



RESEAU TECHNIQUE INTERREGIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR LANGUEDOC - ROUSSILLON & CORSE

LA LETTRE DU RÉSEAU N° 11 - FÉVRIER 2010

JOURNÉE DU 22 SEPTEMBRE 2009

LES PROCÉDURES COMPLEXES DANS LA REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS : LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

L'insalubrité est indigne ! Est-elle une fatalité ? Près de 120 personnes se sont réunies au CETE Méditerranée à Aix-en-Provence pour essayer d'y répondre, pour juger de l'efficacité de la « boîte à outils » mise à disposition pour intervenir sur les centres anciens, et échanger en particulier autour de la procédure de Résorption de l'habitat insalubre (RHI). Au cours de cette journée, organisée avec l'aide du CIFF d'Aix-en-Provence, les professionnels, venant de plusieurs régions de France, ont témoigné de l'attente qu'ils avaient ce domaine, exprimant leurs difficultés pour être efficace, mais aussi leurs espoirs et leur motivation.

L'habitat insalubre est d'abord « indigne », comme l'a rappelé en introduction Rémi Sibertin-Blanc, en repositionnant l'occupant et ses conditions de vie au cœur de l'intervention publique.

Un premier état des lieux a posé les bases d'une journée fructueuse en échanges et en témoignages de terrain, augurant une suite positive et une mobilisation renforcée des acteurs publics. En effet, il a été rappelé que l'habitat indigne restait très présent dans de nombreux quartiers de nos bourgs et villages, en particulier dans les centres anciens.

La connaissance précise des situations sociale et/ou technique et de santé, fait souvent défaut. Les moyens de traiter les îlots les plus dégradés, sont aussi méconnus, là où la simple réparation des logements et bâtiments quasi hors d'usage ne suffit pas, et où la morphologie urbaine sera sans doute à « reconsidérer ».

Si les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) sont de plus en plus présentes sur le territoire, leur contenu relatif justement au « renouvellement urbain » reste dans de nombreuses situations à développer. En effet, l'utilisation de la Déclaration d'utilité publique (DUP), fondement de l'action foncière, est à ce jour « confidentielle », que ce soit en aménagement, restauration immobilière ou en insalubrité irrémédiable.

La procédure de RHI jugée souvent complexe, longue,... est finalement peu utilisée. Les services tant communaux que ceux de l'État semblent souvent y renoncer avant même d'en avoir apprécié l'opportunité et exploré au fond ses possibilités.

C'est pourquoi, le but de la présente rencontre était d'avoir une première approche de cet outil opérationnel, d'en connaître les mécanismes juridiques, sociaux et financiers, et d'en apprécier les conditions d'utilisation ainsi que son articulation avec d'autres procédures d'intervention sur un quartier.



L'Amphi des 13 Vents au CETE Méditerranée à Aix-en-Provence



C. Cabrier (CIFF d'Aix) - V. De Baecque (DGALN) - R. Sibertin-Blanc (DDEA 83) - J.B. Brulet (CETE Méditerranée, Réseau LHI Paca-LR-Corse)

A l'échelle nationale : • 10 000 logements indignes traités par an.
• 10 000 situations nouvelles d'insalubrité par an... pour environ 300 000 recensées.

L'INSALUBRITÉ : DE L'HISTOIRE À L'ACTION

L'habitat indigne reste très présent dans un certain nombre de quartiers de nos villes, bourgs et villages, en particulier dans les centres anciens.

ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Une première approche : la « santé »

La lutte contre l'habitat très dégradé existe depuis longtemps (milieu de XIX^{ème} siècle). Elle a surtout été fondée sur des préoccupations sanitaires, parfaitement légitimes, et de nombreuses lois de santé publique ont fondé l'intervention de la collectivité. Elles sont en constante évolution, moins sur le contenu technique qui est resté assez stable, que sur les aspects opérationnels (exemple : « qui fait quoi ? »), et la responsabilisation in fine du propriétaire, avec les sanctions financières voire pénales qui l'accompagnent.

Une seconde approche : la « sécurité »

Elle a aussi été fondée sur la sécurité des occupants et des habitants avec la police du péril et celle des immeubles menaçant ruine ainsi que sur les polices relatives à la prévention des incendies.

Quand le « patrimoine » s'invite...

Il faudra attendre les années soixantes pour voir le « patrimoine historique » prendre parfois le contre-pied des arguments sanitaires qui préconisaient la démolition pure et simple d'ensembles immobiliers insalubres en proposant au moins une alternative de conservation pour des bâtiments ou des ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial certain. C'est la mise en place des « secteurs sauvegardés », véritables documents d'urbanisme appliqués au patrimoine, qui, sur les ensembles urbains les plus remarquables, vont être appliqués. À cet outil viendront se joindre la « restauration immobilière » qui oblige les propriétaires à restaurer leurs logements et immeubles, ainsi que les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) qui viennent fixer par servitudes, les règles architecturales et paysagères d'ensembles urbains ou naturels.

Le projet global

Fin des années 1990, force est de constater que malgré les avancées sur un certain nombre de sites, de nombreux îlots dégradés

subsistent encore. Les OPAH qui n'ont pu généralement traiter en effet les situations les plus difficiles, ont concerné plutôt la mise aux normes d'habitabilité et la réfection des façades. Le plus dur restait donc à faire.

