

Les outils du recyclage foncier « RHI-THIRORI »

Formation / actions du jeudi 7 novembre 2016

Ce qu'il faut en retenir ...

PORTAGE POLITIQUE	Mobiliser un élu fortement impliqué dans le projet, qui va jouer un rôle prépondérant dans la réussite du projet par rapport à sa connaissance du terrain notamment et dans la phase de négociation avec les propriétaires.
REFLEXION EN AMONT	Besoin de se poser les bonnes questions le plus en amont possible (notamment en phase d'étude pré-opérationnelle), et ce, quel que soit le périmètre retenu, pour caler les procédures les mieux adaptées et bien définir la stratégie d'intervention pour le territoire ciblé.
PARTENARIAT	Importance de la formalisation d'un partenariat avec les services de l'État (DDT, ABF, ARS voire le préfet en cas de difficulté) pour bâtir le projet.
ACCOMPAGNEMENT	Chaque projet étant particulier, il importe de mobiliser tous les acteurs qui doivent travailler ensemble, avec le soutien de l'Anah et de la DDT(M) mais aussi de mener un réel travail de pédagogie auprès des élus.
OPERATEURS	Ces outils, compliqués d'utilisation, nécessitent de mobiliser des compétences spécifiques : les collectivités doivent s'appuyer sur des bureaux d'études compétents sur ces champs d'intervention voire mobiliser de nouveaux modes de faire (mandat, concession).
FINANCEMENTS	Ces projets coûtent de l'argent et ont un impact financier fort pour les collectivités. La subvention de l'Anah ne doit pas être le seul élément déclencheur, il faut également mobiliser d'autres sources de financements : conseil départemental, région, etc.
MAITRISE DU TEMPS	Ce sont des projets de longue haleine contraints par une maîtrise des délais (délais d'acquisition par exemple). => Nécessité d'avoir dès le départ une vision très précise du projet Où et jusqu'où veut-on aller?
TAILLE DU PROJET	Sur ce type de projet, il faut savoir rester raisonnable et ne pas chercher à voir trop grand ou à tout vouloir faire d'un coup. => Nécessité de présenter un projet global au stade de l'éligibilité mais ne pas hésiter ensuite à phaser le projet ou à prioriser les secteurs d'intervention en fonction de l'état de dégradation ou du positionnement stratégique.
SOUPLESSE	Les outils du recyclage foncier sont des outils complexes qui mobilisent des compétences spécifiques. Grâce à ces outils, qui ont le mérite d'exister, on peut faire beaucoup de choses, voire même selon l'ambition du projet, du sur-mesure, dès lors que les principales conditions sont remplies (occupation significative, bâti sous procédure et production de logements). Quelques exemples : LAUZERTE (création au sein d'un même immeuble d'un logement à l'étage et d'un équipement public en RDC), GRAULHET (travail réalisé sur la porte d'entrée de la ville) ou BEDARIEUX (relance du projet d'aération de l'îlot par la collectivité, malgré les inondations, en phasant le projet en deux temps).