



À DESTINATION DE LA
COLLECTIVITÉ

LIVRET DES OUTILS POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN



PRÉAMBULE

Ce livret n'a pas la prétention de présenter de façon exhaustive les outils urbanistiques dont disposent les communes pour favoriser le renouvellement urbain. Il n'a pas non plus vocation à exposer des outils applicables directement, et implique une mise en place coordonnée, en cohérence avec le contexte territorial (marché foncier et immobilier, caractéristiques des terrains...). Enfin, les outils présentés peuvent être complémentaires, et ceux définis dans la première partie peuvent s'appliquer à la deuxième partie qui a été basée sur la revitalisation du centre bourg.



SOMMAIRE

1. Favoriser le développement au sein des espaces urbanisés	4
1.1. Maîtriser le foncier	5
I. Droit de Préemption Urbain	5
II. Zone d'Aménagement Différé	6
III. Expropriation	7
IV. Baux à long terme	7
V. Procédures AFU	8
VI. Etablissement Public Foncier (EPF)	11
1.2. Outils règlementaires	13
I. Zones U et AU	13
II. Contraintes d'implantation	15
III. Emplacement Réservé et Servitude de Localisation d'Équipement	16
IV. Possibilités de majoration de la densité	17
V. Orientations d'Aménagement et de Programmation	18
VI. Servitude d'attente de projet global	20
1.3. Outils d'aménagement opérationnel	21
I. Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	21
II. Permis d'aménager un lotissement	21
1.4. Outils de financement	24
1.4.1. Outils Financiers	24
I. Projet Urbain Partenarial (PUP)	24
1.4.2. Outils Fiscaux	25
I. Taxe d'Aménagement	25
II. Taxe sur les Logements Vacants (THLV)	25
III. Majoration de la Taxe Foncière sur les propriétés non bâties (TFNB)	26
I. Versement pour Sous Densité (VSD)	27
II. Taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles ...	28

SOMMAIRE

2. <u>Revitalisation de centre bourg : traitement de l'habitat indigne et de la vacance</u>	30
2.1. Outils contractuels	31
I. OPAH de droit commun	32
II. OPAH-RU (Réhabilitation Urbaine)	33
III. OPAH Copropriété	34
IV. Projet d'Intérêt Général (PIG)	35
V. PIG du Plan de Cohésion Sociale (PCS)	36
VI. PIG Programmes Sociaux Thématiques (PST)	36
VII. Plan de Sauvegarde (PDS)	37
VIII. Opérations de Restauration Immobilière (ORI)	38
IX. Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)	39
X. Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THORORI)	40
2.2. Mise en valeur du patrimoine et de l'architecture	41
I. Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)	41
II. Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)	42
2.3. Autres outils	43
I. Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)	43
II. EPFN - Le fond partenarial de restructuration pour l'habitat	44
III. La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)	45
Table des sigles	49
Bibliographie et Sitographie	53

**FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT
AU SEIN DES ESPACES URBANISÉS**



Droit de Prémption Urbain (DPU)

Définition : Le Droit de Prémption Urbain permet à la municipalité d'acquérir prioritairement des biens immobiliers, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain (dans une zone définie), moyennant le paiement du prix du bien. Cet outil simple à mettre en place et institué par la commune doit être motivé par la réalisation d'un projet d'intérêt général (équipements, logements sociaux...). Le Droit de prémption commercial donne aux communes la possibilité, après délibération municipale, d'acheter¹ toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux (dans un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité préalablement délimité).

Procédure : Par l'intermédiaire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune est prévenue de la vente d'un bien, et devient prioritaire pour l'achat de ce bien. Un délai de deux mois est imposé à la mairie pour répondre de manière favorable ou non, avec possibilité de révision du prix de vente (évaluation de France Domaine, valable un an). Si la collectivité, alors titulaire du droit de prémption, ne se prononce pas sous un délai de deux mois, elle renonce au bien qui est alors remis sur le marché.

Bien sûr, la commune doit justifier l'intérêt général pour la mise en place du DPU (une justification qui peut être tout simplement basée sur la limite de l'étalement urbain et la nécessité de densifier l'existant).

¹ Le titulaire du droit de prémption (Maire), doit effectuer la rétrocession des fonds de commerce, fonds artisanaux, ... au profit d'un commerçant ou artisan dans le périmètre concerné dans un délai de **2 ans**.

Par ailleurs, la collectivité peut décider de réserver le foncier, en attendant que de nouvelles parcelles soient préemptées, et effectuer un projet plus important. Dans ce cas, la collectivité peut s'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour que celui-ci porte le projet jusqu'à sa rétrocession.

Conclusion : Cet outil de maîtrise foncière incite les propriétaires à céder une partie de terrain (bâtie ou non) en zone U, pour permettre ensuite à la commune de construire de nouveaux logements individuels. Ainsi, la commune évite les actions non coordonnées en optimisant son foncier dans le tissu existant.

Cet outil pour la commune relève cependant d'une logique d'opportunités, dans le sens où l'acquisition des biens dépend de la volonté des propriétaires à mettre en vente ces mêmes biens.

Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Définition : Créée par arrêté préfectoral sur demande de la collectivité, et instituée pour une durée de 6 ans renouvelable une fois, la ZAD est un secteur où la collectivité exerce un droit de préemption de biens destinés à être aménagés ou restructurés. Cela peut se réaliser sur toute la commune, c'est-à-dire aussi hors des zones urbaines ou à urbaniser (son périmètre peut s'étendre à des terrains agricoles ou naturels). Il s'agit, tout comme le DPU, d'un outil de préemption.

Avantages : Cette procédure permet à la commune de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains sur des secteurs qui feront l'objet d'une opération d'aménagement à long terme (sans qu'elle soit encore définie), et permet d'éviter un phénomène d'envolée des prix au moment de l'annonce du projet (en gelant le prix du bien au moment de la mise en place de la ZAD). Cet outil permet donc de disposer de réserves foncières pour des projets d'intérêt collectif.

Expropriation pour cause d'utilité publique

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. » (article 545 du Code Civil)

Définition : L'expropriation pour cause d'utilité publique permet à toute collectivité (ou une concession d'aménagement) d'obtenir un bien foncier ou immobilier par transfert de propriété (inciter un propriétaire à céder son bien), et donne lieu à une indemnisation de l'exproprié et des titulaires de droits réels (ex : les locataires). Les droits réels immobiliers (baux) sont donc supprimés, et le montant est fixé en fonction de l'usage du bien, un an avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'expropriation est une procédure souvent longue et complexe (phase administrative, phase judiciaire), car faisant l'objet de contentieux.

Baux à Long Terme

Définition : Un bail emphytéotique est un bail de longue durée (18 à 99 ans). Cet outil fait la distinction entre propriété du terrain et propriété du bâti. Ainsi, les locataires (dits preneurs ou emphytéotes) ont un droit réel sur le bâti (ex : démolir/reconstruire, sous-louer), mais le propriétaire est toujours le détenteur du terrain. A la fin du contrat, le propriétaire de la parcelle dispose librement de son bien.