La loi SRU de 2000 et ses amendements va donner à nouveau un coup d'accélérateur aux projets, grâce à la rénovation des outils d'intervention ainsi que le toilettage de la loi Vivien sur l'habitat indigne, dangereux ou impropre à l'habitation. Ces moyens renouvés vont permettre à la puissance publique et à l'Anah d'intervenir tant en diffus qu'en groupé, en y intégrant les dimensions techniques, juridiques, urbaines et sociales dans des projets de quartier fondés sur la mise en place d'OPAH, renforcées d'outils fonciers, voire de l'appui de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et plus récemment du Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

La loi SRU « repositive » les formes urbaines denses et le renouvellement urbain

Après plusieurs décennies marquées par des priorités hygiénistes (à travers les principes de la Charte d'Athènes déqualifiant la densité urbaine et les centres des villes), la loi SRU (2000) est venue « repositiver » les modèles de densité urbaine et les démarches de projet pour la ville et ses territoires.

En complément, la Loi Besson de 1990, modifiée par la loi du 25 mars 2009, revalorise l'occupant à travers le « droit au logement » et donne une valeur juridique au terme « habitat indigne » (article 4) : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Le rapport de Nancy Bouché 2009 (PNLHI), « Agir contre l'habitat insalubre » intégrant les nouvelles mesures de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, constitue une synthèse des méthodes d'approche et des procédures en la matière, transcrit dans un Vade-Mecum sur les modalités de l'intervention publique qu'aucun acteur ne peut désormais ignorer.

DES CHANGEMENTS STRUCTURELS POUR UN RÔLE ACCRU DE L'ANAH

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 engage des changements structurels pour l'Anah, que ce soit pour son mode financement, sa gouvernance et son action territoriale. Le sens de ces changements est celui d'une simplification de ses interventions et d'une adaptation de ses rapports aux territoires, illustrés notamment au travers de la simplification du conventionnement et de la création des fonds locaux.

Certaines de ses transformations sont déjà en cours sous l'effet conjoncturel du plan de relance. Maintenant, l'Anah traite notamment les procédures de RHI.

Le décret n°2009-1090 du 4 septembre 2009, précise que « les préfets de région et les Directions régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) représenteront l'Anah et assureront le relais territorial de son action en lien avec les préfets de département et les directions départementales des territoires dans une vision globale des interventions publiques pour le logement.

Les DREAL vont devenir progressivement des interlocuteurs privilégiés pour la programmation des crédits.

Dans « Anah - Newsletter n°14 » de janvier 2010, Marc-Philippe Daubresse, Président de l'Anah, précise que : « Pour 2010, les axes d'intervention prioritaires sont réaffirmés : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé demeure la priorité absolue, et va bénéficier de l'impulsion donnée par le PNRQAD sur les 25 sites retenus pour une intervention complète. »



Remerciements au nom du Réseau Paca LHI à nos deux collègues, Vincent De Baecque (DGALN) et Rémi Sibertin-Blanc (DDEA 83), experts dans le domaine de la réhabilitation du parc privé et de la lutte contre l'habitat indigne.

« Bon vent, dans votre nouveau statut de jeune retraité »

L'INSALUBRITÉ SEMBLE « IRRÉMÉDIABLE », COMMENT S'Y PRENDRE ?

LES OUTILS FONCIERS, LA LOI VIVIEN ET LA RHI

La « DUP aménagement » conduisant à l'expropriation a été utilisée depuis plus d'un siècle et demi pour lutter contre les taudis, sur des objectifs « urbains ». L'archétype de ce mode d'intervention a été le remodelage de Paris durant la période Haussmannienne dans les années 1850¹, avec l'utilisation de la DUP « moderne » telle qu'elle a été utilisée jusqu'à ce jour. Plus spécifiquement, **pour traiter les bâtiments en insalubrité irrémédiable, la loi de juillet 1970, dite loi « Vivien », va permettre l'expropriation de ces bâtiments au seul motif qu'ils sont insalubres, au prix avantageux de la « récupération foncière » pour la collectivité.**

Les outils fonciers sont à mobiliser dès que le « remembrement » d'un îlot s'impose pour des raisons morphologiques ou d'état trop dégradé du bâti :

- la restauration immobilière ;
- la loi Vivien ;
- la DUP aménagement ;
- la DUP en abandon manifeste.

Le tableau ci-contre explicite les actions à mettre en œuvre, au cours de la démarche de RHI et la procédure administrative et judiciaire proprement dite issue de la loi Vivien.

En secteur « patrimoine », il faudra attendre 1976 avec la création des Périmètres de restauration immobilière (PRI) pour disposer d'une nouvelle DUP faisant obligation aux propriétaires de restaurer leurs immeubles, dans le cadre des PRI, et aujourd'hui en simple restauration immobilière, sans nécessité préalable de délimiter un périmètre.

