

Stratégie d'interventions sur l'habitat en secteur patrimonial Cas de l'OPAH RU de Saint-Omer

29 janvier 2019

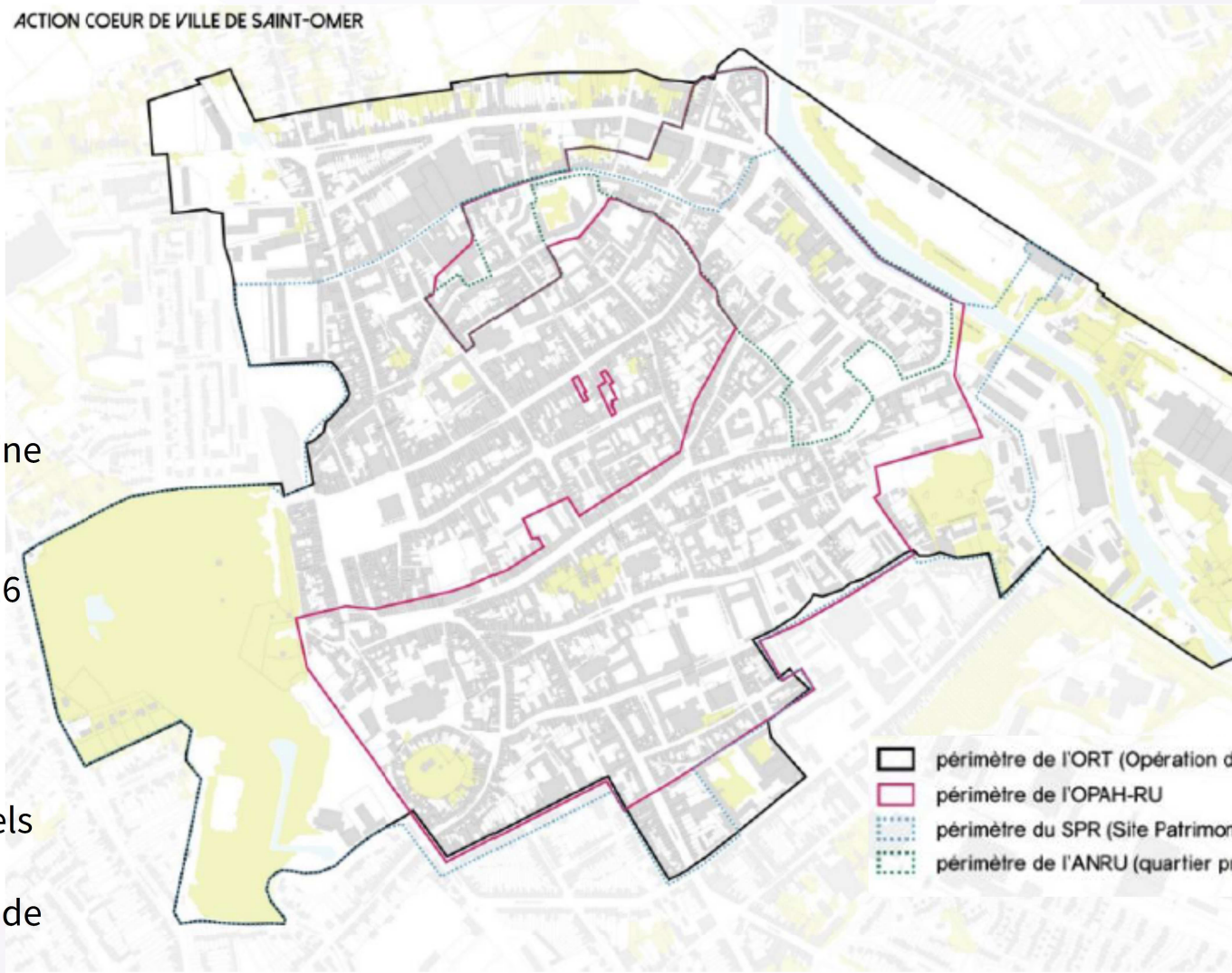
Séminaire Action Cœur de Ville en Hauts-de-France
Volet Habitat