Toute collectivité peut donc, grâce à la mise en œuvre de ces baux, valoriser des biens immobiliers et se garantir de la maîtrise foncière pour l'avenir.

Bail emphytéotique de droit commun : tout type d'usage (terrains bâtis ou non bâtis, pour tout bailleur ou preneur).

Bail à construction (cas particulier de bail emphytéotique) : le preneur signe pour construire un bien, l'entretenir, et le remettre (en état et non occupé) au propriétaire à échéance du contrat. C'est en quelque sorte une rémunération en nature pour le bailleur, et cela peut inciter le propriétaire à mettre son terrain sur le marché tout en gardant la propriété.

Bail à réhabilitation : Un bien immobilier en dégradation ou insalubre peut être confié à un bailleur social, une collectivité ou un organisme chargé du logement des personnes défavorisées, en vue de l'améliorer et de l'affecter à du logement social. Après le bail, le propriétaire retrouve les droits sur son bien.

Avantages : Ces baux à longue durée donnent de réels droits aux preneurs, et il n'y a pas de transfert de propriété du foncier. Ces outils peuvent permettre, en outre, de réduire la charge foncière (dans des secteurs où celle-ci pèse trop dans le bilan financier des opérations de réhabilitation ou de construction)

Les procédures Association Foncière Urbaine (AFU)

Définition :

L'AFU est une « collectivité de propriétaires » qui se réunissent pour réaliser des travaux en commun et de différentes natures : remembrement ou regroupement de parcelles, entretien d'équipements collectifs, rénovation, conservation ou mise en valeur de bâtis en secteur sauvegardé ou périmètre défini de restauration immobilière... Après réflexion collective, l'AFU mise en place va permettre aux propriétaires de valoriser leurs parcelles, les coûts d'urbanisation étant à leur charge.

Il existe 3 types d'AFU :

- L'**AFU libre (AFUL)**¹, où tous les propriétaires sont unanimes et prennent les décisions ensemble.
- L'**AFU autorisée (AFUA)**, où, après décision du préfet, il y a la reconnaissance d'une majorité de propriétaires qualifiés (les deux tiers de propriétaires détenant les deux tiers des surfaces). Ces derniers doivent faire face à certains opposants qui bénéficient d'un droit de délaissement (ex : obliger une personne morale (mairie ou AFU) à racheter leur terrain).
- L'**AFU constituée d'office**, définie par le préfet pour 5 ans pour diverses raisons (état du parcellaire faisant obstacle à des projets d'intérêt collectif, ...)

Fiscalement, l'AFU est financée par les taxes syndicales dues par les propriétaires concernés (étude, Voiries et Réseaux Divers (VRD), travaux de viabilisation, frais de gestion de l'association...). Suite à l'AFU, il y a une redistribution équitable entre les propriétaires (proportionnellement aux valeurs d'apports des parcelles après prélèvement pour voirie, équipements et logements sociaux), et une surface est prélevée sur chaque parcelle pour permettre l'apport de voiries et d'équipements.

Exemple d'application : Cet outil peut s'avérer utile pour revaloriser les cœurs d'îlots et fonds de parcelles qui peuvent accueillir des constructions, mais qui font face pour l'instant à de contraintes fortes (parcelles trop étroites ou trop étirées, trop petites, trop enclavées...). L'AFU va permettre un remembrement total, en étroite coopération avec les propriétaires qui vont négocier ensemble le devenir de leur terrain.

Conclusion : Cet outil nécessite donc un bon travail relationnel et un fort investissement des collectivités pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches. Il est aussi recommandé que la commune soit propriétaire au sein de l'association foncière, si des éléments de son domaine privé font partie de la zone.

La loi ALUR a créé une nouvelle forme d'association : l'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP). La commune peut instituer des périmètres de projets incitant les propriétaires fonciers à se regrouper en AFUP et mener des projets de manière concertée. Après une opération de remembrement, l'AFUP doit permettre la cession de terrains au sein de cette zone.

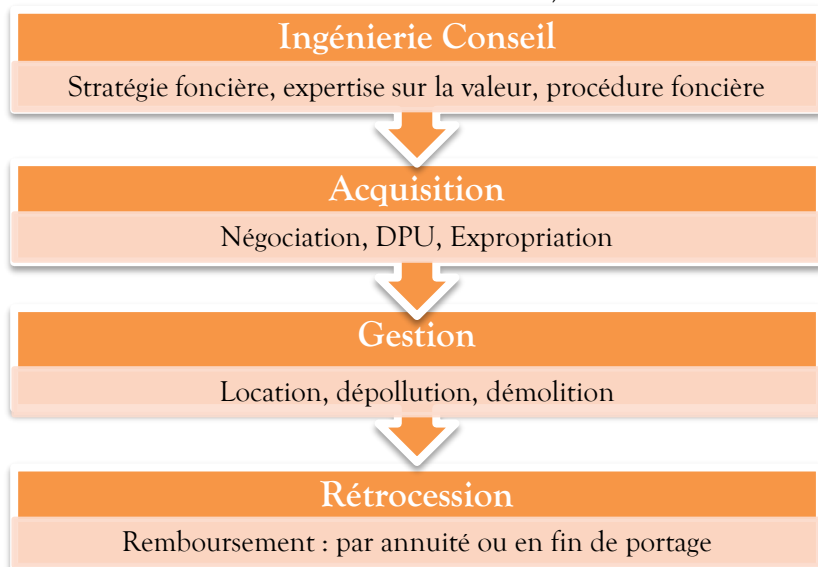
NB : l'AFU peut être un outil servant à la restauration et la mise en valeur d'immeubles situés en secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière.

Etablissement Public Foncier (EPF)

« Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain » (article L.3211 du Code de l'Urbanisme).

Définition : L'EPF est un acteur qui a la compétence d'acquisition foncière et immobilière, pour le compte d'une collectivité locale. Il peut ainsi constituer des réserves foncières et assurer le portage préalable et la gestion du foncier. Outil d'action foncière sur un territoire donné, il permet de mutualiser les moyens financiers et humains en vue de réaliser des opérations d'aménagement. Son rôle est renforcé par la loi ALUR du 24 mars 2014, concernant la production de logements et la lutte contre l'étalement et l'éparpillement des constructions.

Champ d'intervention de l'EPF (d'après P. Vansteenkiste, association des EPFL)



Source : outil2amenagment.certu.developpement-durable.gouv.fr

Fonctionnement : Sur demande de la collectivité, l'EPF acquiert des biens immobiliers, par négociation à l'amiable en premier choix, (ou par droit de préemption délégué par les collectivités locales), ou par droit d'expropriation si le projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP). Ces biens sont ensuite stockés pendant une durée déterminée dans la convention de portage, et l'EPF s'occupe de sa gestion avant la rétrocession à la commune.

Ces acquisitions sont généralement réalisées par anticipation ou par négociation amiable, et la durée de portage est variable : durées courtes (de 1 à 4 ans) pour des opportunités foncières pré-opérationnelles, ou sur des périodes plus longues (4 à 8 ans, voire jusqu'à 20 ans) suivant une acquisition foncière progressive (projet d'ensemble ou opérations complexes).