1. Loi du 22 avril 1850, relative à l'assainissement des logements insalubres (X, Bull. CCLII, n°2068)

Insalubrité irrémédiable - Expropriation Loi Vivien et Résorption de l'habitat insalubre

Loi VIVIEN		RHI
Phase Insalubrité		
Enquête d'insalubrité (DDASS ou SCHS), occupation et recherche de relogements	Recherche propriétaire (fichier des hypothèques)	Etudes sociales, techniques, urbaines, occupation, état du bâti, structure urbaine... sur le périmètre d'études
Rapport d'insalubrité (Directeur DDASS ou SCHS)		Projet social, plan de relogement, projet urbain, projet de reconstruction (possibilité de financement de la « phase études » par CI/RHI avec attestation DDASS pour insalubrité)
Convocation du CDH par le Préfet		Réalisation en régie ou CA (avec délégation du DPU) Acquisitions amiables possibles (prix domaines)
Réunion du CDH, avis du CDH		
Arrêté préfectoral déclarant l'immeuble insalubre irrémédiable et prononçant l'interdiction définitive d'habiter	Evaluation domaniale des biens concernés	Délimitation, projet et bilan de l'opération délibérés par le conseil municipal, transmission à Préfet/DDE pour avis qui est envoyé à Commission Interministérielle RHI
Notification de l'AP Publication de l'AP au service des Hypothèques		Instruction et accord de la Commission Interministérielle : financement du déficit de l'opération sur des crédits Catégorie 1 ministère du Logement, Notification à la commune
Relogement à la charge du propriétaire, substitution possible	Idem	Idem
Phase administrative	Délibération du Conseil municipal demandant au Préfet de déclarer d'utilité publique l'acquisition de l'immeuble et sa cessibilité Procédure spéciale d'expropriation, sans enquête publique	Financement des équipements publics par le budget communal, aidé éventuellement par l'Objectif 2, la Région, ...
	Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique au profit de la commune (ou son opérateur) l'expropriation de l'immeuble, sa cessibilité, le montant de l'indemnité, la date de prise de possession après paiement ou consignation, mentionne les offres de relogement et les indemnités de déménagement L'acquisition à valeur de récupération foncière estimée par les domaines	Après DUP, acquisition (amiable ou en expropriation) à valeur de récupération foncière
Phase judiciaire	Si désaccord, saisine du juge de l'expropriation	Relogement par l'opérateur (aux frais du propriétaire)
	Ordonnance d'expropriation rendue par le juge de l'expropriation du Tribunal de grande instance du lieu	
	Fixation judiciaire de la valeur des biens Notification à chacun des propriétaires de l'offre de l'administration	Démolitions, aménagement des terrains
	Jugement du Tribunal de grande instance du lieu fixant l'indemnité définitive due	
	Arrêté du maire portant consignation de l'indemnité à tous les indivisaires de cet immeuble	Cession à l'organisme HLM ou SEM à la charge foncière de référence
	A l'issue de ces deux procédures administratives et judiciaires, le notaire de la commune a été en mesure de procéder à la publication de l'ordonnance d'expropriation. Dépôt pour publicité aux hypothèques de l'ordonnance d'expropriation au profit de la commune	Financement des logements avec des crédits PLUS/PLAI ligne fongible (catégorie 2/3)

QUELQUES PRINCIPES DE BASE À RETENIR

La RHI est un mode d'intervention à la fois sur un ensemble urbain et sur une partie des logements relevant de l'insalubrité. C'est donc un travail constant entre les logements et l'ensemble urbain dans lesquels ils s'inscrivent. La RHI n'est qu'une partie d'une opération d'aménagement.

La RHI « jongle » avec les temporalités, avec les temps courts et les temps longs. Le temps de la sortie d'insalubrité et du relogement n'est pas le même que celui de la réalisation d'une expropriation, d'un projet urbain ou d'un PLH dans lequel des orientations de programmation pour le centre ville seront décidées.

Les responsabilités et les acteurs sont nombreux et changent selon l'échelle d'intervention, le logement, l'îlot, le quartier, la ville.



Immeuble Ribbes-Blanc, Place Saint-Michel à Forcalquier

Les enjeux peuvent converger mais aussi diverger, selon qu'ils sont strictement sociaux, de cadre de vie plus agréable pour tous, de mise en valeur commerciale ou de nouvelle attractivité touristique, d'impact très localisé ou d'effet vitrine et d'entraînement sur la redynamisation de tout un quartier, y compris sur le type de mutation sociale et démographique. Ils doivent être clairement identifiés. La RHI doit être appliquée avec rigueur tout en sachant que l'intelligence de la situation peut être plus importante.

QUATRE TYPES DE PROPRIÉTAIRES PRIVÉS CONDITIONNENT LE CHOIX DES OUTILS

Parmi les trois grands acteurs que sont les propriétaires privés, les intervenants immobiliers, les pouvoirs publics, les premiers jouent un rôle premier dans le choix des outils.

Vincent De Baecque nous a rappelé que **la connaissance de la réactivité des propriétaires est essentielle pour cibler les bons outils et les bonnes méthodes.**

Nous avons à faire face à 4 comportements :

- « **ceux qui veulent bien faire** », il faut généralement redonner de l'énergie à ceux qui pourraient se décourager au regard des délais, des démarches administratives, des réglementations compliquées ;
- « **ceux ne peuvent pas faire** », en raison des coûts directs pour le propriétaire occupants ou de coût et de rentabilité pour les propriétaires bailleurs ;
- « **ceux qui ne veulent pas faire** », au regard desquels les mesures coercitives doivent être mises en œuvre ;
- « **ceux dont on veut se défaire** », du type « marchands de sommeil ».

