

Il n'existe pas de modèle unique de projet de revitalisation d'un centre ancien. Chaque projet doit prendre en compte les spécificités et les problématiques du territoire concerné et mobiliser les démarches et les outils les plus appropriés.

→ Définition d'une **stratégie urbaine** pour anticiper et orienter l'évolution des centres-bourgs :

1. Élaborer un **diagnostic territorial** précis :
  - Constituer une base factuelle sur laquelle échanger et construire le projet : comprendre le contexte, identifier les besoins, définir les objectifs ;
  - Faciliter la priorisation des actions dans le temps et dans l'espace : prévoir et orienter leur évolution à long terme, en limitant les interventions au coup par coup, tout en sachant saisir les opportunités qui peuvent s'offrir à elles.
2. Formaliser un **projet d'aménagement** du centre-bourg :
  - Développer **une culture commune des enjeux** liés à l'attractivité du bourg (habitants, élus, acteurs publics, etc.) ;
  - **Construire une vision d'ensemble** de l'aménagement possible du centre-bourg avec un **phasage sur 5-10-15 ans** : prévoir et orienter leur évolution à long terme ;
  - **Constituer des réserves foncières et immobilières** par la collectivité nécessitant une vision à long terme et une capacité de négociation ;
  - **Mobiliser les acteurs publics et privés** très en amont.
3. Mettre en œuvre une **animation et une coordination** de la démarche :
  - **Favoriser les actions participatives** : chantiers, balades urbaines, ateliers créatifs, etc. ;
  - Donner aux **acteurs privés un rôle clé** dans l'amélioration de leur cadre de vie et amener élus, habitants et professionnels de l'habitat à croiser leurs attentes et à pratiquer ensemble le terrain ;
  - Aller à la rencontre des habitants et des usagers et **communiquer continuellement** autour du projet, de ses avancées, des actions mises en œuvre, etc.
4. S'appuyer sur une **ingénierie locale**
5. Faire preuve d'**opportunisme** :
  - Pas de financement spécifique à la revitalisation des centres anciens mais une grande diversité de financeurs mobilisables à condition de disposer d'un projet déjà bien cadré et structuré : mettre en œuvre une **« veille active » sur les outils de financements mobilisables** de sorte à saisir toutes les opportunités qui peuvent se présenter dans les différents domaines et politiques sectorielles.
6. **Expérimenter, innover, tester et partager**

# Les financements et partenaires



GROUPE



FONDATION



etc.

HABITAT

- ÉNERGIE :**
- Subventions (ANAH, CD09, Région Occitanie)
  - Crédits d'impôts
  - Prêts à taux zéro
  - TVA à taux réduit
  - Exonération de la taxe foncière

- ADAPTATION / AUTONOMIE :**
- Subventions (ANAH, CD09)
  - Crédits d'impôts

- PATRIMOINE :**
- Déductions fiscales (Fondation Patrimoine)
  - Subventions (Fondation Patrimoine)

- TOURISME (GÎTES) :**
- Subventions (CD09)

- LOGEMENT COMMUNAL À VOCATION SOCIALE :**
- Subventions (Région Occitanie)

- Subventions (Région Occitanie)

INGÉNIERIE

- CENTRES-BOURGS**
- Appel à candidature (Etat, Région Occitanie, CDC)

- PLANIFICATION**
- Subventions (Etat, CD09)

- INGÉNIERIE, ÉTUDE ET SUIVI D'OPÉRATION D'AMÉLIORATION D'HABITAT**
- Subventions (ANAH, CD09)

AMÉNAGEMENT

- REQUALIFICATION URBAINE, ESPACES PUBLICS**
- Subventions (Europe, PETR, CD09)

— Financements auprès des particuliers  
— Financements auprès des collectivités

Cf. fiche détaillée financements mobilisables dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs en Arize-Lèze

# Zoom sur l'appel à candidature Bourgs centres - Occitanie / Pyrénées - Méditerranée

## Objet :

Accompagner les communes dans la **définition et la mise en œuvre de leur Projet de développement et de valorisation**.

Cela se traduit par la **mise à disposition d'un bouquet de dispositifs** qui pourront être mobilisés sur mesure en fonction des spécificités et du Projet global de chaque Bourg Centre.