Ainsi, jusqu'à rétrocession du bien, les communes ne disposant pas des moyens suffisants dans l'immédiat peuvent prévoir des opérations d'aménagements de type densification ou redynamisation de centre bourg, diversification d'offre de logements (locatif, accession à la propriété), valorisation du patrimoine bâti, etc... et faire appel à l'EPF.

L'action de l'EPF permet à la collectivité de constituer une réserve foncière afin d'anticiper et de maîtriser son urbanisation future.

Zones U et AU

Orienter le développement d'une commune passe par l'ouverture à l'urbanisation des zones les plus appropriées. Le PLU est donc un instrument essentiel pour planifier son développement.

Le zonage U et AU :

- **Zone U** : secteur déjà urbanisé. Les zones U sont donc déjà constructibles.
- **Zones AU** : secteur à urbaniser, divisée en **zones 1AU** (non équipées mais bénéficiant à leur proximité de voiries et réseaux en capacité suffisante pour desservir les futures habitations de la zone) et **2AU** (non équipées, nécessitent une modification ou révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation).

Une zone 1AU doit obligatoirement être dotée d'un règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ainsi, un permis d'aménager ou de construire groupé doit respecter les OAP et le Règlement, sans quoi l'opération ne pourra être acceptée. C'est pourquoi l'OAP et le Règlement sont des outils permettant de geler l'évolution d'une zone face à un projet inadéquat.

Les zones à urbaniser strictes (2AU) sont quant à elles inconstructibles, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent pas faire l'objet d'autorisation de construire ou d'aménager, jusqu'à ce que le PLU soit modifié.

Passage du 2AU en 1AU : Si la vocation de l'espace reste inchangée, une zone classée en 2AU peut être classée en zone 1AU, donc en zone constructible, par une modification (procédure plus légère que la révision) du PLU. Avec la loi ALUR, une zone 2AU est déclassée en zone Naturelle ou Agricole si rien n'a été fait depuis 9 ans (une révision sera nécessaire pour la reclasser en zone à urbaniser).

Conclusion : le zonage appliqué influence le prix du foncier des terrains concernés, c'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones doit se réaliser avec précaution.

Contraintes d'implantation

Définition : L'implantation des constructions sur une parcelle est encadrée par le règlement du PLU (articles 6, 7, 8) :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
- implantation par rapport aux limites séparatives, c'est à dire avec les parcelles voisines (article 7)
- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Ces règles sont importantes car elles influencent la forme urbaine et les possibilités de constructions dans le tissu déjà bâti.

Objectifs : Ces règles établissent la distance minimale entre une construction et les limites séparatives (frontales et latérales) d'une parcelle. Elles fixent aussi la distance entre les constructions dans une même parcelle. Sans avoir pour objectif premier de réguler la densité du bâti, elles ont un impact important sur la forme urbaine en jouant sur les retraits et les alignements.

NB : Dans une opération d'ensemble de division en lots (permis d'aménager, permis de construire valant division), les règles de distance ne s'appliquent pas « construction par construction » (sauf si le PLU le prescrit dans le règlement), mais pour l'ensemble de l'opération (unité foncière initiale).

Emplacement Réservé et Servitude de Localisation d'Équipement

Le but de l'emplacement réservé ou de la servitude de localisation d'équipement est de prévoir, dans le PLU, de futurs équipements et/ou espaces publics (ex : desservir des cœurs d'îlots et des parcelles enclavées).

Il s'agit de **réserver le terrain contre toute autre occupation, qui se réaliserait au détriment d'un projet d'intérêt général.**

Il y a trois types d'emplacement réservé :

- **Les emplacements réservés, qui permettent de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts »** (article L123-1 8°), doivent être indiqués sur le plan de zonage de la commune, et justifiés dans le rapport de présentation.
- **La servitude de localisation (en U ou AU)** « peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements » (article L123-2 c). Contrairement à l'emplacement réservé, il n'y a **pas d'emprise précise.**
- **L'emplacement réservé pour programme de logements ou servitude de mixité sociale :** Destiné à « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » (article L123-2 b), il n'a pas les mêmes effets que l'emplacement réservé, dans la mesure où il ne limite pas la constructibilité du terrain.

Dans le programme de constructions prévu, une part de logements

libres peut y être intégrée. L'objectif est donc d'avoir une adéquation entre les logements intermédiaires, privés et sociaux. Il doit donc prévoir par exemple : « x » m² de logements en prêt locatif à usage social, « y » m² en prêt locatif aidé d'intégration, « z » m² de logements en accession.

Possibilités de majoration de la densité

Objectifs:

- Encourager la densification, insérer du logement social dans des opérations, favoriser des hautes performances énergétiques... sans attendre une révision ou une modification du PLU.
- Utiliser des parcelles qui sont trop petites pour obtenir des droits à construire avec les règles du PLU actuel et équilibrer des opérations en matière de coûts.
- Favoriser la mixité et la performance énergétique. La majoration de densité peut aller jusqu'à 50 % pour le logement social, et 30% pour performance énergétique.

Il est possible de favoriser la densité sur des secteurs particuliers – outre la mixité ou la performance énergétique et par délibération motivée – et de créer des surfaces de plancher (SP) allant jusqu'à un maximum de 20% de la SP existante pour l'agrandissement ou la construction de logements à usage d'habitations (non applicable au sein des Plans d'exposition au bruit et dans des zones de danger des plans de prévention des risques naturels).

Impacts: Si le marché est tendu et le prix des terrains lié à la densité réglementaire autorisée par le PLU, accorder une surdensité pourrait alors diminuer la charge foncière au m² de plancher, et absorber des surcoûts générés (pour le logement social ou la performance énergétique). La charge foncière du logement social peut donc être effacée, en totalité ou en partie. Mais une surdensité limitée à 20% accordée sans contrepartie peut entraîner une augmentation du prix des terrains, et non du nombre de logements.

Limites: cette mesure ne s'applique qu'à une densité liée au m² de plancher, et non à la hauteur l'espace libre ou l'emprise.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définition: Sur une zone géographique, un périmètre communal ou intercommunal, les OAP prescrivent des règles concernant :

- L'aménagement : aménagement des futures zones à urbaniser, protections paysagères (ex : entrées de villes) et protections environnementales), renouvellement urbain, protection du patrimoine, insalubrité...
- L'habitat : adéquation de l'offre de logements inter-quartiers ou intercommunal, renouvellement urbain, mixité...
- Les transports et déplacements : transports de personnes et marchandises, circulation et stationnement, ...

Les OAP peuvent être définies en zone U, AU, A ou N, et prescrire sur des secteurs particuliers à enjeux ou sur l'ensemble du territoire, sans nécessité de maîtrise foncière.

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme définit les dispositions des OAP:

- en matière d'aménagement :

« (...) [elles] peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

- en matière d'habitat :

« elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

L'habitat doit être abordé en cas de PLUi, qui aura valeur de PLH (ou PDU pour les transports).