LA RHI S'INSCRIT DANS UNE BOÎTE À OUTILS AVEC LAQUELLE ELLE PEUT S'ARTICULER

Une action d'aménagement : l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

La loi d'orientation pour la ville de juillet 1991 (LOV), a défini « légalement » ce que devait être une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) créée en 1977. Si elle constitue une « action d'aménagement » en venant compléter les outils de l'aménagement avec un outil à dimension « habitat » déterminante, elle n'est pas pour autant une opération d'aménagement foncier au sens du Code de l'urbanisme.

Les différents types d'OPAH de « droit commun », de « renouvellement urbain », de « revitalisation rurale », telles que définies dans la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002, concernent les quartiers ou zones présentant un bâti dégradé (voire indigne), en milieu rural, péri-urbain ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et/ou de déclin des commerces. Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'Anah, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH), s'il existe, et du Plan local d'urbanisme (PLU).

En résumé, l'OPAH doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution de quartiers existants dégradés sur les territoires à enjeu, confrontés à des difficultés de fonctionnement.

OPAH de « droit commun »

Elle concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, périurbain ou urbain. Ces territoires sont le plus souvent confrontés à des phénomènes d'insuffisance et de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance d'équipements publics ou de déclin de commerces.

OPAH de renouvellement urbain (RU)

Elle traite particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements sociaux. L'intervention de la collectivité territoriale et de ses partenaires (Etat et Anah) vise à mettre en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobilier et foncier, complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat.



OPAH-RU à Brignoles dans le Var

OPAH de revitalisation rurale (RR)

Elle s'applique aux territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation. L'opération permet la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local sur des sites bien identifiés.

Programme d'intérêt général (PIG)

Il vise à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements présentant des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, mais ne justifiant pas un projet d'ensemble.

Programme social thématique (PST)

Il permet d'obtenir des propriétaires privés le respect de loyers conventionnés en faveur de catégories de personnes en difficulté en contrepartie d'un abattement fiscal, d'une possible subvention pour travaux et d'un certain nombre de services.

Opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments

Elle vise à développer des actions et des travaux sur l'ensemble du parc résidentiel et tertiaire public et privé afin d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Elle intervient en complément des actions de l'ADEME.

OPAH copropriété

Elle constitue un cadre de prévention et de traitement des copropriétés fragiles nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments.

Plan de sauvegarde

Il offre un cadre privilégié à l'intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté.

Opération de restauration immobilière (ORI, ex PRI)

Elle consiste en « des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité des immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires ». L'ORI intervient en direction des propriétaires indélicats de façon large grâce à la « déclaration d'utilité publique de travaux ». Les travaux de remise en état d'habitabilité des immeubles sont déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter ou les faire exécuter dans un délai fixé. A défaut, la procédure de cessibilité de leurs biens est engagée.

Les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du Code de la construction et de l'habitat et les PIG par l'article R327-1 du Code de la construction et de l'habitat.

Des RHI dans 13 procédures d'OPAH en cours		
Département	Libellé	Signature
Haute-Corse	OPAH-RU Centre ancien Bastia	2 juillet 2008
Hérault	OPAH-RU Hérault Méditerranée	31 mars 2005
Loire-Atlantique	OPAH-Copro Decré-Bouffay Nantes	1 janvier 2007
Pas-de-Calais	OPAH-RU CC Canton d'Hucquelières	2 août 2007
Pyrénées-Orientales	OPAH-RU Perpignan	10 juillet 2008
Haut-Rhin	OPAH-RU N°2 Mulhouse	30 novembre 2007
Deux-Sèvres	OPAH-RU Centre ancien Niort	16 novembre 2007
Var	OPAH-RU Centre ancien La Seyne-sur-Mer	10 janvier 2007
Seine-Saint-Denis	OPAH-RU Saint-Ouen « Croizat Hermet » et « Gambetta »	13 mai 2005
Seine-Saint-Denis	OPAH-RU Quatre Chemins Pantin	16 mars 2007
Martinique	OPAH-RU « Vivre Foyal » Fort-de-France	19 juin 2006
Réunion	IGAH Coeur de ville du Port	16 octobre 2005
Réunion	OPAH-RU Saint-Benoit Centre	1 juin 2006

Source : ANAH - janvier 2010

DES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION D'HABITAT INSALUBRE

MARSEILLE - QUARTIER SAINT-MAURONT GAILLARD

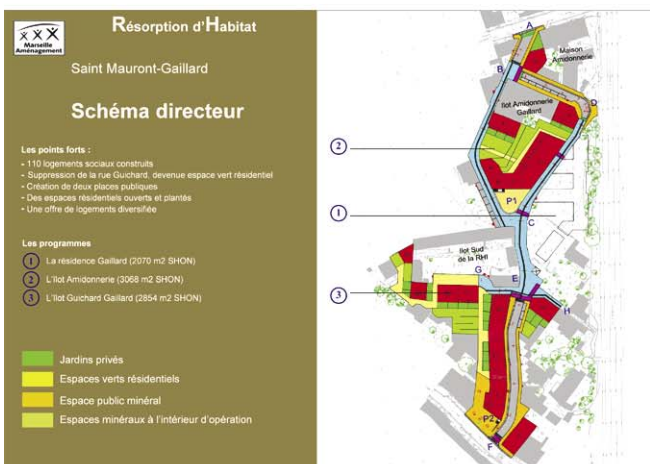
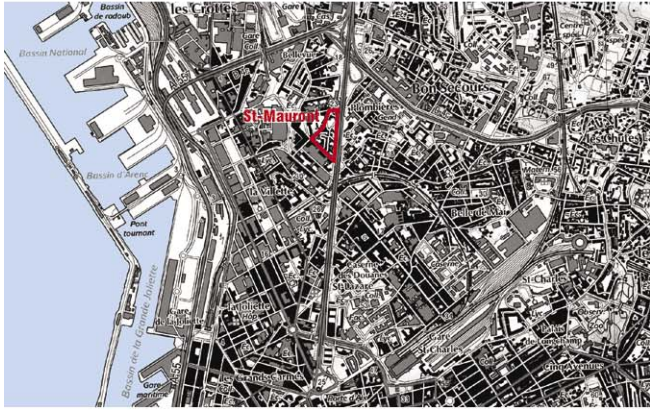
MAÎTRISE FONCIÈRE