CVRH Arras

1. Historique études patrimoine/habitat et périmètres opérationnels

- A l'échelle de l'agglomération:
- **3 programmes simultanés**
 - OPAH Fauquembergues 2017 – 2020
 - PIG CASO 2017-2020
 - OPAH RU 2018-2022
 - Secteur DIFFUS
- Uniquement à Saint Omer, ville centre :
- Connaissances socio-démo-habitat-patrimoine fines reposant sur :
 - Candidature Secteur Sauvegardé 2015
 - Etude pré-opérationnelle OPAH RU – ORI 2016
 - Site inscrit et PSMV en cours de réalisation 1976/2019
 - Plan de Composition urbaine ANRU 2018
- Enchevêtrement des périmètres opérationnels
- Multiplication des outils/complexifie l'usage de dispositifs associés

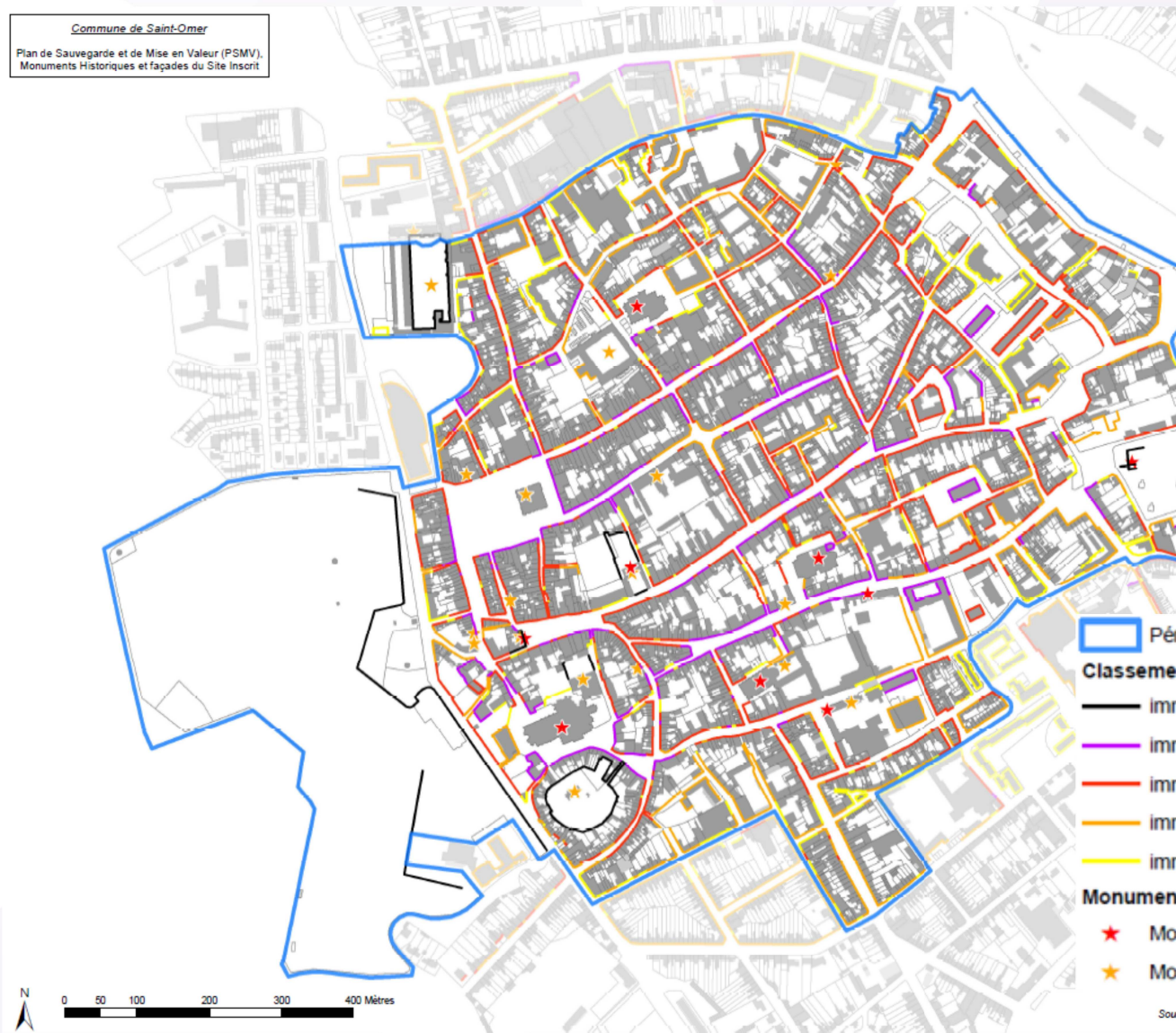
ACTION COEUR DE VILLE DE SAINT-OMER



2. Volet patrimonial

- Majeure partie du centre historique de Saint-Omer en **Site Inscrit depuis 1976** et classé **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** au titre de la loi LCAP (dernier Secteur sauvegardé de France) depuis juin 2016.
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) = règlement du secteur qui se substituera au PLUi en cours de définition
- 25 Monuments Historiques (classés ou inscrits) + 2 en cours de classement
- Ville d'art et d'Histoire depuis 1997 puis Pays d'Art et d'Histoire depuis 2013

