

MAÎTRISER LES ENJEUX DU BÂTI POUR PLUS DE SOBRIÉTÉ

Réhabiliter un habitat dégradé en centre bourg

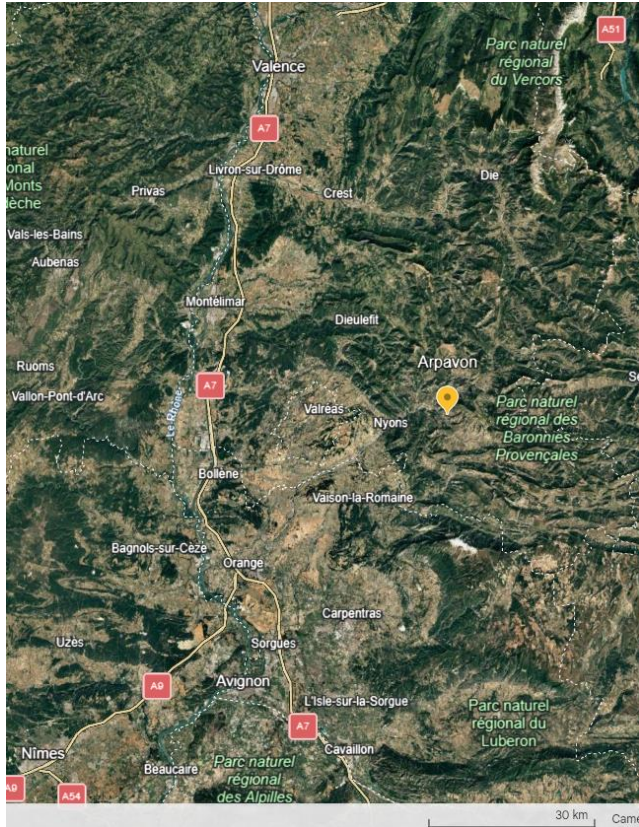
Michèle Frémaux : chargée de mission au CAUE