## Bénéficiaires :

- **communes dites pôles de services « supérieurs » et « intermédiaires »** tels que définis par l'INSEE ;
- **communes de plus de 1500 habitants** possédant une fonction de « **pôle de services de proximité** » grâce à une offre de services en matière de commerces et d'équipements,
- **communes de moins de 1500 habitants** (anciens chefs-lieux de canton) mais considérées toutefois comme « **pôles de services de proximité** » car offrant également une gamme de services essentiels dans des zones rurales de faible densité démographique.

→Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Le Mas-d'Azil : quelle stratégie communautaire adopter?

## Montant des subventions :

Pour la phase d'élaboration du Projet de développement et de valorisation :

**50 % d'une dépense HT plafonnée à 30 000 € (dépenses externes)**

**+ 20 % de subventions du Département sur le coût HT des études bourgs-centres plafonnées à 20 000 €**

## Modalités :

Les candidatures ne sont pas soumises au respect d'un calendrier fixé a priori ; seule **la durée du contrat est limitée au 31 décembre 2021**.

Elles seront examinées au regard de leur pertinence dans le respect des modalités fixées par la Région en date du 19 mai 2017.

La **signature d'un Contrat Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée** est précédée de trois étapes successives :

1. **L'acte de pré-candidature** ;
2. **L'identification du contenu des réflexions** devant être engagées à l'occasion de l'élaboration du Projet de développement et de valorisation (cahier des charges, méthode de travail, pilotage,...) ; cette étape fera l'objet d'échanges préalables avec les services de la Région ;
3. La phase proprement dite d'élaboration du Projet qui se conclura par la **rédaction du Contrat Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée**.

# Etudes de cas

2



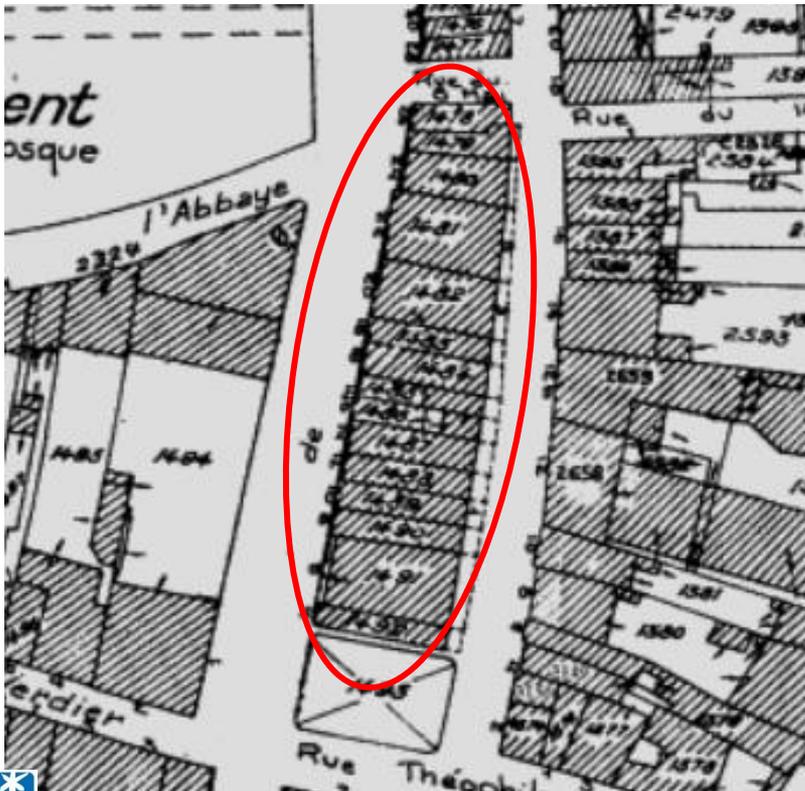
# 1. Passages couverts

Communes concernées : Lézat-sur-Lèze, Le Fossat, Daumazan

Passages couverts témoignant du passé médiéval des communes ajoutant une véritable plus-value à un caractère patrimonial marqué. Réhabilitation = enjeu fort en centre-bourg du fait d'un vecteur identitaire important et d'une grande complexité technique et donc d'un coût important de travaux.