Le Site Patrimonial Remarquable comprend presque en totalité le secteur **QPV/ANRU** et le périmètre **OPAH RU**





« patrimoine habité » de Saint-Omer



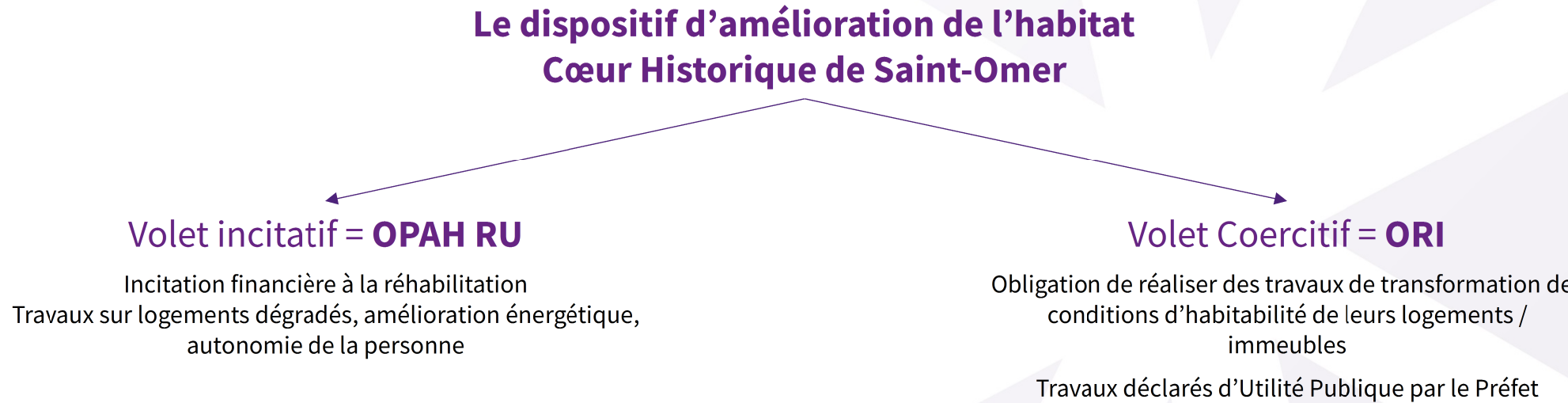


« patrimoine habité » dégradé



3. Dispositifs opérationnels OPAH – ORI : enjeux et objectifs

→ Un dispositif à la fois incitatif (OPAH) et coercitif (ORI)



→ **Les objectifs qualitatifs et quantitatifs :**

- Traiter **127 logements** en 5 ans
- Majorité d'objectifs pour le traitement de logements très dégradés
- Gestion des objectifs annualisée

3. Dispositifs opérationnels OPAH – ORI : de l'incitation à la coercition

→ l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

- Une ORI permet **de prescrire des travaux** de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet **la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble dégradé**
- Les travaux sont **déclarés d'utilité publique (DUP)** par le préfet
- En cas de défaillance privée (propriétaire), **recours à l'expropriation possible (ce n'est pas l'objectif)**
- Procédure à la **fois incitative et coercitive**



Rue du Lycée



Propriétaire volontaire



Propriétaire inactif
(ne peut pas ou ne veut pas faire)

Réglementation

URBANISME

Immeubles dégradés : pensez à l'opération de restauration immo

Outil mal connu et pourtant efficace, l'opération de restauration immobilière (ORI) permet au propriétaire d'améliorer les conditions d'habitabilité de son immeuble très dégradé. La personne publique qui est à l'initiative du projet conserve toutefois le dernier mot.