Samuel Coppel : directeur pôle immobilier et aménagement à DAH

Patrice Gorce : directeur territorial Drôme-Ardèche à EPORA



Localisation du projet



Le CAUE de la Drôme : un outil d'accompagnement des collectivités

4 Missions définies par la loi ...

... au sein du réseau d'ingénierie publique locale

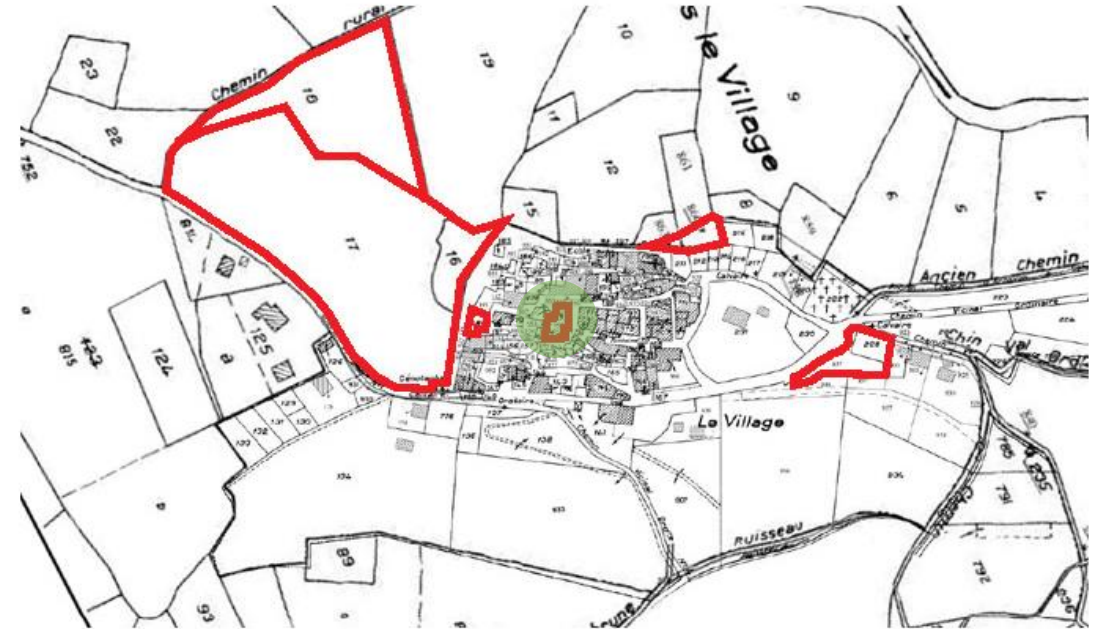


ARPAVON

Agir pour un habitat abordable, la protection des paysages et la réalisation d'équipements publics

Village perché // tourisme // RNU + loi Montagne // parcours résidentiel

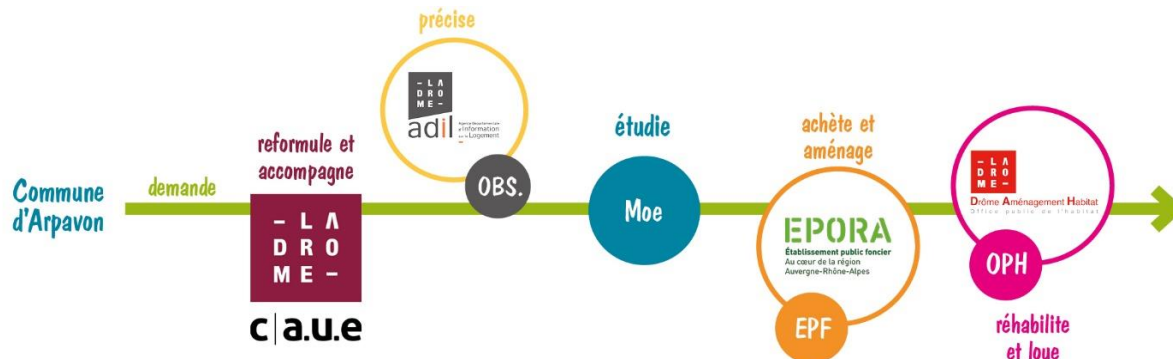
- Explorer les capacités d'extension et de mutation du village en préservant paysages et patrimoine
 - 2001 : étude préalable sur le village
- Mettre en place un outil de veille et de préemption foncière avec l'Etat
 - 2002 : aide à l'instauration d'une zone d'aménagement différé sur le village (durée : 10 ans)
 - 2016 : approche démographie / habitat avec l'ADIL Obs 26 + aide à l'instauration d'une zone d'aménagement différé sur certains secteurs stratégiques
- Négocier avec le propriétaire d'un bâti dégradé
- Convaincre les partenaires de la faisabilité de l'opération
 - 2017 : aide à la réalisation d'études techniques, architecturales et économiques + appui aux relations partenariales : EPORA, DAH



Parcelles concernées par le périmètre de ZAD



Parcelle projet



Une ZAD, kesako ?

C'est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. Ce secteur se définit pour réaliser certaines opérations d'aménagements. Les ZAD peuvent être instaurées dans n'importe quelle commune, dotée d'un document d'urbanisme ou non.

EPORA

= **Établissement Public de l'État à caractère Industriel et Commercial** (EPIC), créée par décret, qui aide les collectivités locales à maîtriser le foncier afin de permettre des **projets d'habitation, de commerces et/ou d'activité**.