Outils mobilisables :

- Opération façade
- Campagne de ravalement obligatoire



## Exemple : Lézat-sur-Lèze – façades côté impair de la rue Mercadal entre les Halles et la rue du 8 mai

o Passage couvert formé par :

- 13 maisons à pans de bois et hourdages de briques en R+1 +combles reposant sur des colonnes de bois. Certaines façades enduites ;
- 1 maison en briques reposant sur des piliers de briques ;
- 1 maison cimentée au coin de la rue Mercadal et de la rue du 8 mai.

o Façades dégradées dans l'ensemble, solives et colonnes de bois anciennes et usées menaçant de s'écrouler.

o Parcelles en lanières composées de maisons traversantes sans espaces extérieurs privés.



# 1. Passages couverts

## 1. Projet communal : valorisation de la rue Mercadal et du 8 mai

### 1. Opération façade « bourg-centre » (fin en 2008)

Quelques maisons de manière dispersée ont bénéficié de l'opération mais pas dans la rue Mercadal.

Subventions :

- 1,5 % : Département 09
  - 33,5 % commune
  - 65 % propriétaire
- Aide plafonnée à 1 600 €

### 2. Aménagement de la voirie / embellissement de la rue Mercadal

#### 1. Phase 1 : 2016 - haut de la rue Mercadal

- Création réseau d'eaux pluviales
- Changement canalisations en plomb
- Aménagement de la chaussée : espace partagé, etc.

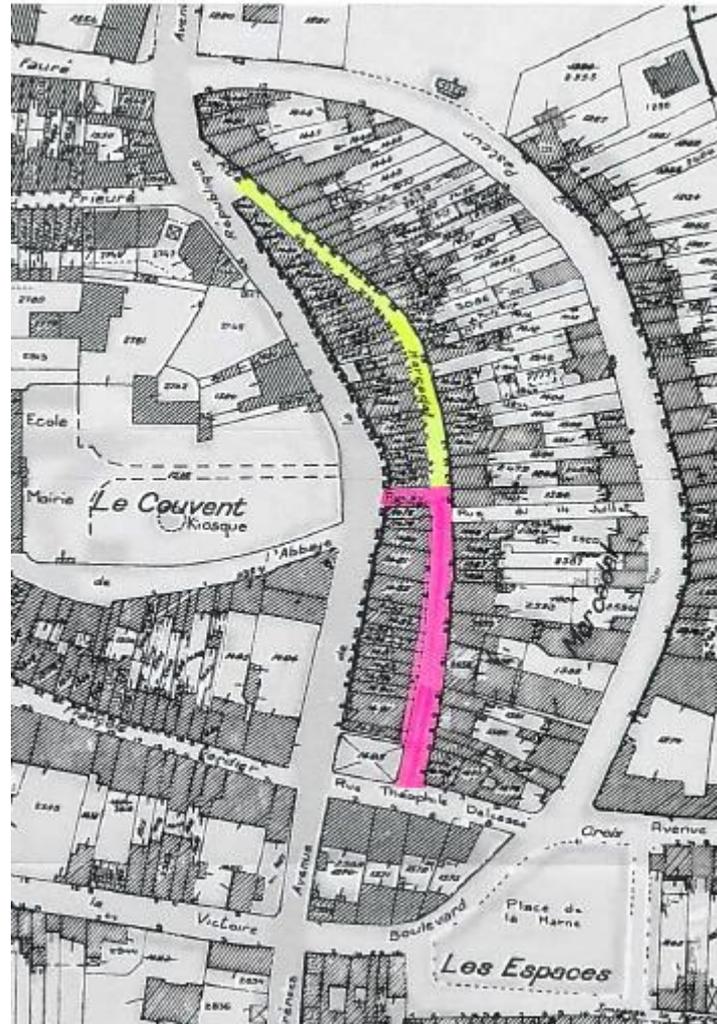
#### 2. Phase 2 : 2018 – 2<sup>ème</sup> partie rue Mercadal + rue du mai

- Changement capteurs en plomb
- Aménagement de la chaussée : espace partagé, etc.
- Remplacement des socles des piliers des passages couverts

Coût : 385 000 € HT

Subventions :

- DETR : 30 500 €
- FDAL : 20 000 €
- Département 09 : 25 000 € ?
- Région : 40 000 € + 15 000 € ?
- Commune : 310 000 € ?