ELINA ASIKA ET FRANCE CHARBONNEL
www.ika.fr | www.charbonnel.com

Le nouveau dispositif prévu par la loi Alur pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé (1) ne doit pas faire oublier un outil, peu connu mais à l'utilité démontrée : l'opération de restauration immobilière (ORI), qui permet de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L'ORI peut être menée par des personnes publiques ou par des propriétaires, groupés ou non (article L.332-4 du Code de l'urbanisme). Nous nous limiterons ici à la première hypothèse.

Lorsqu'elle est d'initiative publique, l'ORI permet de prescrire aux propriétaires la réalisation de travaux précis et préalablement définis sous peine d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'originalité de cette procédure est d'être à la fois incitative et, si nécessaire, coercitive. En effet, la personne publique exproprie le propriétaire uniquement dans l'hypothèse où ce dernier n'aurait pas réalisé l'ensemble des travaux prescrits. Cette procédure, qui se déroule en trois phases, laisse donc une importante marge de manœuvre au propriétaire et à la personne publique à l'initiative du projet.

La phase préparatoire consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation



Contrairement à la procédure de droit commun d'expropriation, l'enquête préalable ne peut être tenue conjointement à l'enquête de DUP.

des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (article L.333-4-C-10°). A l'exception des locaux à statut exclusivement commercial, tout type d'immeuble ayant une fonction d'habitation est concerné par cette procédure. Peu importe que ces immeubles d'habitation le soient à usage exclusif ou mixte (comportant des locaux annexes ou des rez-de-chaussée commerciaux) (2).

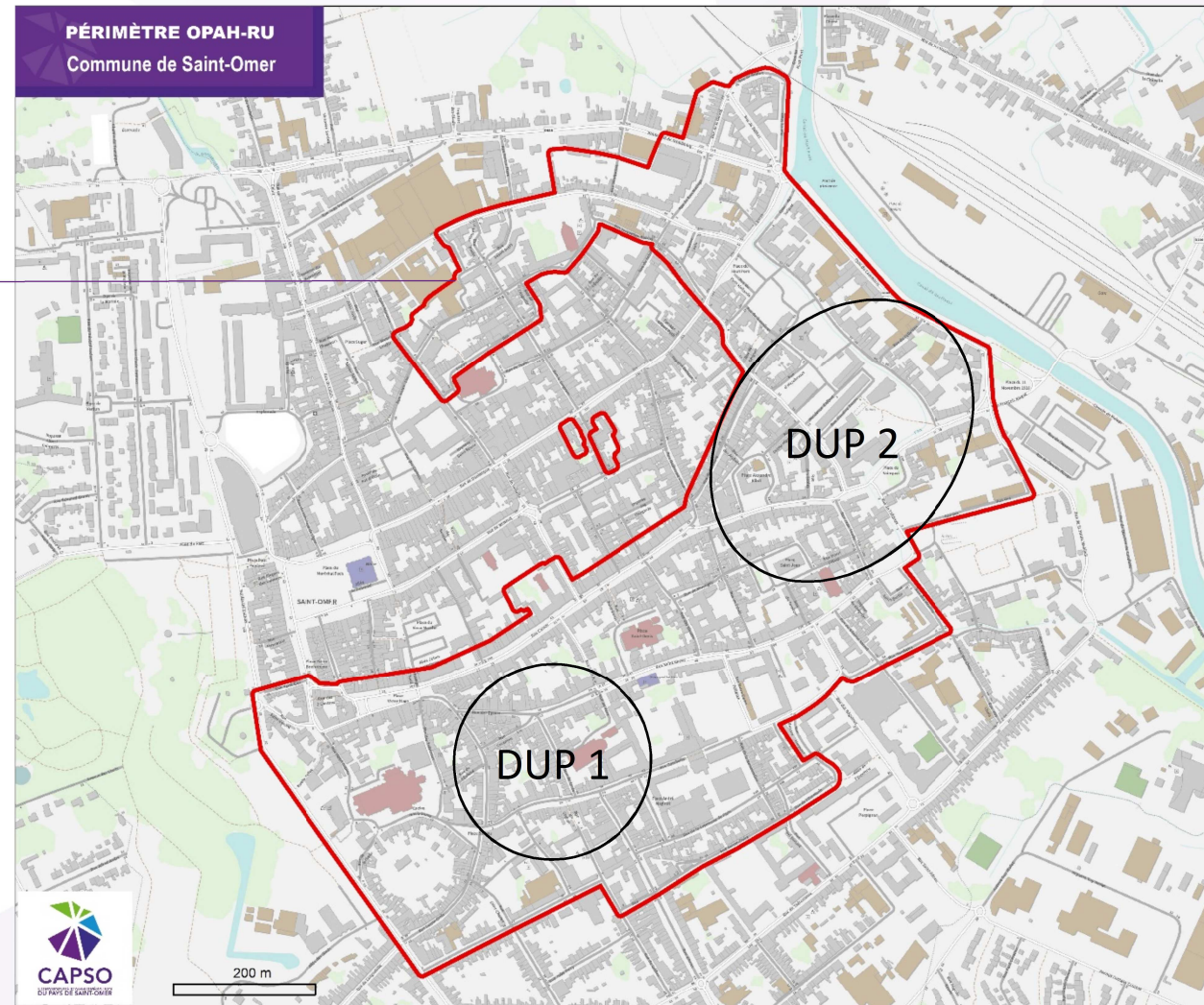
3. Dispositifs opérationnels OPAH – ORI : périmètres

