

LES OUTILS DE REVITALISATION DES CENTRES BOURGS

DREAL Occitanie

Mars 2017



LES OUTILS DE REVITALISATION

■ Habitat (*outils et démarches juridiques*)

- > ORI
- > RHI-THIR
- > Concession d'aménagement
- > VIR
- > VEFA
- > Bail à réhabilitation
- > Bail emphytéotique
- > Fonds de prévention à destination des copropriétés
- > Opération façades
- > Taxe sur les logements vacants
- > Dispositif d'intermédiation locative
- > MOUS
- > Négociation avec les propriétaires en indivision
- > Procédure de déclaration d'utilité publique
- > Procédure de péril ordinaire ou imminent

- > Procédure d'insalubrité remédiable ou irrémédiable
- > Procédure de bien vacant sans maître
- > Procédure de déclaration en état d'abandon manifeste

■ Commerces et artisanat

- > Démarche en faveur du commerces et de l'artisanat (Ex-ORAC)
- > Action type "Boutique à l'essai"
- > Opération façades/devantures commerces

■ Patrimoine

- > PSMV (*Plan de sauvegarde et de mise en valeur*)
- > AVAP (*Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine*)

Fiche 9 : Vente d'immeuble à rénover (VIR)

Objectif

Permettre la vente d'un immeuble bâti (ou d'une partie d'immeuble bâti) nécessitant une rénovation, les travaux étant réalisés par le vendeur et financés en percevant des sommes de l'acquéreur

Principe

Le coût des travaux est compris dans le prix de vente du bien. Le vendeur (particulier ou professionnel) s'engage vis-à-vis de l'acquéreur à réaliser effectivement les travaux prévus dans un délai fixé (précisés dans le contrat). L'acquéreur est ainsi assuré du type de travaux effectués, des délais de réalisation et de la date d'achèvement. Dès signature du contrat de VIR, le vendeur transfère la propriété des constructions existantes à l'acquéreur. L'acquéreur devient propriétaire des ouvrages à venir (les travaux) et en paye le prix au fur et à mesure de leur exécution. Ce type de projet ne peut concerner un agrandissement ou une reconstruction complète de l'immeuble (assimilé à une reconstruction et correspondant au régime de la vente d'immeubles à construire).

→ *Outil visant à simplifier la vente de bien nécessitant des travaux. L'acquéreur peut, s'il répond aux critères, solliciter une aide aux travaux, notamment auprès l'Anah.*

Données clés

Maître d'ouvrage : Le vendeur (particulier ou professionnel)

Partenaires : Acheteur, Notaire

Cible prioritaire : Immeuble bâti, ou partie d'immeuble bâti, à destination d'habitation ou de locaux professionnels

Durée : Défini dans le cadre du contrat de VIR (acte notarié)

Bérimètre : l'immeuble bâti, ou parti d'immeuble bâti, concerné par la VIR

Financement mobilisable : subvention travaux mobilisables par l'acquéreur, notamment Anah.

Etapas clés de la mise en œuvre

1. Signature du contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR)

- > Acte notarié
- > Définition des travaux à réaliser, de leur durée et de la date de livraison
- > Paiement par l'acquéreur du prix de l'existant

Nb. : un avant contrat (sorte de promesse de vente) peut être réalisé en amont du contrat définitif afin de préciser les premières indications relatives aux caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux. Il permet aussi de fixer les premières bases du prix et des garanties d'achèvement.

2. Réalisation des travaux

- > Versement des sommes liées aux travaux au fur et à mesure par l'acquéreur (avant la livraison des travaux)
- > Réalisation des travaux par le vendeur (lui-même ou par une tierce partie)
- > Le vendeur conserve la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux
- > Le vendeur supporte les garanties et souscrit les assurances obligatoires

3. Finalisation du VIR

- > Constatation de l'achèvement des travaux
- > Réception des travaux
- > Livraison de l'immeuble

Nb. : Une tierce personne peut être mobilisée dans le cadre d'une VIR pour certifier la validité des travaux envisagés et des montants associés et aussi pour constater la bonne réalisation de ces travaux.