Phase 1 opération embellissement rue Mercadal

Phase 2 opération embellissement rue Mercadal → 177m linéaires à traiter dont 94 m sous les couverts

+ • Embellissement de la voirie permettant de lancer une dynamique positive

• Consolidation des piliers des couverts améliorant leur mise en sécurité

- • Pas d'opération directe sur les passages couverts

# 1. Passages couverts

## 2. Exemple de Marciac (Gers) :

Bastide de 1261 habitants.

Vaste place centrale à couverts avec maisons en R+1 à R+2+ combles et quelques unes à pans de bois. Au fil du temps, les initiatives privées d'isolation des planchers bas des arcades ont donné des passages couverts hétéroclites.

→ Afin de redonner à l'architecture du village son identité forte et de répondre à l'enjeu touristique majeur lié au festival Jazz in Marciac, la municipalité a souhaité valoriser les couverts par une homogénéisation des planchers bas avec des planches de châtaigner.

Une **opération globale sur la place centrale de la bastide** a été menée en complément d'une opération façades :

- Réaménagement de la voirie (trottoirs, routes)
- Réfection des réseaux
- Consolidation des socles des piliers
- Réfection des planchers bas des arcades

→ Etapes :

1. **Réunions d'information auprès des propriétaires**
2. Signatures de **conventions tripartites** : Commune / SEM Gers / propriétaire  
Autorisation d'intervention sur les planchers bas R+1 privatifs à la charge de la commune dans une limite de volume de bois et de pathologie constatée
3. **Intervention des fournisseurs de réseaux** pour remettre « au propre » les câbles de réseaux
4. **Intervention contrôleur technique/architecte/MO** : visite à domicile pour vérifier la solidité des existants et des avoisinants (3 sondages au niveau des planchers situés au dessus des vives lames et vérification des fondations)
5. **Intervention charpentier** pour remplacement des poutres.
6. **Réfection des sols**
7. **Valorisation place** par mise en place d'un éclairage au sol

**Subventions : 80 % du montant des travaux**

- DRAC
- Région Midi-Pyrénées
- FEDER
- Département 32



- Succès de l'opération : seuls 2 propriétaires n'ont pas signé la convention.
- A permis la réhabilitation et mise en sécurité de tous les passages couverts.
- Montant de subvention maximal.
- Opération permise grâce au portage d'un élu moteur.



- Anticiper les coûts et les travaux de réseaux ainsi que les mauvaises surprises
- Gestion de nombreux acteurs : propriétaires, concessionnaires, commerçants, etc.

## 2. Intervention coercitive / réaménagement d'îlot en zone rouge de PPRi

Communes concernées : Sabarat, Le Mas-d'Azil, Daumazan

Requalification d'îlots composés de parcelles bâties dégradées à très dégradées dont les formes et l'organisation ne permettent pas une action à l'échelle du logement. Un travail de requalification à l'îlot pourrait être pertinent (approche globale).

### Outils mobilisables :

- Procédure de déclaration d'utilité publique
- Procédure de péril ordinaire ou imminent
- Procédure d'insalubrité réparable ou irrémédiable
- ORI
- RHI-THIR
- VIR



Îlot rue du Moyen Âge à Sabarat

### Exemple : îlot rue du Moyen-âge à Sabarat

- Ensemble de maisons et de granges du centre historique de Sabarat dont la presque totalité sont effondrées et très dangereuses et menacent la sécurité des habitants.
- Secteur soumis au **périmètre de protection des monuments historiques** : démolitions et constructions soumises à l'autorisation de l'ABF.
- **Zone rouge du PPRi** :
  - toute construction neuve interdite,
  - toute construction susceptible d'augmenter la population interdite,
  - toute démolition susceptible d'augmenter les risques interdite,
  - toute réhabilitation permettant de diminuer les risques autorisée.
- **8 propriétaires concernés** dont une indivision problématique
- Difficultés à mobiliser les propriétaires des bâtis dangereux :
  - **Arrêté de péril ordinaire** sur une propriété en indivision de la rue du Moyen-Âge (parcelles 214, 217, 218) en 2007. Travaux de démolition et de déblaiement non réalisés.
  - **Procédure** au tribunal entre parcelle 211 et parcelles 213 et 214 ayant abouti à un jugement d'obligation de démolition en 2015.
  - **Arrêté de péril** sur la parcelle 213 en 2016 mais difficultés techniques liées à la complexité de la démolition.