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération, SEM Marseille Aménagement maîtrise près de la moitié du foncier. Des protocoles fonciers ont permis la rétrocession des biens acquis par la Ville de Marseille à la SEM Marseille Aménagement en juillet 2007 et février 2008.

Le foncier non encore maîtrisé, pour l'essentiel des immeubles en copropriété et occupés, fait l'objet de démarches d'acquisitions amiables et de procédures de DUP au titre de la Loi Vivien.

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

- Mise en place d'un bilan économique et social par les conseillers en Economie Sociale et Familiale de Marseille Aménagement.
- Visites à domicile pour un diagnostic de la situation du ménage, de ses souhaits et de ses besoins.
- Élaboration du plan de relogement : croisement des secteurs géographiques souhaités, mise en adéquation de la taille de la famille à la taille des logements, et des ressources par rapport aux loyers de sortie.
- Recherche de logements d'accueil par mise en place de partenariat avec des organismes spécialisés dans le logement des personnes en difficulté, de contacta avec agences immobilières et propriétaires privés (ANAH-ORG ou LIP), avec les bailleurs sociaux.
- Organisation matérielle des relogements (aides à la réinstallation : achat de mobilier...).
- Accompagnement pendant l'année suivant le relogement : aide à la gestion du budget logement, suivi de l'appropriation du nouveau logement.



Saint-Mauront a suscité l'intervention des pouvoirs publics depuis les années 1980 : actions de Développement social et urbain (DSU), opérations d'amélioration de l'habitat - OPAH Saint-Mauront, et plan de sauvegarde du parc « Bellevue » et lutte contre l'habitat indigne.

Ces investissements publics n'ont cependant pas eu l'effet d'entraînement espéré dans un secteur qui connaît toujours une situation sociale très difficile, des poches d'habitat ancien très détériorées (dégradation et manque d'entretien des logements, sur occupation...) et des espaces publics obsolètes.

Afin de rompre avec la spirale de l'exclusion, la municipalité a souhaité mettre en œuvre, via une Concession d'aménagement approuvée le 2 octobre 2006, le projet de Résorption d'habitat insalubre (RHI) « Saint-Mauront Gaillard » (délibération n°06/0966/EHCV), telle que définie aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme. Cette opération, mise en œuvre par Marseille Aménagement, s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé en 2002 (et renouvelé en 2008) entre l'Etat et la Ville de Marseille. Elle a pour objectif de procéder à la résorption des immeubles et logements insalubres de ce quartier compris entre les rues F. Pyat, Auphan, et l'autoroute Nord.

L'opération RHI se développe sur un terrain de l'ordre de 2 hectares. Le programme porte sur la construction d'une centaine de logements sociaux (locatif) neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition des immeubles existants. L'opérateur désigné par la Ville de Marseille comme Maître d'ouvrage de la construction des logements est le bailleur social Nouveau Logis Provençal.

Le projet intègre également les travaux qui permettront de requalifier les voiries et espaces publics afin de participer au renouvellement urbain du secteur : requalification des voies et réseaux, l'amélioration de la desserte et l'aménagement d'espaces publics, en lien avec les constructions projetées.

L'ensemble des familles occupant aujourd'hui le périmètre, une soixantaine, sera relogée sur place dans les nouvelles constructions.



FORCALQUIER : DES RÉSULTATS À LA HAUTEUR DE 20 ANS DE MOBILISATION DES ACTEURS LOCAUX

Il est impossible en quelques lignes de rendre compte de la somme de travail, de la pugnacité nécessaire, du nombre de réunions de concertation, de l'action de chacun, du niveau d'implication des élus et des intervenants, ... **pour arriver à travers plusieurs interventions à redonner au centre de Forcalquier qualité et dignité.** Le service habitat de la DDE a été le pivot et la continuité de cette intervention durant plusieurs années, aux côtés d'une municipalité volontaire. Catherine Flachère et son équipe nous ont « entraînés » dans l'histoire de cette aventure, dans leur plaisir de faire, leurs doutes et leurs difficultés, mais aussi leur satisfaction des résultats.

UNE DES OPÉRATIONS : LA RHI DE L'ILOT MARIUS DEBOUT

Déclaration d'utilité publique

Le recours à la DUP avait été proposé en 1997 comme outil d'aménagement. En 1999, la RHI n'étant pas envisagée, la municipalité de Forcalquier, après avoir validé le parti d'aménagement de l'îlot Marius Debout, a opté pour une Déclaration d'utilité publique.