Les points d'attention

- > Le budget d'investissement (travaux) est compris dans le contrat de VIR
- > Engagement sur les travaux et sur la date de livraison
- > Frais de notaire plus élevés car ils portent à la fois sur le foncier et les travaux

Mis en œuvre par

Cahors, Sète

■ Procédures juridiques

- > Bien vacant sans maître
- > Déclaration en état d'abandon manifeste

■ Outils de revitalisation

- > ORI
- > RHI-THIR
- > Concession d'aménagement
- > VIR
- > Bail à réhabilitation
- > Négociation avec les propriétaires en indivision
- > Ex-ORAC

RESSOURCES

■ Sur un outil en particulier

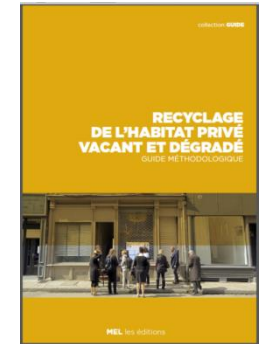
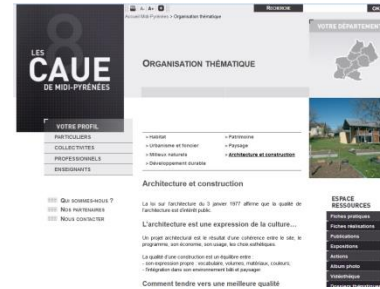
- > ORI (Anah)
- > RHI-THIRORI (DREAL)



LES OUVRES METHODOLOGIQUES	
PORTAGE POLITIQUE	Initiative de développement durable de la part de la commune ou de l'établissement de droit public ou de l'Etat, ou l'initiative de l'investisseur privé. Le développement de l'habitat privé est lié à la politique de la commune.
REVENUS EN AMONT	Revenu de la part de l'investisseur privé. Le revenu de la commune est lié à la politique de la commune. Le revenu de l'investisseur privé est lié à la politique de la commune.
PARTENARIAT	Signature de la commune et de l'investisseur privé ou de la commune et de l'Etat. Le partenariat est lié à la politique de la commune.
ACCOMMODEMENT	Chargeant avec l'investisseur. L'investisseur est lié à la politique de la commune.
OPERATIFS	Ce sont, essentiellement, les opérations de construction de logements sociaux. Les opérations de construction de logements sociaux sont liées à la politique de la commune.
FINANCEMENTS	Ce sont, essentiellement, les opérations de construction de logements sociaux. Les opérations de construction de logements sociaux sont liées à la politique de la commune.
MATRIERE DU TEMPS	Ce sont, essentiellement, les opérations de construction de logements sociaux. Les opérations de construction de logements sociaux sont liées à la politique de la commune.
TABLIER DU PRIOT	Ce sont, essentiellement, les opérations de construction de logements sociaux. Les opérations de construction de logements sociaux sont liées à la politique de la commune.
NOUVEAUX	Ce sont, essentiellement, les opérations de construction de logements sociaux. Les opérations de construction de logements sociaux sont liées à la politique de la commune.

■ Multi-outils

- > CAUE de Midi-Pyrénées
- > Métropole Lilloise



■ Ateliers/réseaux

- > AMI centre bourg
- > Forum des politiques de l'habitat privé



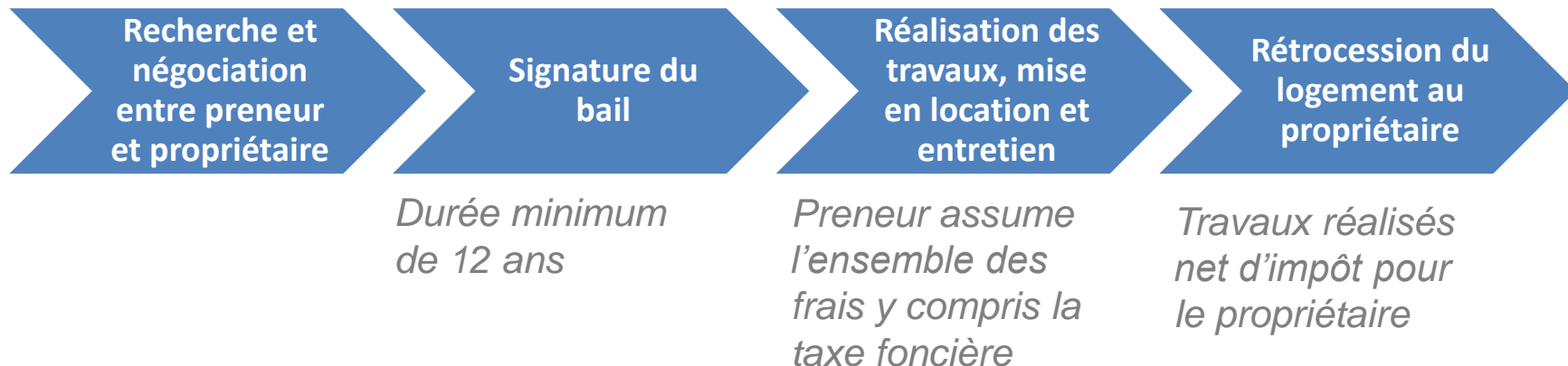
FOCUS SUR DES OUTILS CLÉS DE REVITALISATION