## 2. Intervention coercitive / réaménagement d'îlot en zone rouge de PPRi

### 1. Scénario 1 : curetage et création de 2 placettes

- Démolition / curetage des parcelles 213, 214, 217 et 218
- Rénovation / consolidation
- Pose de béton désactivé

Estimation coûts des travaux : 40 000 €  
Subventions mobilisables :  
- DETR : 25% coût des travaux  
- ...



- Aération et assainissement de l'îlot
- Solution la plus économique
- Possibilité de mobiliser les subventions DETR
- Respect des normes PPRi



- Faible mobilisation de subventions
- Coûts de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre
- Démolition de bâti classé à négocier avec l'ABF



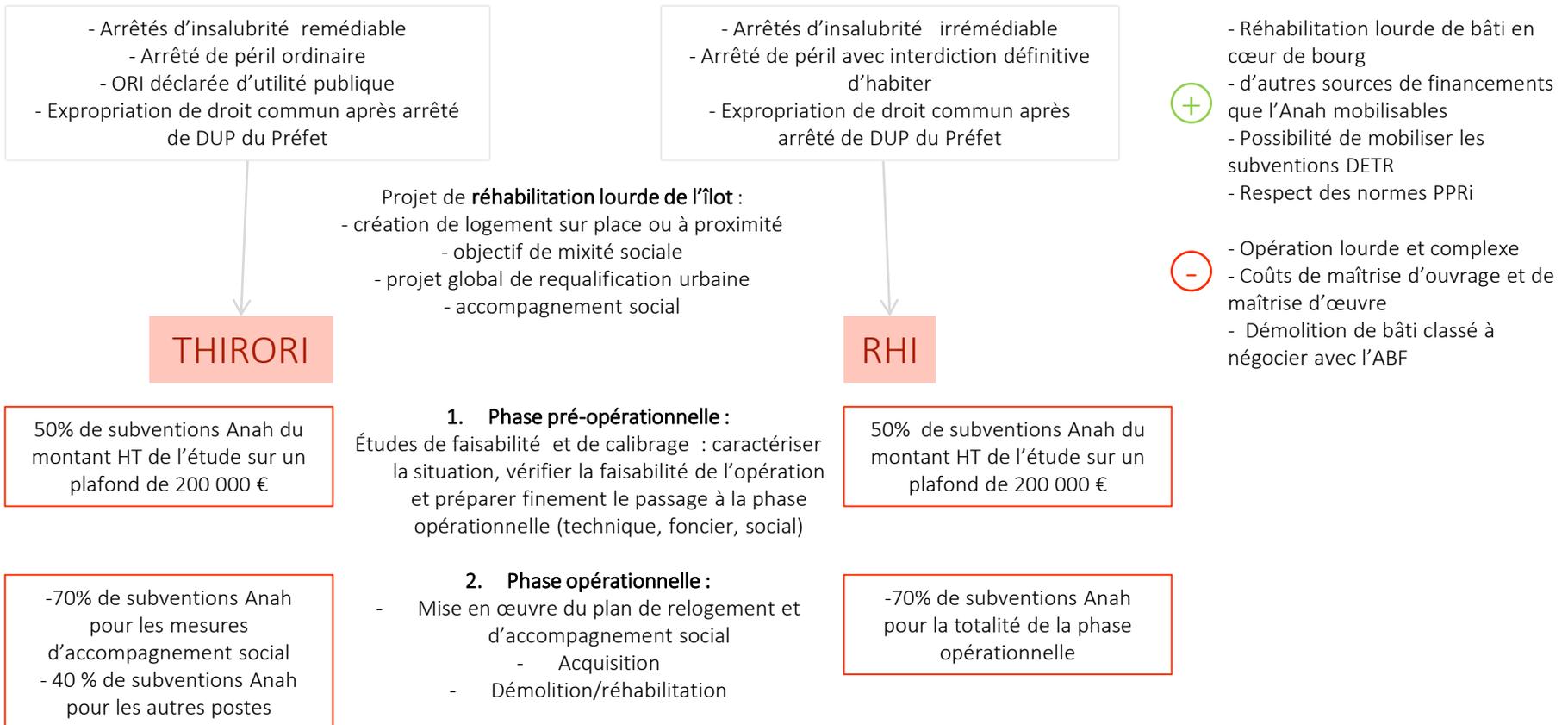
Îlot rue du Moyen Âge à Sabarat – scenario 1