Conclusion : Les OAP permettent à la collectivité de donner des orientations d'aménagement s'imposant à tout porteur de projet, public comme privé, sans que la commune n'ait nécessairement la maîtrise du foncier. Pour cette raison il est important de s'assurer de la faisabilité technique et économique des orientations d'aménagement imposées afin de ne pas bloquer la réalisation des futurs projets.

Servitude d'attente de projet global

Sursis à statuer : La commune peut suspendre l'urbanisation d'un secteur dont elle juge que cela va compromettre un projet d'aménagement public en cours. Cet outil est donc destiné à suspendre la transformation actuelle d'un secteur pouvant porter atteinte à un projet d'ensemble.

« Servitude d'attente de projet global » pour promouvoir un projet d'aménagement global: Cette servitude permet d'interdire, dans un périmètre délimité en zone U ou AU et pour une durée de 5 ans maximum, toute opération de construction ou d'installation d'une superficie supérieure à un certain seuil (défini dans le règlement), dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble. La servitude gèle ainsi l'évolution d'un secteur où la commune a identifié un intérêt particulier, et sur lequel cette dernière prévoit un projet d'aménagement global (sans nécessairement l'avoir précisément défini).

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Définition : Procédure d'urbanisme opérationnelle, la ZAC est une zone choisie par un établissement public ou une collectivité pour réaliser une opération d'aménagement. La ZAC doit être initiée par une personne publique, sur un secteur dont le but est d'y réaliser (ou faire réaliser) un projet le plus souvent complexe (composé de logements, équipements, activités, commerces,...)

Avantages : La ZAC est un outil de planification urbaine et de renouvellement urbain qui met en jeu un partenariat public/privé, et qui permet le découpage ou le regroupement de parcelles, ainsi que la viabilisation de terrains et la création de SHON. Cette procédure est aussi adaptée pour restructurer des zones sous-utilisées ou en friches, traiter des îlots à démolir,...

Une étude sur les équipements dans le cadre de cette nouvelle urbanisation est nécessaire, et le financement des équipements publics à réaliser, c'est-à-dire ceux répondant aux besoins des futurs habitants, sera à la charge de l'aménageur (contribution se substituant à la Taxe d'Aménagement). Egalement, la ZAC peut être créée sur plusieurs zones, et sera caractérisée de « multi-sites ».

Permis d'aménager un lotissement

Définition : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L.4421 du code de l'urbanisme)

Procédures : Deux procédures y sont associées : la déclaration préalable avant division et le permis d'aménager (PA). Ce PA peut garantir la qualité urbaine pour densifier un tissu pavillonnaire (les équipements, voiries et réseaux divers sont prévus). Le permis d'aménager est obligatoire s'il est question d'un site classé ou d'un secteur sauvegardé (ou en attente de classement) ; ou s'il y a création ou aménagement de voies, espaces et/ou équipements communs, propres aux lotissements.

Types de lotissements :

- **Lotissement communal** : La commune est maître d'ouvrage et viabilise des lots à bâtir pour les revendre ensuite à des particuliers (suite à l'achat d'une grande parcelle ou de plusieurs contiguës par exemple). Les équipements et réseaux divers restent cependant une propriété communale.
- **Lotissement privé** : Un aménageur ou lotisseur crée des lots à bâtir et les viabilise pour les revendre aux particuliers (il peut s'agir aussi de promoteurs qui créent des lots bâtis). Les VRD peuvent être cédés à la commune (domaine public), ou gérés par une association syndicale de propriétaires.
- **Le colotissement** : Le colotissement est constitué de plusieurs unités foncières et donc de plusieurs propriétaires, avec des équipements communs qui justifient leur engagement dans la procédure (un seul des propriétaires effectue la demande du permis, et une fiche complémentaire mentionne les noms des autres propriétaires). Il s'agit là d'une possibilité pour les différents propriétaires voisins qui souhaitent vendre une partie de leur parcelle au sein de la trame bâtie.

NB : Contrairement à l'AFUP, le colotissement ne nécessite pas de remembrement, et le cadre juridique est plus souple.

Avantages :

Au sein de la trame bâtie, le lotissement peut être une opportunité pour densifier :

- les dents creuses à urbaniser en priorité,
- les parcelles bâties contiguës pouvant faire l'objet de divisions parcellaires,
- les espaces délaissés.

Les anciens lotissements en sous-densité, les cœurs d'îlot pavillonnaires, ou encore les tissus centraux avec de grandes parcelles sont autant d'espaces concernés.

I. Outils Financiers:

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Définition : Le Projet Urbain Partenarial est une procédure contractuelle de participation au financement des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.

Fonctionnement : Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée présentant un enjeu et un intérêt communal. Il s'agit essentiellement d'un outil de préfinancement des équipements publics. Les aménageurs ne doivent financer que la fraction du coût proportionnelle aux besoins des usagers des futures constructions (principe de proportionnalité).

Avantages : Cette convention permet de faire avancer plus rapidement les projets tout en permettant la réalisation d'équipements publics qui sont autrement difficiles à financer. L'association contractuelle des acteurs, publics et privés, est ainsi facilitée. De plus, la collectivité peut percevoir une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule TA et peut prévoir des modalités de financement échelonnées.

NB : La loi ALUR (mars 2015) met en place de nouvelles dispositions : la collectivité peut désormais définir des périmètres au sein desquels les aménageurs, constructeurs et propriétaires auront l'obligation de signer un contrat PUP avant toute demande de permis de construire ou d'aménager. Contrairement aux anciens dispositifs, ces PUP dits « forcés », soumis à certaines conditions, permettent de mieux financer les équipements publics à réaliser, malgré des opérations d'aménagements successives sur ce secteur .

II. Outils fiscaux :

Taxe d'Aménagement (TA)

Définition : La taxe d'aménagement est une taxe imposée par la commune/intercommunalité, le département ou la région, lors d'un dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

Fonctionnement : La taxe est composée de 3 parts ((inter)communale, départementale et régionale) instaurées par délibération locale. Cette taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagements, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments.

Avantages : Elle permet à la collectivité de financer des équipements publics et de favoriser le renouvellement urbain. Le taux est déterminé en fonction des aménagements à réaliser : entre 1 % et 5 % sans justification, ou jusqu'à 20% sur justification dans le cas de renforcements ou de créations de voiries/réseaux et équipements conséquents rendus nécessaires par l'opération.

Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Définition : La taxe d'habitation sur le logement vacant (THLV) est un outil qui incite les propriétaires d'un logement vacant à le remettre sur le marché, en imposant ce logement.

Mise en place : Cet outil fiscal peut être établi sur les communes qui ne sont pas concernées par la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) qui est imposée dans les communes comptant une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, et où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

La THLV est votée par la collectivité. Les logements concernés par cette taxe sont les logements à usage d'habitation (appartements ou maisons) vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition.

Avantages : Si le propriétaire remet un logement vacant (taxe payée) en location il peut bénéficier d'un avantage fiscal et d'une subvention de l'ANAH pour réaliser des travaux de rénovation.

Majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB)

Définition : La taxe foncière sur les propriétés non bâties est imposée aux propriétaires (ou usufruitiers) de terrains constructibles actuellement non bâtis, au 1er janvier de l'année d'imposition (valeur locative cadastral, à laquelle est soustrait un abattement de 20%.

Fonctionnement : La TFPNB peut être majorée par délibération municipale et selon le contexte local de 0 à 3€ du m² (sans dépasser 3% de la valeur forfaitaire moyenne au m²). La commune doit au préalable mettre à jour la liste des terrains constructibles situés en zone urbanisées (ou en zone 1AU équipée).

Avantages : La TFPNB est une source de revenus pour les collectivités. De plus, la TFPNB, couplée à la taxe sur les plus-values immobilières, peut participer à la densification des tissus pavillonnaires, en incitant par exemple, le propriétaire d'une parcelle

à la lotir (ou en limitant l'intérêt d'un découpage sur le plan financier). Adapter ces deux outils pourrait « *favoriser la fluidité des terrains à bâtir, en n'imposant pas fortement les transactions* » et « *limiter la rente foncière en taxant la conservation d'espaces non bâtis dans des secteurs jugés opportuns* ». (CAUE27)

Limites : Cette action doit être entreprise avec une grande attention et s'intégrer dans une stratégie globale de développement communal. Elle n'est pas forcément pertinente dans un marché détendu.

Versement pour Sous Densité (VSD)

Définition : En zone U ou AU, le VSD entraîne une imposition sur les constructions neuves dont la densité est inférieure à un seuil minimal de densité (SMD).

Objectifs : Le but est d'encourager les aménageurs et constructeurs à consommer les droits à bâtir (optimiser la rentabilité du foncier).

Mise en place : La commune est libre d'identifier les secteurs où elle souhaite qu'une réflexion soit menée concernant la taille des terrains, le nombre et la surface de maisons construits. La SMD est fixée entre 50% et 75% de la densité minimale reconnue au terrain d'assiette de ces futures constructions.

NB : Cette taxe doit être accompagnée de la mise en place d'une densité minimale, pour éviter tout projet abusif. Elle ne constitue pas, par ailleurs, une ressource fiscale fixe.

Taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles

Définition : Ce dispositif permet d'instituer une taxe sur la vente de terrains nus devenus constructibles (classés en U ou AU), et s'applique à la première cession à titre onéreux des terrains en question. L'objectif, pour la collectivité, est d'obtenir une part de la plus-value générée par le classement de ces terrains en zone constructible, et ainsi de pouvoir faire face aux investissements des futurs équipements rendus nécessaires. Cette taxe est due par le propriétaire lors de la première cession, dans un délai de 18 ans après le classement en zone constructible.

Condition : Sa mise en place nécessite de bien connaître le marché foncier.

Calcul : La plus-value imposable est calculée comme dans le cas de l'imposition des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu, c'est-à-dire sur prix de cession diminué du prix d'achat revalorisé en fonction des années de détention.

Le montant de la taxe est égale à $\frac{2}{3}$ de 10 % du montant de la plus-value nette imposable.

A graphic consisting of several parallel diagonal lines in the colors of a rainbow (orange, purple, blue, green, red, teal) extending from the top left corner towards the center of the page.

REVITALISATION DE CENTRE BOURG: TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET DE LA VACANCE



La collectivité a la possibilité de faire appel à plusieurs outils contractuels pour solutionner certains dysfonctionnements (en matière de logements, d'espaces publics, commerces, équipements...) tout en profitant d'une aide suivie de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) et de subventions. Ces procédures ont toutes leurs objectifs propres et peuvent être dans certains cas couplées. Elles comprennent une étude pré-opérationnelle qui identifie les dysfonctionnements de la commune et qui permet de vérifier le type d'opération adapté ainsi qu'une évaluation finale.

Outil	Degré Incitation	Intention
Opération programmée d'amélioration de l'habitat	Incitation	Améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat Favoriser la mixité sociale
Programme d'intérêt général	Incitation	Améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat Favoriser la mixité sociale
Plan de sauvegarde	Incitation	Améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat Favoriser la mixité sociale.
Opération de restauration immobilière	Injonction	Améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat
Résorption de l'habitat insalubre	Réalisation publique	Améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat Favoriser la mixité sociale
Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière	Réalisation publique	Améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat Favoriser la mixité sociale

OPAH de droit commun

Contexte: L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'applique aux quartiers présentant du bâti dégradé, de la vacance, de la dévalorisation, de l'insuffisance quantitative et qualitative de logements et d'équipements et/ou du déclin des commerces. Elle vise l'amélioration du cadre de vie et la redynamisation de l'offre de logements. La convention a une durée maximale de 5 ans.

Dispositifs mis en place :

- Mise en place d'une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services répondant aux besoins des populations résidentes.
- Mise en place d'un dispositif d'incitation ouvert aux propriétaires privés (réalisation de travaux).
- Engagement de la collectivité territoriale.
- Déclinaison d'un programme d'actions et précision des engagements réciproques de la collectivité territoriale compétente, de l'Etat et de l'ANAH, voire de partenaires complémentaires.

Avantages: Cette OPAH peut se réaliser sur tous types de bourgs, villes ou agglomérations. Elle prend en compte le PLU, le PLH s'il existe, et tout autre document d'urbanisme (et projets en cours) ; ceci pour assurer une cohérence entre toutes les opérations menées sur le territoire.

Conditions: Il est important de montrer la nécessité du recours à l'OPAH grâce à des données des PLH, PLU, projets ou bilans d'opérations.

OPAH-RU (Réhabilitation Urbaine)

Contexte: L'OPAH-RU est réalisée sur des territoires avec de graves dysfonctionnements urbains et sociaux où il est nécessaire d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer les conditions de vie et d'habitat décentes. Elle consiste à réaliser une action foncière afin de remédier au phénomène d'insalubrité prégnant et concentré ainsi qu'au problème des friches urbaines, de vacance et d'extrême vétusté qui posent d'importants problèmes d'habitabilité. La convention a une durée maximale de 5 ans.

Dispositifs mis en place :

- Mise en place de dispositifs volontaristes d'intervention (sur les plans immobiliers et fonciers).
- Intégration d'un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières et des actions coordonnées contre l'habitat indigne.

Avantages: L'ANAH accorde des subventions fortement majorées pour les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération.

Conditions: Dans le cas d'insalubrité, il faut un travail particulier auprès des habitants et des propriétaires.

OPAH Copropriété

Contexte: L'OPAH Copropriété permet de requalifier des ensembles immobiliers en copropriété. Elle est destinée aux copropriétés nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments. C'est un outil préventif ou curatif des copropriétés fragiles. La convention a une durée maximale de 5 ans.

Dispositifs mis en place :

- Démarche contractuelle incitative et mise en œuvre d'un projet partenarial entre la collectivité territoriale, l'Etat, l'ANAH et les syndicats de copropriétaires.
- Rétablissement du fonctionnement des syndicats de copropriétaires sur les plans financier, juridique, technique et social, et arrêt des processus de dévalorisation et de dégradation à l'œuvre.
- Suivi et accompagnement des diverses actions du programme.