- Bail à réhabilitation
- ORI (*Opération de restauration immobilière*)
- RHI- THIR (*Résorption de l'habitat insalubre et Traitement de l'Habitat Insalubre remédiable*)
- Concession d'aménagement

BAIL A REHABILITATION

Porteur : le propriétaire du bien

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



- 
- Valorisation du patrimoine du propriétaire sans engagement financier de sa part (aucun loyer en contrepartie)
 - Le preneur peut bénéficier de subventions pour le projet de réhabilitation
 - Dispositif limité à certains opérateurs agréés pour le preneur

LE BAIL À RÉHABILITATION SUR SÈTE

Etape 1 : Achat du logement par SOLIFAP (*Filiale Fondation Abbé Pierre*)

Etape 2 : Signature du contrat de bail à réhabilitation avec l'association ADAGES (*pour une durée de 30 ans*)

Etape 3 : Financement des travaux par ADAGES

Etape 4 : Mise en location du bien par ADAGES pendant **30 ans** (*activité de bailleur social*)

Etape 5 : Restitution du bien à SOLIFAP par ADAGES



Porteur : la collectivité

- Cadre juridique consistant à prescrire des travaux par DUP sur un immeuble dégradé
- Laisse la possibilité aux propriétaires de faire les travaux

Mise en œuvre
de la déclaration
d'utilité
publique

*Enquête préalable (Préfet)
Arrêté de DUP (Préfet à la
demande de la collectivité)*

Enquête
parcellaire et
notification
individuelle

*Définition du programme
travaux, prise de l'arrêté
du maire, enquête
parcellaire, identification
propriétaires et notification*

3 suites
possibles pour
la collectivité

*1 - Suivre et contrôler l'action du
propriétaire
2 - Engager une procédure
d'expropriation
3 - Être obligé d'acquérir le bien*

- Risque de devoir se substituer au propriétaire défaillant (droit de délaissement)
- Risques de non-conformité ou de non-réalisation des travaux
- Le propriétaire peut bénéficier d'aide à la réalisation des travaux



Porteur : la collectivité

- Traiter un 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)

Etude faisabilité


*Confirmer le périmètre
Préparer le dossier pour
éligibilité CNLHI*

Etude de calibrage

*Diagnostic de bâti et urbain,
analyse foncière, enquêtes
sociales, anticiper la prise
d'arrêté d'insalubrité...*

Phase opérationnelle

*Relogement et
accompagnement social +
acquisition, démolition ou
réhabilitation*

- 
- Permet de faire du « sur-mesure »
 - Nécessite une forte ingénierie
 - Projet long à mettre en œuvre