## 2. Intervention coercitive / réaménagement d'îlot en zone rouge de PPRi

### 1. Scénario 2 : réhabilitation de l'îlot

Si :

- pas en zone rouge du PPRi
- parcelles 226, 219 et 220 présentait des situations d'habitats indignes ou dangereux, où la défaillance des propriétaires étaient avérées :



### 3. Vacance structurelle

Communes concernées : Saint-Ybars, Le Mas-d'Azil

Traitement d'une vacance importante sur les cœurs de bourgs, liée à l'abandon durable des immeubles par les propriétaires lié à un patrimoine bâti ancien, dégradé et inadapté ou à des propriétaires peu impliqués.

Outils mobilisables :

- Taxe sur la vacance
- Procédure des biens en état d'abandon manifeste
- Bail à réhabilitation, etc.



Centre-bourg sud de Saint-Ybars

### Exemple : commune de Saint-Ybars

o Vacance très importante dans le centre-bourg concernant une trentaine de logements. Lié à différents facteurs :

- refus de mettre les biens à la vente,
- surestimation des biens à la vente,
- refus de mettre les biens sur le marché locatif, etc.

o Poches de logements vacants principalement localisées entre le Château et l'Hôtel de ville.

o Etat des logements vacants hétérogène : du bon état au bâti indigne. Potentiel de réhabilitation intéressant : espaces extérieurs, points de vues, cadre de vie, etc.



# 3. Vacance structurelle

## 1. Action communale : taxe sur la vacance et PLU

1. Mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (novembre 2016)

2. Elaboration du PLU communal (2017)

La lutte contre la vacance et la limitation de la construction à l'extérieur du centre-bourg s'inscrivent parmi les objectifs portés par la collectivité dans son projet d'aménagement

 • Mise en place d'une THLV qui s'accompagne d'une politique d'aménagement en faveur de la revitalisation du centre-bourg (orientations d'aménagement, investissements pour l'installation ou le maintien des services et commerces en centre-bourg, OPAH, etc.)

 • Nombreuses demandes de dérogations de THLV

 • Des mesures qui pourraient s'accompagner d'autres outils complémentaires pour une action plus effective

• Une étude diagnostic poussée et une stratégie globale pourrait être mise en place.

# 3. Vacance structurelle

## 2. Exemple de Condom (Gers) – bail à réhabilitation sur un immeuble

Acquisition d'un **immeuble de caractère en centre-bourg** de 7 lots en 2 étapes par l'**association Revivre**, association agréée, et la **société d'investissement solidaire de la fondation Abbé Pierre (Solifap)**

1. Acquisition et réhabilitation de 4 lots (rdc et 1<sup>e</sup> étage)
2. Acquisition et transformation des combles de l'immeuble en 3 appartements de type T2 ouverts à la location sociale dans une démarche de maîtrise énergétique:
  - **Acquisition** par la société d'investissement solidaire de la fondation Abbé Pierre (Solifap), propriétaire, qui propose un **bail à réhabilitation de 20 ans** ;
  - Opérateur : association Revivre **assure les travaux et s'occupe de la gestion locative** ;
  - Mise en place de **loyers sociaux**

**Coût : 256 000 €**

- travaux : 187 000 €
- architecte : 16 000 €

**Montage financier :**

- Anah (travaux et architecte): 100 000 €
- CDC (prêt travaux) : 100 000 €
- CG 32 (prime de précarité) : 4 000€
- Communauté de communes : 3 000€
- Société d'investissement solidaire de la fondation Abbé Pierre (Solifap) : 28 000 €
- Association Revivre : 18 000 €



Combles de l'immeuble avant travaux



(source : DDM, J. Roumégoux)

Inauguration du projet devant l'immeuble



Combles réhabilités en logements



- Réhabilitation d'un bien vacant du fait de la nécessité d'importants travaux, non finançables par leur propriétaires.
- Réhabilitation d'un immeuble de centre-bourg à forte valeur patrimoniale.
- Portage par un organisme autre que la collectivité ou les bailleurs sociaux.
- Création de logements sociaux, public en demande dans les centres-bourgs ruraux.