Avantages : Le statut privé des immeubles est maintenu et les syndicats des copropriétaires peuvent bénéficier d'une aide de l'ANAH accordée au syndicat des copropriétaires.

Conditions: Cette OPAH doit être initiée par la collectivité locale ou l'EPCI.

Projet d'Intérêt Général (PIG)

Contexte : Son objectif est de promouvoir des actions d'intérêt général, comme résoudre des problèmes particuliers (sociaux ou techniques) dans l'habitat existant.

Par exemple, dans le champ social, le PIG peut traiter le logement des personnes âgées, handicapées, étudiants, jeunes travailleurs ou travailleurs saisonniers. Il peut également permettre de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse. Dans le champ technique, le PIG peut traiter des problématiques liées à la sécurité ou à la santé dans l'habitat (zones à risques, nuisibles, architecture, ...) ou encore suite à une catastrophe.

La commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat est le maître d'ouvrage.

Dispositifs de mis en place:

- Mise en place d'un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements approuvés par le préfet du département ou le délégataire.
- Promotion des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

Avantages: Les propriétaires occupants ou bailleurs peuvent bénéficier de subventions, d'une assistance administrative, et d'accompagnements pour leurs travaux d'améliorations de l'habitat. Le PIG peut se faire à toutes échelles, que ce soit dans l'urbain ou le rural et il n'est pas nécessaire que le territoire traité présente des

dysfonctionnements notables qui justifieraient un projet d'ensemble. D'autre part, sa durée est libre et à déterminer par la collectivité territoriale selon l'ampleur du programme.

Conditions: Le PIG se réalise sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale ou sur la décision propre de l'Etat, et fait donc l'objet d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), une ou plusieurs collectivités territoriales ou EPCI compétent en matière d'habitat, et l'Etat. Il se doit d'être en cohérence avec tous les documents d'urbanisme existants (PDALPD, PLH).

PIG du Plan de Cohésion Sociale (PCS)

Ce PIG particulier permet d'accélérer la réalisation des objectifs de cohésion sociale. Il se réalise sur des territoires prioritaires. Ces opérations font connaître aux propriétaires l'intérêt des dispositifs en place (subventions majorées, déductions fiscales) et assistent sur le montage des dossiers. Par exemple, il existe des PIG PCS suivant la thématique « lutte contre la vacance ».

PIG Programmes Sociaux Thématiques (PST)

Cet autre PIG permet la négociation avec les propriétaires privés pour les inciter à respecter un loyer conventionné pendant 9 ans et à loger des personnes en difficulté. Des subventions de l'ANAH pour les travaux, l'assistance technique aux bailleurs, la garantie de loyer et/ou l'accompagnement social des locataires sont accordés. Il s'agit d'une convention signée entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité locale.

Plan de Sauvegarde (PDS)

Contexte : Le PDS permet la restauration du cadre de vie des habitants et le redressement de la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes (coupures d'eau et de chauffage, carences graves de gestion, endettement important du syndicat de copropriétaires, problèmes de sécurité des biens et des personnes, bâti très dégradé voire insalubre, situations de mal logement, spécialisation sociale, ...). Il s'agit d'une démarche incitative, globale et partenariale qui dure 5 ans.

Dispositifs mis en place :

- Travaux d'urgence, de conservation.
- Mise en place d'un ensemble d'actions qui a pour but d'assainir et de rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration des immeubles en copropriété , de traiter des situations de mal logement , d'intervenir sur le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs , de remédier à des dysfonctionnements relatifs à la place de ces copropriétés dans le marché du logement et à leur insertion urbaine.

Avantages : Le PDS peut être initié par le préfet départemental, le maire de la commune ou des associations.

Conditions : Le préfet du département doit valider le PDS, constituer et diriger la commission, l'approuver par arrêté, nommer un coordonnateur et constater la fin du Plan de Sauvegarde et initier un nouveau Plan de Sauvegarde si nécessaire.

Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Contexte: Les ORI permettent la lutte contre le logement indigne et la vacance, la reconquête et la diversification du parc de logements, la sauvegarde du patrimoine bâti et la requalification urbaine. Elles sont utilisées pour récupérer plusieurs immeubles ou îlots entiers dégradés. Le couplage ORI/OPAH est recommandé.

Dispositifs mis en place: Travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés.

Avantages: Les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé sous peine de préemption. D'autre part, les propriétaires qui s'engagent à respecter certaines conditions peuvent bénéficier de subventions et de déductions d'impôts.

Conditions: Les ORI sont à l'initiative de la collectivité territoriale et se prêtent uniquement aux immeubles d'habitation mais ceux-ci peuvent être à usage mixte (avec local commercial au RDC ou local annexe).

Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Contexte : Les opérations RHI traitent le problème de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Dispositifs mis en place :

- Recyclage foncier via le traitement d'immeubles insalubres et/ou en péril.
- Acquisition et démolition d'immeubles.
- Utilisation de :
 - procédures de lutte contre l'habitat indigne (Insalubrité irrémédiable, péril avec interdiction définitive d'habiter).
 - procédures d'expropriation simplifiée par la loi Vivien qui permet une acquisition plus rapide et un coût moindre pour la récupération foncière.

Avantages : Les crédits nationaux vont jusqu'à 70% maximum. Une subvention qui correspond à la différence des dépenses du programme et les recettes de la revente est accordée.

Conditions : Les opérations RHI vise la production de logements dans un objectif de mixité sociale. L'éligibilité repose sur :

- le traitement d'ensemble de la problématique de l'habitat indigne.
- la cohérence du projet avec la politique d'aménagement du quartier ou de l'îlot.
- les caractéristiques des immeubles du périmètre de l'opération.
- un projet social destiné aux occupants du périmètre financé.

Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)

Contexte : Le THIRORI complète généralement les opérations RHI. Ce sont des opérations lourdes d'éradication de l'habitat insalubre irrémédiable, remédiable ou dangereux par acquisition publique.

Dispositifs mis en place :

- Recyclage foncier via le traitement d'immeubles insalubre et/ou en péril.
- Acquisition et réhabilitation d'immeubles.
- Utilisation de :
 - procédures de lutte contre l'habitat indigne (insalubrité remédiable, péril ordinaire).
 - DUP (dans le cadre d'ORI).
 - expropriation des immeubles selon le droit commun.

Avantages : Les crédits nationaux atteignent 40% maximum. Une subvention qui correspond à la différence des dépenses du programme et les recettes de la revente est accordée.

Conditions : Les opérations THIRORI visent la production de logements dans un objectif de mixité sociale. L'éligibilité repose sur :

- le traitement d'ensemble de la problématique de l'habitat indigne,
- la cohérence du projet avec la politique d'aménagement du quartier ou de l'ilot,
- les caractéristiques des immeubles du périmètre de l'opération,
- un projet social destiné aux occupants du périmètre financé.