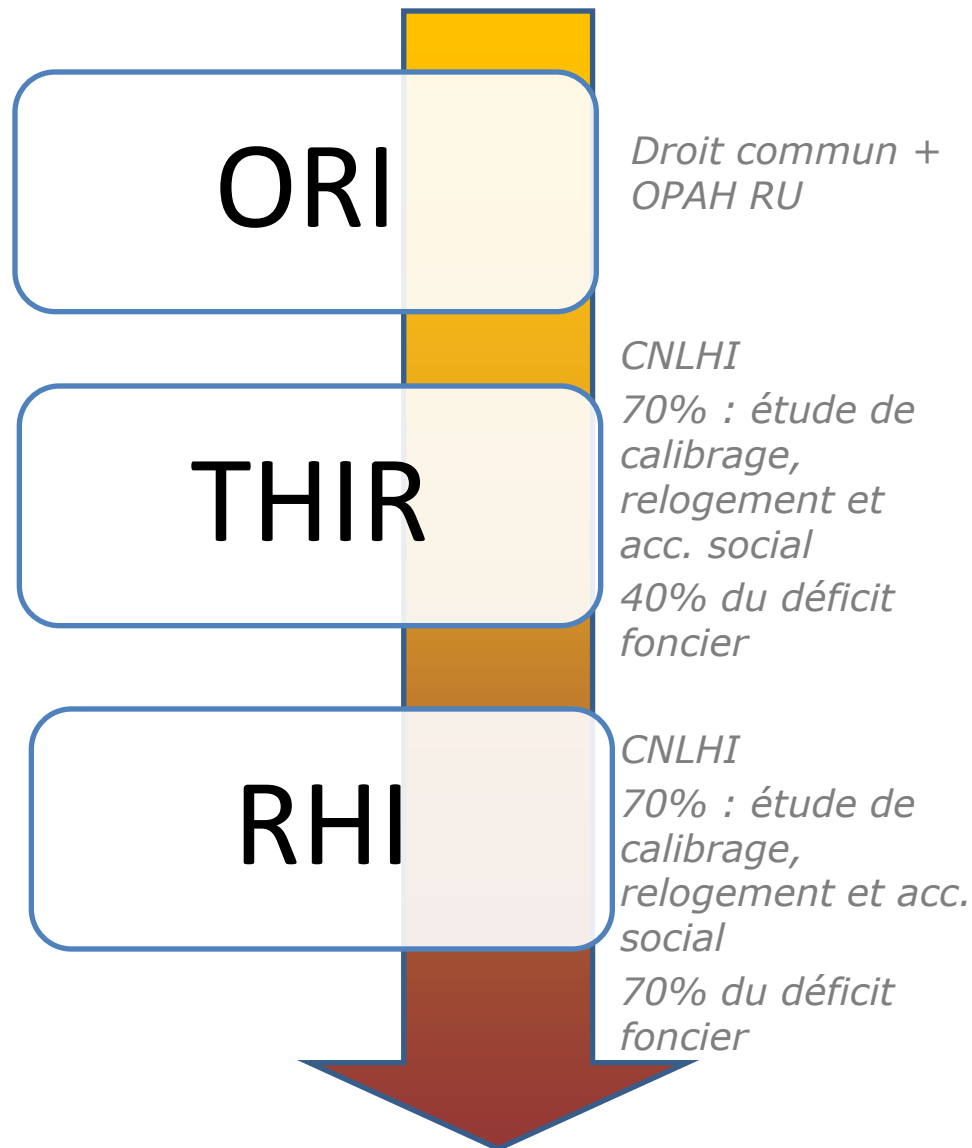
DIFFÉRENTS NIVEAUX D'INTERVENTION COERCITIVE

Principe pour la collectivité

Faire faire les travaux
déclarés d'utilité publique
par le propriétaire

Acheter le bien et le
réhabiliter

Acheter le bien, le
détruire et reconstruire



L'EXEMPLE DE SAINT FLORENTIN (THIR) – ÎLOT COURQUILLON

Etape 1 : Achat immeubles et travaux par Saint-Florentin

- Achat des immeubles
- Travaux de démolition et de restructuration

Coût total :
3 500 000 €

Etape 2 : Revente des immeubles à un opérateur de logements sociaux

- 800 m2 de plancher
- 13 logements du T2 au T4 (BBC)

Coût total :
1 200 000 €



Déficit global de l'opération : 2 300 000 €

Prise en charge d'une partie du déficit par l'Anah dans le cadre du THIR (40%) soit ~1 000 000 €



Reste à charge collectivité : 1 300 000 €

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Porteur : la collectivité

- Confier à un tiers, public (EPIC, SPL,...) ou privé (SEM, promoteur,...), la réalisation d'une opération d'aménagement
- Responsabilité de l'opération et coût résiduel restent à la charge de la collectivité

Passation de la
concession
d'aménagement

Possibilité de déléguer le droit de préemption et d'expropriation au concessionnaire

Mise en œuvre de la
concession
d'aménagement

Réalisation des études de faisabilité, des déclarations d'utilité publique, de l'expropriation, des travaux en maîtrise d'ouvrage,...

- Permet d'externaliser une ingénierie compliquée
- Attention au contrat (notamment sur le traitement des biens qui n'ont pas été vendus au terme de la concession)



EXEMPLE D'OPÉRATION GLOBALE AVEC EPF – CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Etape 1 : Achat et portage foncier par l'EPF

- Achat foncier : 1 000 000 €
- Travaux (arrêté de péril) : 50 000 €

Coût total :
1 050 000 €

Etape 2 : Rachat et remise en état par le concessionnaire

- Rachat à l'EPF: 1 050 000 €
- Travaux (curetage, mise au normes) : 200 000 €

Coût total :
1 250 000 €

Etape 3 : Rachat par l'investisseur

- Rachat au concessionnaire : 1 075 000 €

➡ Déficit global de l'opération : 175 000 €

Prise en charge d'une partie du déficit par l'Anah (40% si THIR – 70 000 €)

➡ Reste à charge collectivité : 105 000 €

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**