→ Le périmètre opérationnel

Secteur OPAH RU / ORI

Du quartier Quai du Commerce-St Sépulcre
au secteur de la Cathédrale

- ORI - DUP n°1 : **19 immeubles** concernés dans ce secteur proche Chapelle des Jésuites
- ORI - DUP ORI 2 : **env. 20 immeubles** concernés dans ce secteur proche quais, quartier QPV/ANRU



4. Ecueils / Obstacles à la réhabilitation en secteur patrimonial

→ Confrontation enjeu patrimonial / enjeu réhabilitation thermique

- **Le principe d'éco conditionnalité des aides à l'amélioration des performances énergétiques** demeure un obstacle à la réhabilitation (notamment dans le parc locatif privé) : conditions trop contraignantes en secteur patrimonial.
- Engendre un **surcoût financier** de travaux (voire une impossibilité technique) que les aides financières ne peuvent pas combler.

→ Confrontation enjeu patrimonial / enjeu de traitement de l'habitat très dégradé

- **Surcoût financier : préserver des matériaux « nobles »**, conserver des éléments patrimoniaux occasionne des surcoûts dans la mise en œuvre des travaux et impacte le plan de financement.
- Les secteurs sauvegardés montrent les limites de la préservation du patrimoine dans des cas d'insalubrité, de péril voire de ruine. Quelles perspectives pour démolir en secteur protégé ?
- Dispositif RHI à exclure limitant le panel d'outils de traitement de l'habitat dégradé.

→ Profils d'investisseurs : certains profils « amateurs »

- Achat « coup de cœur » d'un bâtiment « patrimonial » à réhabiliter, sans avoir suffisamment évalué les prescriptions.
- Achètent en méconnaissance des règles patrimoniales et d'urbanisme. Sous estiment le coût d'une réhabilitation durable en secteur patrimonial.

→ Temporalité des actions

- **La réussite d'une intervention en secteur patrimonial nécessite un bon alignement temporel des actions / dispositifs lancés** (ANRU, SPR, Action Cœur de Ville).

5. Incidences du SPR sur les projets de rénovation

→ Prescriptions complémentaires

- **Avis ABF sur travaux intérieurs** (préservation cheminées, moulures, parquets, éléments décoratifs, garde-corps, caves...).
- Matériaux à préserver, rénover, refaire à l'identique (menuiseries en bois notamment, petit bois extérieur, tuiles ou ardoises...).
- Conservation de l'organisation spatiale des pièces.

→ Préconisations faciles d'accès via

- Architecte conseil établi premières préconisations : consultation obligatoire pour tout projet travaux réalisé sur Saint-Omer. Il soumet les cas complexes à l'Architecte des Bâtiments de France.
- Bureau d'études AAPP en charge de la définition du PSMV - avis consultatif.
- L'ABF : maître des préconisations finales.
- Contrôleur d'urbanisme.