La même année une démarche originale est lancée pour la définition d'un projet d'aménagement : un concours « in situ » devant les élus. Le jury retiendra le projet présenté par l'équipe Broccoli - Rioto.

La DUP interviendra en juillet 2000, puis sera prorogée en 2005. Elle permettra d'acquérir l'ensemble des immeubles à l'amiable.

En 2001, la RHI devient l'outil déterminant de la démarche d'aménagement, validé par le conseil municipal. Les immeubles inscrits dans le périmètre de RHI sont déclarés insalubres irrémédiables en octobre 2001.

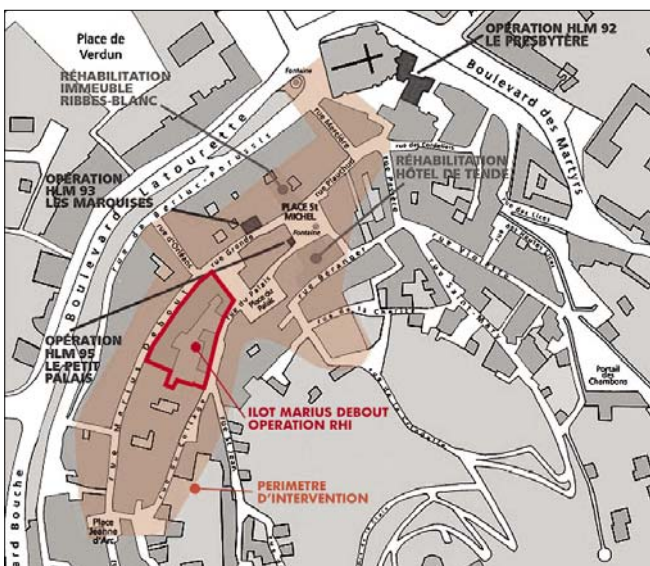
Relogement des occupants

Dès le début de la démarche, 19 familles, dont plusieurs avec enfants, sont relogées au fur et à mesure du déroulement de l'opération :

- la majorité dans le parc du bailleur opérateur sur le RHI ;
- quelques familles dans le parc privé.

En 1999, un concours d'idées « in situ » devant les élus sans rendu préalable, et qui s'articule en 3 étapes

- Un appel à candidature pour retenir 3 Cabinets d'architecte sur références.
- Une présentation à main levée, sur fond de plan vierge, devant un jury d'élus et de professionnels.
- Un approfondissement rémunéré du projet lauréat sous forme d'esquisse.



Phasage de réalisation de l'îlot Marius Debout				
	Immeuble BLANC-BARTH	Immeuble MOUSQUET-CARMONA	ESPLANADE	VOIRIE et RESEAUX
2002	Démolition confortements des milieux et des éléments architecturaux MARCHE n°2 tranche conditionnelle 2 Maîtrise d'ouvrage Commune	Démolition confortements des milieux et des éléments architecturaux MARCHE n°2 tranche conditionnelle 1 Maîtrise d'ouvrage Commune	Démolition confortements MARCHE n°1 Maîtrise d'ouvrage Commune	
2006				VRD de phase 1 (rue du Palais) MARCHE n°3 Maîtrise d'ouvrage Commune
2007				VRD de phase 2 (rue Marius Debout)
2008	Fondations spéciales confortements et surcoûts architecturaux Reconstruction de l'immeuble MARCHE n°4 - LOT 1 LOT 1A Maîtrise d'ouvrage Commune mandat SA H2P	Fondations spéciales confortements et surcoûts architecturaux Reconstruction de l'immeuble MARCHE n°4 - LOT 2 LOT 2A Maîtrise d'ouvrage Commune mandat SA H2P	Confortement et soutènement au droit des immeubles MARCHE n°4 LOT 1 et 2 LOT 1C et 2C Maîtrise d'ouvrage Commune	Amenagement de l'esplanade, escaliers, rampes, espaces de circulation et de rencontre MARCHE n°5
fin 2008				



Immeuble en « sortie d'insalubrité » entre Mousquet à droite et Blanc-Barth à gauche



MARIGNANE : DU PROJET URBAIN AU LOGEMENT

REDONNER UNE ÂME AU CENTRE VILLE

Monsieur Eric Le Disses, nouveau maire de Marignane a décidé de s'engager dans le renouveau d'un centre ville en paupérisation depuis plus de 20 ans. « Quel gâchis! » s'exclame-t-il ! « Marignane est une ville en détresse, il faut redonner une âme et de la vie à son centre. La ville possède 90 % du foncier des 4 hectares du centre ancien ». Pascal Tattier urbaniste architecte est chargé de relever le défi qu'il pose à l'échelle d'un Projet Urbain de 12 hectares, et bien sûr aux différentes échelles du centre ancien intramuros, des îlots, des parcelles, des logements et des locaux commerciaux et de service.