- Anticiper la fin du bail concernant le devenir des locataires et occupants du bien notamment en ce qui concerne la nécessité de relogement dans le parc social

→ Sur le territoire Midi-Pyrénées, l'**association Habitat et Humanisme** et **SoliHA 31** sont des organismes agréés pour les opérations de bail à réhabilitation.

# 3. Vacance structurelle

## 3. Exemple PNR Livradois-Forez : démarche « Habiter autrement les centres-bourgs »

Le programme d'accompagnement, porté par le PNR du Livradois Forez et le Conseil Général du Puy de Dôme entre 2011 et 2013, a permis à **6 communes tests** de réaliser un **diagnostic** de leur commune en projetant des **pistes d'actions pré-opérationnelles pour la redynamisation de leur centre-bourg**. Mettant en exergue des questions de résidences secondaires, de logements vacants, d'affaiblissement des commerces, de perte de dynamisation sociale, **l'intégration des habitants tout au long de l'étude** a aujourd'hui laissé place à des **initiatives privées et une réflexion communale** sur le devenir du centre-bourg.

### Exemple – commune de Châteldon / collectif etc. :

Commune de 780 habitants. 7 mois de résidence dans une maison vacante du centre-bourg

1. Élaboration d'un **diagnostic de territoire partagé** à travers la rencontre de tous les acteurs du centre-bourg
2. Définition d'une **série de projets potentiels, réalisables à plus ou moins long terme** ( Co-fabriquer nos espaces publics / Jardiner en centre-bourg / Établir une stratégie foncière et immobilière / Accompagner les projets architecturaux de chacun / Développer activités économiques et services / Faciliter les mobilités / Vers une reconquête des territoires forestiers / Valoriser les cheminements dans la commune / Redécouvrir les trésors cachés de Châteldon / Accueillir les visiteurs / Des outils de communication )
3. Organisation d'une **semaine festive** afin de **présenter à tous les idées** nées de chacun et d'inviter les habitants à **réagir** sur l'ensemble des hypothèses proposées (visite guidée du centre-bourg, randonnée, conseil immobilier et bâti, marché, chantier sur une friche, etc.)
4. **Développement des projets sélectionnés et production de 6 dossiers thématiques présentant les analyses et pistes d'actions possibles :**

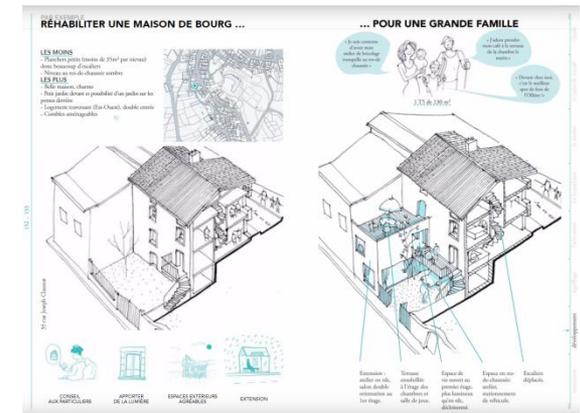
- Valoriser les espaces publics
- Accueillir les visiteurs
- Analyse foncière
- Valorisation du bâti
- Activités et services
- Complément d'habitat



Exemple de fiche piste d'action



Exemple d'action semaine festive



Extrait du dossier thématique « valorisation du bâti »

• Démarche non duplicable en termes de dynamique habitante mais dont les pistes d'actions peuvent être explorées

• Véritable diagnostic ayant permis d'identifier les problématiques, les besoins et les opportunités et d'aboutir un plan d'action adapté

- Mise en place d'une dynamique auprès de tous les acteurs de la commune intégrés tout au long de l'étude ayant permis d'initier des initiatives privées et une réflexion communale
- Plan d'action défini sur différentes temporalités ne nécessitant pas forcément des moyens très importants

# Pour une stratégie globale autour de l'habitat

---

## Une stratégie globale autour de l'habitat autour de 4 piliers

**Pilier 1** – Valider le **programme opérationnel** en partenariat avec l'Anah, l'Etat, le Département, la Région

**Pilier 2** – Consolider et **arbitrer les compléments d'intervention** de la Communauté de Communes

**Pilier 3** – Mettre en place une **animation de proximité** à l'échelle de la Communauté de communes Arize – Lèze

**Pilier 4** – Programmer l'intervention en **centres-bourgs** en développant une stratégie globale et coordonnée à l'échelle de la CCAL