6. Dispositifs opérationnels OPAH – ORI : les subventions

→ Subventions OPAH RU (exemple pour bailleur ou un investisseur locatif)

- **Aide ANAH de droit commun** : pas d'aide spécifique dédiée au traitement patrimonial du logement/bâtiment
- Minoration du taux si étiquette C+ non atteinte
- **Abondement CAPSO** important : majoré si DUP
- La majoration de l'aide CAPSO est conditionnée à la DUP et non pas à la valeur patrimoniale de l'immeuble



| Type d'intervention | Etiquette énergie exigée |  |  |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement très dégradé | D | 30% | 20% |
| | C+ | 35% | Ou 25% (DUP) |

7. Aides de droit commun en lien avec le patrimoine

→ Loi Malraux

| taux | 22% | 30% | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Conditions d'éligibilité | Immeuble sous DUP travaux en secteur sauvegardé | Immeuble sous DUP travaux localisé en SPR bénéficiant d'un PSMV approuvé | Immeuble sous DUP situés dans un Quartier dégradé (QAD) |
| Eligibilité OPAH RU Cœur Historique Saint-Omer | ✓ OUI | X NON | ✓ Oui *Uniquement dans les QPV/ANRU de l'Opération |

→ Loi Monument Historique

→ Périmètre de Ravalement Obligatoire (PRO)

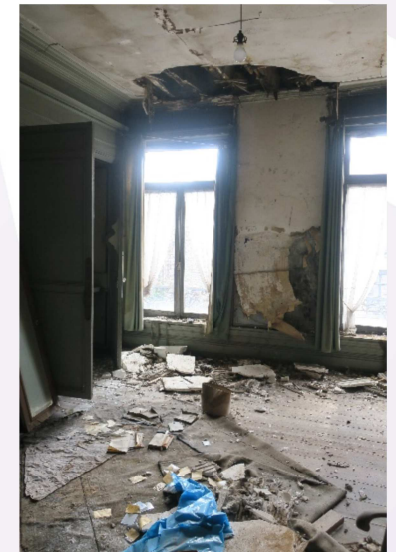
- Porté par la Ville préalablement au lancement de l'OPAH RU, sur un secteur visé par le programme. 49 façades rénovées (sur 69) avec aides dégressives sur trois ans. Opération terminée.

→ Fondation du patrimoine

→ Dans les années 80 : accompagnement pour les travaux d'intérêt architecturaux (TIA)

→ Immeuble 7, rue Léon Belly

- **Immeuble patrimonial de 800 m²** + jardin d'agrément de 1 000m² en cœur historique
- **Vacant** depuis + 40 ans
- Achat « coup de cœur » en 2017 par un promoteur : **70 000€**
- **Réhabilitation lourde**, bâtiment infecté par la mérule : **immeuble visé par la DUP n°1**
- 2 000 000 € travaux, **soit 2 500€/m²** : **montant des travaux sous estimé par l'acquéreur**
- **Équilibre de l'opération** basé sur l'édification d'une construction neuve en fond de jardin...
- **Projet neuf refusé par l'ABF en 2018** : propriétaire aujourd'hui à la recherche d'un investisseur



→ Immeuble 5, rue Henri Dupuis

- Immeuble vacant en cœur historique
- **Réhabilitation lourde** : production d'un logement locatif
- Investisseur intéressé par le bien en 2018
- Rencontre avec architecte-conseil + opérateur OPAH RU
- Prescriptions ABF
- **Transaction non finalisée** : réhabilitation trop contraignante selon l'investisseur
- **Aujourd'hui** : un nouvel acquéreur se positionne sur le projet



→ Immeuble 10, rue du Lycée

- **Immeuble dégradé vacant en cœur historique**
- **Projet** : rachat par le PO voisin (n° 8) pour **regroupement** de 2 immeubles
- **Agrandissement** de la résidence principale du propriétaire et de la cellule commerciale
- **3 problématiques traitées : dégradation + vacance en centre-ville + vacance commerciale**
- **Dossier ANAH « travaux lourds » déposé en nov. 2018 : en cours d'instruction**



8. Réflexions

- **Pas d'aide spécifique pour pallier aux « contraintes patrimoniales », des aides de droit commun**
- **Projets complexes, lourds et chronophages pour tous : opérateur / collectivités / ANAH**
- **Projets complexes rallongeant les délais d'instruction :**
 - **étude de faisabilité technique et financière SOLIHA**
 - **des projets nécessitant une pré instruction de l'ANAH**
- **Souplesse espérée à l'instruction ANAH : des délais d'avis préalable à raccourcir pour plus d'agilité**

- **Quelle est en définitive l'utilité de l'étude pré-opérationnelle?**
- **Quelle marge de manœuvre pour la prise en compte des recommandations spécifiques formulées par l'étude pré opérationnelle à l'opération?**