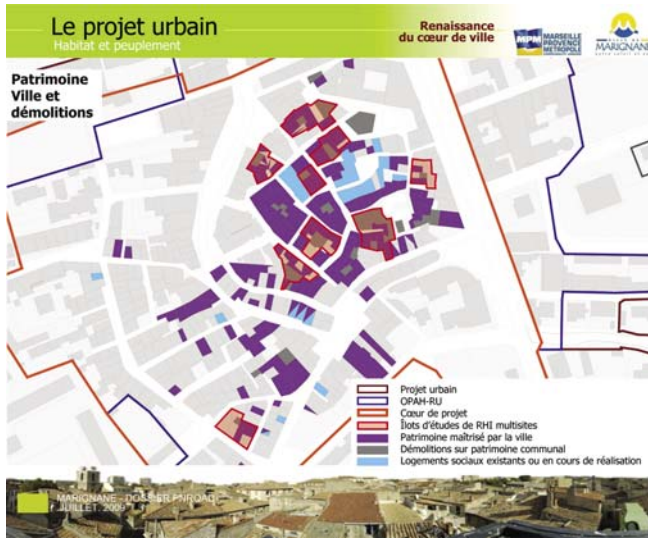
Marignane vient d'être retenue dans le cadre de l'Appel à projet du PNRQAD.

Le projet a pour objectif de recycler 20% des logements existants et d'en améliorer 20%. Il s'accompagne d'actions sur les espaces publics, les commerces et la gestion urbaine de proximité. Une opération à suivre.

UNE PLACE IMPORTANTE DES BAILLEURS SOCIAUX ET DES AMÉNAGEURS

Les opérations décrites par le compositeur urbain Pascal Tattier (Brignoles, Draguignan, Vallauris, Le Muy,...) ont monté la détermination indispensable des bailleurs sociaux et plus généralement des opérateurs, aménageurs et constructeurs publics et privés pour un bon déroulement des opérations dans lesquelles les difficultés ne manquent pas. Le représentant de la SAEIM de Draguignan, dont la mission était triple (aménageur/constructeur/bailleur) a insisté au-delà du rôle essentiel de bonne coordination par le compositeur urbain sur l'importance d'un travail d'équipe élus, financeurs, administrations, opérateurs, bailleurs,....

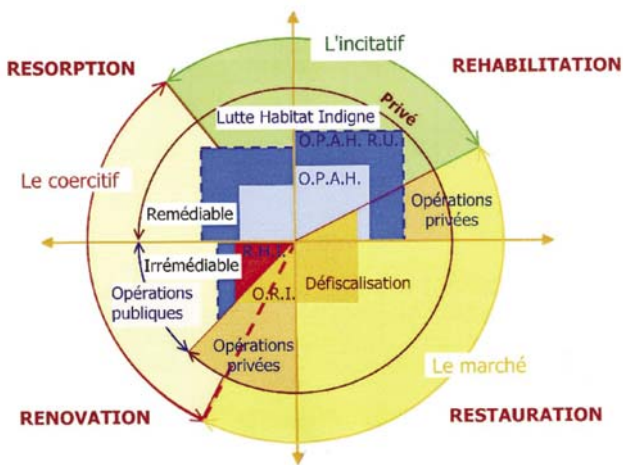
Aujourd'hui, il semble difficile de trouver des bailleurs sociaux acceptant de s'impliquer dans ces opérations. Sans doute, devraient-ils être plus aidés ?



LA RHI DANS LES PROCÉDURES HABITAT

Pascal Tattier, architecte-urbaniste, propose une lecture synthétique des différents outils d'intervention. Le schéma ci-dessous permet d'appréhender globalement l'articulation entre :

- les objectifs sociaux / techniques / patrimoniaux / financiers ;
- les méthodes incitatives / coercitives / libre ;
- les équilibres d'initiative publique / privée/mixte ;
- les outils mis à disposition.



DES DÉBATS ENTRE LES PARTICIPANTS ET LES INTERVENANTS

Les échanges entre les participants et les intervenants ont été nombreux. Ils ont témoigné de l'intérêt porté par tous les professionnels présents mais aussi des difficultés de mise en œuvre sur le terrain.

Questions abordées

- La pugnacité voire le militantisme nécessaire de tous les acteurs de terrain.
- La complexité et la longueur des opérations qui nécessitent technicité et structures pérennes.
- La difficulté à prendre en compte les différences de temporalités, entre les propriétaires en attente immédiate, et le temps des procédures et des institutions.
- Les temps de réponse trop longs des arrêtés d'insalubrité quand il y a urgence.
- La difficulté à trouver des bailleurs sociaux.
- La nécessité de coupler « bilan constructeur » et « bilan aménageur ».
- La non prise en compte de la surcharge foncière.
- La limite entre « remédiable et irrémédiable ».
- La question du « bon niveau d'initiative publique » à trouver pour réamorcer l'initiative privée.

LES TRAVAUX D'OFFICE

Le recours aux travaux d'office, exécutés par la puissance publique en substitution des propriétaires qui ne réalisent pas les travaux qui leur sont prescrits dans le cadre d'une procédure de police (insalubrité, péril, saturnisme, sécurité d'équipements collectifs...) est parfois nécessaire, notamment lorsque les mesures incitatives proposées n'ont pas permis d'aboutir.