❖ Pour le compte des collectivités :

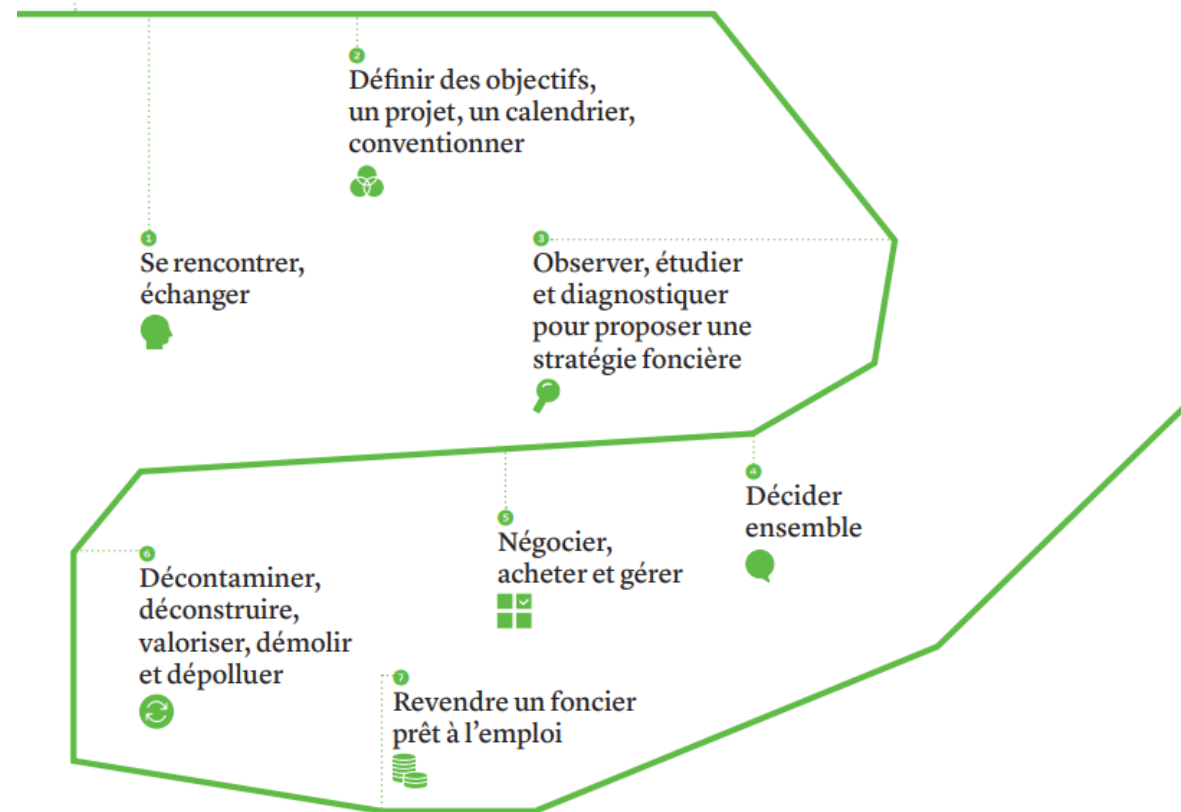
- **Acquisition** de toute sorte de bien (maison, hangars, bâtiment industriel, en centre-ville...etc.) ;
- **Gestion et sécurisation** (désencombrement, sécurisations, locations en cours...etc.) ;
- **Maîtrise d'ouvrage des travaux** (désamiantage, dépollution, démolition, curage intérieur, confortement) ;
- **Financement des études pré-opérationnelles** à 50% et accompagnement ;
- **Recherche d'opérateurs/porteurs de projets** avec les collectivités.

❖ Une équipe dynamique et expérimentée de 11 collaborateurs à

- Alixan** (sur un total de 74) pour accompagner les collectivités :
- 3 chargées d'affaires territoriales (chef de projet) ;
 - 2 chargées d'action foncière ;
 - 2 assistantes foncières ;
 - 1 chargée d'opération ;
 - 1 chargée de patrimoine ;
 - 1 chargée d'études.

📄 **Avoir une convention avec l'EPORA** vous permet de nous mobiliser à tout moment (échange, réception d'une DIA, projet d'acquisition, étude...etc).