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Définition : L'AVAP remplace les ZPPAUP en intégrant, en plus de la dimension protection du patrimoine, des objectifs de développement durable. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU, qui délimite un périmètre soumis à un règlement et des prescriptions. L'AVAP n'est donc pas un document d'urbanisme mais un ensemble de prescriptions.

Fonctionnement : Une AVAP peut être instaurée sur des quartiers, des espaces bâtis, des sites non bâtis ou des paysages, situés autour de monuments historiques ou non, pour des motifs d'intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, historiques ou archéologiques. Contrairement à la ZPPAUP, l'AVAP suspend la servitude aux abords d'un monument historique dans son territoire. Elle présente un régime d'autorisation semblable à celui des ZPPAUP à l'exception de certains délais et des conditions d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Avantages : Dans le périmètre d'une AVAP, les propriétaires bailleurs peuvent imputer de leurs revenus globaux les déficits fonciers générés par des travaux de restauration déclarés d'utilité publique.

Attention : Le tout doit être en cohérence avec le PADD et le PLU. D'autre part, L'AVAP ne peut pas être superposée à un secteur sauvegardé.

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Définition : Le PSMV cherche à associer « sauvegarde » et « mise en valeur » dans un secteur sauvegardé, c'est-à-dire protéger le patrimoine bâti tout en permettant le développement des anciens centres.

Fonctionnement : Le PSMV définit plusieurs règles et prescriptions afin de contrôler toute opération d'aménagement, de transformation ou de construction dans le secteur sauvegardé afin qu'elle ne porte pas atteinte au patrimoine existant.

Les prescriptions architecturales et urbanistiques des secteurs sauvegardés sont plus précises que celles des AVAP et peuvent porter non seulement sur l'aspect extérieur des constructions mais également sur leur aspect intérieur et sur les matériaux mis en œuvre.

Le PSMV peut « *interdire la démolition et préconiser la conservation d'immeubles d'intérêt patrimonial ou à l'opposé, permettre d'imposer la démolition de tout ou parties d'immeubles de médiocre qualité à l'occasion de toute opération d'aménagement publique ou privée* ». (Ministère de la culture et de la communication, 2015)

Il peut prescrire des règles sur les réseaux, le stationnement et les nouvelles constructions. Il revient à l'ABF de surveiller l'évolution du secteur sauvegardé.

Avantages : La mise en œuvre d'un PSMV est une compétence de l'Etat et la commune en prend part en demandant ou en délibérant sur la création et la délimitation du secteur. Une commission locale est également créée et chargée de suivre l'élaboration du PSMV.

Attention : « *Les opérations de restauration immobilière, consistant en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, engagées à l'initiative de collectivités publiques ou de propriétaires doivent, si elles n'ont pas été prévues par un PSMV approuvé, être déclarées d'utilité publique.* » (CEREMA)

Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)

Définition : Le FISAC est un organisme qui offre des subventions pour favoriser le développement des secteurs de commerce, artisanaux et services en préservant et développant un tissu d'entreprises de proximité.

Public visé : Les commerçants, artisans et prestataires de services, sédentaires ou ambulants peuvent faire appel aux FISAC pour créer, maintenir, moderniser, adapter ou transmettre une entreprise de proximité, généralement de très petites entreprises. Les entreprises ne doivent pas réaliser un chiffre d'affaires supérieur à 1 million d'euros.

Fonctionnement : Le FISAC subventionne des opérations individuelles et collectives visant à maintenir ou améliorer le tissu des entreprises commerciales, artisanales et de services. Une partie des dépenses de fonctionnement (au maximum 30%), d'investissement (20% ou 30% pour les aménagements liés à l'accessibilité des locaux) et autres travaux d'amélioration peuvent être financés par le FISAC. Les aides sont cependant plafonnées selon le type d'opérations (collective ou individuelle, privée ou publique)

Attention : « Ne sont pas éligibles au fonds les pharmacies, les professions libérales, les activités liées au tourisme, les commerces alimentaires de plus de 400 m² ou les opérations bénéficiant déjà d'un autre financement de l'État »¹

¹ <http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/F22565.xhtml>, consulté en ligne le 05 août 2015.

EPFN – Le fond partenarial de restructuration pour l'habitat

Contexte : Convention EPFN/Eure (juin 2015) - appui financier soutenu pour les projets d'ensemble de revitalisation des centres bourgs.

Fonds Partenarial de Restructuration de l'Habitat (FPRH) :

Objectif : L'EPF peut accompagner une commune dans le traitement de ses friches urbaines (et produire principalement du logement social (logement pour personnes âgées par exemple), dans des secteurs où une action publique est indispensable pour pallier le déficit d'investissement privé ou orienter l'offre immobilière.

Intervention de l'EPFN :

• Phase 1 : Etude :

- Analyse d'opportunité et études de faisabilité, bilan prévisionnel (diagnostic visuel des parcelles, effectuée des propositions architecturales, une estimation financière...)
- Engagement collectif des opérateurs sur les éventuels déficits d'opérations.

• Phase 2 : Montage opérationnel

- L'EPF acquière l'ensemble de la zone préalablement fixée, assure la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux et la mise en concurrence des opérateurs.
- Une fois réalisée, un bilan définitif est défini, et en cas de déficit, le coût est assumé au tiers par les 3 acteurs : Collectivité, Conseil Départemental ou Régional, EPF.

Conditions :

- Faire face à un déficit d'investissement privé concernant l'immobilier dans le centre-bourg (une vacance accrue et abandon de bâtis anciens)
- Présenter un programme d'aménagement d'ensemble de la commune.

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)

Définition: La Société Coopérative d'Intérêt Collectif est une entreprise à but non lucratif, sous forme de société anonyme (SA) ou de société à responsabilité limitée (SARL), et à capitale variable régie par le code du commerce.

La SCIC se caractérise par deux innovations : la diversité des acteurs (salariés, bénévoles, clients et usagers, collectivités publiques, artisans, associations, particuliers, autres sociétés...) et le multi-sociétariat qui permet à toute personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public, de devenir acteur et associé de cette structure.

Sans l'implication des acteurs locaux, la création d'une SCIC perd tout son sens.

De par ses finalités sociales, la SCIC se différencie d'une société commerciale. En effet, il est possible de bénéficier des services de la SCIC sans en être associé. Les actions sont donc tournées sur l'ensemble du territoire et non vers les membres de cette société. Nous pouvons donc dire que sa gestion est désintéressée.

Objectifs: La création d'une SCIC permettrait, dans le cadre d'un projet complexe mêlant opérations de constructions et résorption de l'habitat insalubre (et de la vacance), de réunir tous les acteurs du logement (collectivités, bailleurs, propriétaires, associations, habitants, entreprises du bâtiment), afin de trouver une solution adaptée au projet et faciliter sa mise en place.

Il s'agit donc d'associer toutes les personnes directement ou indirectement concernées à la participation de l'activité et de privilégier le partenariat privé-public.

Tous ces acteurs peuvent prendre une ou plusieurs parts du capital et ainsi participer aux décisions collectives et à la gestion de la SCIC lors des assemblées générales. Les associés peuvent être des salariés, des bénéficiaires ou d'autres types d'associés dont la nature diffèrera en fonction du projet de la SCIC.