# GLOSSAIRE

---

- **Anah**: Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
- **AVAP**: Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- **ASE**: Aide de Solidarité Ecologique
- **FART**: Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
- **OPAH**: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **ORI**: Opération de Restauration Immobilière
- **PIG**: Programme d'Intérêt Général
- **PB**: propriétaire bailleur
- **PO M**: propriétaire occupant modeste
- **PO TM**: propriétaire occupant très modeste
- **PSMV**: Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- **PST**: Programmes Sociaux Thématiques
- **RHI**: Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux
- **THIRORI**: Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière
- **THLV**: Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
- **VIR**: Vente d'Immeuble à Rénover

# RESSOURCES

## • Sites internet utiles :

- Site internet national centres-bourgs – programme de revitalisation  
<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>
- Site internet EPF Bretagne :  
<http://www.epfbretagne.fr/-revitaliser-centres-bourgs.htm>

## • Méthodologie / outils :

- *Renouvellement urbain des centres-bourgs. Vers une innovation sociale et économique. Les approches des Parcs naturels régionaux*, PNR de France, septembre 2015  
[http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/10-septembre\\_2015\\_Etude\\_Centres-bourgs.pdf](http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/10-septembre_2015_Etude_Centres-bourgs.pdf)
- *Habiter les centres-bourgs autrement*, Parc naturel régional Livradois-Forez, décembre 2013  
[http://www.parc-livradois-forez.org/wp-content/uploads/2013/11/habiter\\_autrements\\_les\\_centres-bourgs\\_pnrif\\_tbd.pdf](http://www.parc-livradois-forez.org/wp-content/uploads/2013/11/habiter_autrements_les_centres-bourgs_pnrif_tbd.pdf)
- *30 questions sur la revitalisation des centres-bourgs en Bretagne*, Courrier des Maires n°304, septembre 2016  
[http://www.epfbretagne.fr/img\\_ftp/119\\_EPF-BretagneBAT3.pdf](http://www.epfbretagne.fr/img_ftp/119_EPF-BretagneBAT3.pdf)
- *Fiches ressources du référentiel foncier et immobilier*, Etablissement Public Foncier de Bretagne, septembre 2014  
<http://www.epfbretagne.fr/UserFiles/File/EPFB-FichesRefFoncier-140930.pdf>
- *Guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs*, DREAL Midi-Pyrénées, juillet 2011  
[http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/-DREAL-Midi-Pyrevitalisation-bourg-guide\\_methodologique.pdf](http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/-DREAL-Midi-Pyrevitalisation-bourg-guide_methodologique.pdf)
- *Etude sociologique : « Habitat et attractivité des centres bourgs en Finistère »*, Conseil Général du Finistère, juillet 2013  
[http://www.manafactory.fr/wp-content/uploads/2014/04/attractivite\\_cg29\\_vfweb.pdf](http://www.manafactory.fr/wp-content/uploads/2014/04/attractivite_cg29_vfweb.pdf)

## • Retours d'expériences :

- *30 retours d'expériences pour des centres bourgs vivants et attractifs*, BRUDED, mars 2014  
[https://www.dropbox.com/s/qtioac0bl0bhbil/BRUDED\\_attractivite\\_CBrgs\\_imp.pdf](https://www.dropbox.com/s/qtioac0bl0bhbil/BRUDED_attractivite_CBrgs_imp.pdf)
- *Etude sur le centre-bourg de Châteldon (63) et idées et expérimentations de revitalisation*, collectif Etc, mars 2013  
[http://www.collectifetc.com/wp-content/uploads/2013/03/CollectifEtc\\_Publication\\_Chateldon.pdf](http://www.collectifetc.com/wp-content/uploads/2013/03/CollectifEtc_Publication_Chateldon.pdf)
- *Etude action centre-bourg de Sauxillanges (63)*, 2016  
<http://sauxillangesmecaniques.tumblr.com/>
- *Séminaire régional : revitalisation des centres anciens en Occitanie*  
<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/seminaire-regional-revitalisation-des-centres-r8409.html>