Élaborer un processus d'intervention Principaux jalons



ARPAVON

2018

Étude de faisabilité
financée à 50%

Acquisition
de la Maison Panier

2023

Bail emphytéotique
à 1€ avec Drôme
Aménagement
Habitat

**Travaux de
réhabilitation**
par
Drôme
Aménagement
Habitat

2024

Revente du bien
avec le bail
emphytéotique à la
commune



COUT DU FONCIER

Achat du foncier : 135 000€

**Travaux de proto-réhabilitation pris en charge par
l'EPORA : 166 000 €**

Aide financière de l'EPORA : 170 000 €

*L'EPORA a intégré le cout des travaux de proto aménagement
réalisés par DAH dans son bilan.*

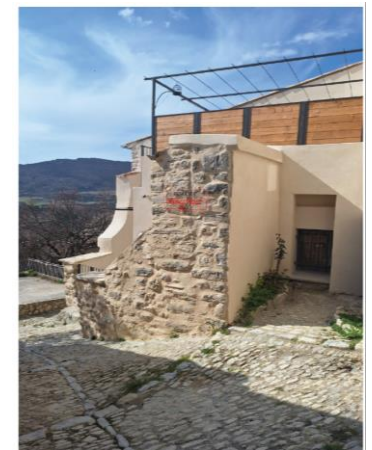
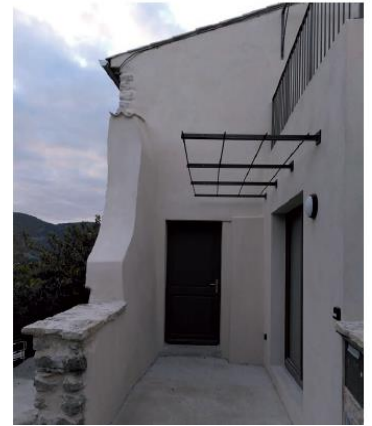
Drôme Aménagement Habitat



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

**Département
communes
intercommunalités**
AGIR ENSEMBLE

Drôme Aménagement Habitat



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

**Département
communes
intercommunalités**
AGIR ENSEMBLE

LES CONDITIONS DE REUSSITE DE L'OPERATION

- **Une volonté communale très forte de traiter un dysfonctionnement avéré :** manque de logements abordables, concurrence des résidences secondaires et centre ancien qui risque de se dégrader
- **Trouver des partenaires** prêts à accompagner la collectivité :
 - Ingénierie : CAUE, EPORA, DAH
 - Financements : *ici EPORA* mais il y en a d'autres ANAH, fonds friche...
- **Mettre en place les outils de veille foncière** (*ici ZAD*) permettant de saisir les opportunités foncières
- **Réhabiliter un bâti** très dégradé et mal desservi, au cœur d'un village en pente, en préservant ses qualités patrimoniales (matériaux, volumes) et la silhouette villageoise
- **Convaincre les partenaires** de la pertinence d'un **petit programme de logements locatifs sociaux**, en veillant aux équilibres financiers de chacun
- **Produire un habitat de qualité** offrant indépendance, intimité et espaces extérieurs privatifs



LES CONDITIONS DE REUSSITE DE L'OPERATION

- **Négocier un prix d'acquisition** le plus juste possible, au regard notamment de l'état du bâti et de l'ampleur des travaux à réaliser
- **Savoir réaliser des travaux de réhabilitation qualitatifs**, dans un environnement contraint, dans des coûts maîtrisés
- **Trouver le montage juridique et financier permettant de maximiser l'argent public investi par chaque partenaire** (*ici bail emphytéotique*)
- **Ténacité du maire et des partenaires** embarqués car ces opérations sont longues (*ici 8 ans*)
- **Savoir s'adapter** si nécessaire mais surtout **garder le cap**
- **Avoir conscience que ces opérations qui sont hors marché** (*ici aucun opérateur privé ne serait venu*) ou qui **contre-carrent le marché** (*ici résidence secondaire/tourisme*) nécessitent de l'argent public