L'intérêt d'une SCIC est de répondre à l'intérêt collectif présentant un caractère d'utilité sociale et aux besoins du territoire. Pour cela, la mobilisation de tous les acteurs et de toutes les ressources (ressources financières, ressources sociales, savoir-faire, compétences, connaissances...) du territoire est primordiale afin de trouver et de proposer des réponses innovantes.

Le dernier objectif d'une SCIC est de promouvoir un développement local et surtout durable puisque celle-ci préconise l'action de proximité et la mobilisation des acteurs locaux.

Avantages : Actuellement, il est très difficile d'équilibrer des opérations de réhabilitation en centre-bourg, et des opérations mixtes constructions neuves et réhabilitation. La création d'un opérateur local en mettant en place une SCIC peut donc être une solution. En effet, cette démarche permet de réunir tous les acteurs concernés et/ou sensibilisés pour travailler autour des problématiques identifiées et proposer, ensemble, des solutions.

Les collectivités territoriales dans une SCIC :

Les rôles des collectivités territoriales dans la démarche de création d'une SCIC sont divers. Les collectivités doivent avoir un rôle d'initiateur en mettant en place plusieurs actions de mobilisation des acteurs locaux tel que des réunions publiques, afin d'attirer le plus grand nombre et de les intéresser à la problématique du logement et de l'urbanisme sur le territoire. Il s'agit donc d'informer et de sensibiliser les acteurs pour qu'ils prennent conscience des intérêts d'une SCIC pour leur territoire.

Les collectivités territoriales doivent également accompagner la démarche de création de la SCIC en s'associant au même titre que tout autre acteur. Il s'agit donc de participer aux projets et à la gestion de la société. Pour participer, les collectivités territoriales disposent de plusieurs outils : participation au capital, aides publiques, délégation de service public, contrat de partenariat public-privé, contrat de mandatement, bail emphytéotique administratif, marchés publics...

TABLE DES SIGLES



ABF	: Architecte des Bâtiments de France
AFU	: Association Foncière Urbaine
AFUA	: Association Foncière Urbaine Autorisée
AFUL	: Association Foncière Urbaine Libre
AFUP	: Association Foncière Urbaine de Projet
ANAH	: Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
AVAP	: Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CCEMS	: Communauté des Communes Eure Madrie Seine
COS	: Coefficient d'Occupation des Sols
DIA	: Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU	: Droit de Préemption Urbain
DUP	: Déclaration d'Utilité Publique
EPCI	: Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	: Etablissement Public Foncier
EPFN	: Etablissement Public Foncier de Normandie
FISAC	: Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce
FPRH	: Fonds Partenarial de Restructuration de l'Habitat
OAP	: Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH	: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU	: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Réhabilitation Urbaine
ORI	: Opérations de Restauration Immobilière
PA	: Permis d'Aménager
PADD	: Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDALPD	: Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDS	: Plan de Sauvegarde
PDU	: Plan de Déplacements Urbains
PIG	: Projet d'Intérêt Général

TABLE DES SIGLES

- PIG PCS** : Projet d'Intérêt Général du Plan de Cohésion Sociale
PIG PST : Projet d'Intérêt Général Programmes Sociaux Thématiques
PLH : Programme Local d'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PUP : Projet Urbain Partenarial
RGE : Reconnu Garant de l'Environnement
SA : Société Anonyme
SARL : Société à Responsabilité Limitée
SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
TA : Taxe d'aménagement
TFPNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties



TABLE DES SIGLES

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou Dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière

THLV : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

TLV : Taxe sur les Logements Vacants

RDC : Rez-de-chaussée

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre

SMD : Seuil Minimal de Densité

VRD : Voiries et Réseaux Divers

VSD : Versement Sous Densité

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

Zone A : Zone Agricole

Zone AU : Zone A Urbaniser

Zone N : Zone Naturelle

Zone U : Zone Urbanisée

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



BIBLIOGRAPHIE ET SITOGRAPHIE

- BENNADI, Amine et al. *Communauté de Communes du Canton de Rugles, Tester de nouvelles solutions pour traiter la vacance*. Tours, Polytech Tours Département Aménagement, 2014
- CAUE27. *Contribution à la recherche Bimby. Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ?* Evreux, CAUE27, octobre 2010
- CAUE27. *Z.A.C, lotissement. Quelle procédure choisir ?* Evreux, CAUE27, février 2012
- CETE Normandie-Centre. *Les outils fonciers, Fiche n°5 : le versement pour sous-densité*. Le Grand-Quevilly, CETE Normandie-Centre, mai 2012
- EPF de l'Ain, *La réforme du régime fiscal applicable à la taxe foncière sur les terrains constructibles*, fiche 05-2014, Bourg-en-Bresse, EPF01, mai 2014.
- THOMAS, Jean-Louis et al. *Outils réglementaires fonciers, fiscaux, contractuels, favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux*. Lille, Espaces naturels régionaux, mai 2014
- *Agence Nationale de l'Habitat* [en ligne]. Anah, 2015 [consulté le 2 juin 2015]. Disponible sur : <http://www.anah.fr/>
- *Agence pour la Création d'Entreprises* [en ligne]. APCE [consulté le 4 juin 2015]. Aides du Fisac. Disponible sur : <http://www.apce.com/pid911/aide-du-fisac.html?espace=1>
- *Associations foncière urbaines de projet (AFUP)*, Ministère du logement et de l'égalité des territoires, [consulté le 04 août 2015], Disponible sur : http://territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_afup.pdf
- *CCI Eure* [en ligne]. CCI Eure, 2015 [consulté le 4 juin 2015]. FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce. Disponible sur : <http://www.eure.cci.fr/fr/developper-le-territoire/developper-le-commerce-et-le-tourisme/809-fisac-fonds-dintervention-pour-les-services-lartisanat-et-le-commerce.html>

BIBLIOGRAPHIE ET SITOGRAPHIE

- *Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement* [en ligne]. Cerema, mise à jour le 29 avril 2014 [consulté le 19 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.cerema.fr/>
- *Culture communication* [en ligne]. Ministère de la culture et de la communication, 2015 [consulté le 27 juin 2015]. Fiches pratiques : créer et mettre en valeur un secteur sauvegardé. Disponible sur : <http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/fiches/fiche14.htm>
- *Les outils de l'aménagement* [en ligne]. Direction Technique Territoires et ville, mise à jour le 25 juin 2015. [consulté le 23 avril 2015]. Disponible sur : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/>
- *Les Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif* [en ligne]. CG Scop, 2012 [consulté le 24 juin 2015]. Disponible sur : <http://www.les-scic.coop/sites/fr/les-scic/>
- *Loi ALUR, le nouveau PUP est arrivé*, TERRITORIAL, [Consulté en ligne le 05 août 2015]. Disponible sur : <http://www.lettreducadre.fr/10410/loi-alur-le-pup-nouveau-est->





Réalisation:

Camille BUGEIA ; Hélène TORRES
Jordan POIMUL ; Lua TEIXEIRA