Les cas pouvant donner lieu à des travaux d'office

Insalubrité	Remédiable (L1331-28-II et L1331-29-II du Code de la Santé publique (CSP))
	Mesures d'urgence au cours d'une procédure d'insalubrité (L1331-26-1 du Code de la Santé publique (CSP))
	Mesures destinées à écarter un danger ou empêcher l'accès en cas d'insalubrité irrémédiable (L1331-28-I et L1331-29-I du Code de la Santé publique (CSP))
Péril	Ordinaire (L511-2 du CCH)
	Imminent (L511-3 du CCH)
Saturnisme	L1334-2 du Code de la Santé publique (CSP)
Sécurité des équipements communs d'immeubles collectifs	Sans caractère de risque imminent (L129-1 du CCH)
	Avec caractère de risque imminent (L129-3 du CCH, cas spécifique des matières inflammables: L129-4-1 du CCH)
Danger sanitaire	Danger sanitaire ponctuel et urgent (L1311-4 du Code de la Santé publique (CSP))
	Enlèvement de déchets (L541-3 du code de l'environnement)

Les autorités responsables des travaux d'office

Le maire au nom de la commune	Péril
	Sécurité des établissements recevant du public (ERP)
	Déchets
Le maire au nom de l'Etat	Insalubrité (sauf mesures d'urgence L1331-26-1 du Code de la Santé Publique (CSP))
	Danger sanitaire ponctuel et urgent
	Sécurité des équipements communs d'immeuble collectif
Le préfet	Saturnisme
	Mesures d'urgence en cours de procédure d'insalubrité
	A défaut du maire en cas d'insalubrité

Le cas particulier de la copropriété

Si la non-exécution de travaux résulte d'une défaillance de certains copropriétaires seulement, alors que la copropriété a voté les travaux prescrits et a effectué les appels de fonds nécessaires, une commune peut se substituer à ceux-ci (cas de péril, insalubrité et équipements communs collectifs). La collectivité avance la quote-part demandée à ces copropriétaires « mauvais payeurs » et recouvre la créance ensuite auprès d'eux.

LE PNRQAD : UN ACCÉLÉRATEUR D'INITIATIVES

Appel à projets : 25 candidatures retenues en 2009

Instauré par la loi du 25 mars 2009 le PNRQAD (National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) suite à l'engagement du Grenelle Environnement de mettre en place un programme ambitieux de reconquête des centres-villes en déclin. La création et la réhabilitation de logements en centre-ville dans un modèle urbain compact « en ordre continu » diminue la demande en moyens de transports. La rénovation des bâtiments permet de générer des gains de consommation énergétique.

Les actions entreprises au titre du programme couvriront un large spectre d'interventions et seront complémentaires :

- des opérations de requalification des bâtis les plus dégradés ou des îlots d'habitat avec une maîtrise publique d'immeubles afin de recycler le foncier ou le bâti,
- des interventions des bailleurs sociaux : participation aux actions de relogement avec pour objectif le maintien des habitants dans leur quartier, réalisation de logements sociaux ou de places d'hébergement,
- des aides à la réhabilitation des logements des propriétaires privés adaptées aux sujétions locales au moyen d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat : maintien à domicile des personnes âgées, lutte contre la précarité énergétique, sortie d'insalubrité,
- une intervention en faveur de la redynamisation ou de la création d'activités économiques et commerciales et de l'implantation de services publics et de services de santé,
- un traitement urbain sur les aménagements et les équipements de proximité,
- une promotion de la mixité sociale et fonctionnelle,
- une aide forte d'ingénierie : préparation des projets, conduite générale des opérations, suivi,
- un accompagnement social des habitants.

Ce programme souhaite promouvoir une nouvelle approche de la ville et vise à identifier des réponses à des situations très variées. Les tailles des agglomérations, les typologies urbaines et l'âge des quartiers retenus seront donc hétérogènes.

L'État et ses opérateurs, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), prévoient de mobiliser 380 millions d'euros sur trois ans en faveur des quartiers anciens dégradés. L'aide fiscale « Malraux », qui permet une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 40% du coût des travaux de réhabilitation (avec plafonnement), sera également accordée, dans les conditions prévues par la loi, pour mobiliser les investissements privés.

(Cf. liste nationale sur le site du Réseau)

QUELQUES DOCUMENTS INCONTOURNABLES À TÉLÉCHARGER

Vade-Mecum - « Agir contre l'habitat insalubre »

Rapport de Nancy Bouché - 2009

http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=25

Le PNRQAD - Appel à projets : 25 candidatures retenues en décembre 2009

http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/dp_pnrqad_cle0584e4.pdf

Les outils de l'aménagement

CERTU - Cf. rubrique « Logement Habitat Politique de la Ville », puis « RHI » ou « OPAH »

http://www.outil2amenagement.certu.developpementdurable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=6

Le guide « De la non décence à l'indignité : agir pour en sortir »

ADIL 83

http://www.adil83.org/doc/hab_indigne/Le_guide_habitat_indigne_ADIL83.pdf

Bilan financier d'une RHI - Circulaire de 2003

http://www.dguhc-logement.fr/infolog/cieprog/rhi_cir_05_05_2003_anx2.pdf

- Site du « Réseau technique régional paca » : <http://rhi-paca.org>
- Contact : jean-bernard.brulet@developpement-durable.gouv.fr



Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Directions Départementales des Territoires et Directions Départementales des Territoires et de la Mer
Directions Départementales de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

Services Communaux d'Hygiène et de Santé des régions Corse, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur

Caisse d'Allocations Familiales des Bouches-du-Rhône

Mutualité Sociale Agricole du Var

Université Paul Cézanne - CEJU - IUAR

Ordre des Avocats d'Aix-en-Provence

Ordre des architectes Provence-Alpes-Côte d'Azur

Habitat et Humanisme Var

