

## Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur : une action en faveur de l'habitat privé dégradé renforcée sur son périmètre de PNRQAD

URBANIS anime depuis 2008 le Programme d'Intérêt Général de lutte contre les logements vacants et de résorption de l'habitat indigne sur les 27 communes de Nice Côte d'Azur. A ce jour le dispositif a permis la réhabilitation de 198 logements.

La candidature de Nice Côte d'Azur au PNRQAD ayant été retenue en mars 2010, elle souhaite obtenir rapidement des résultats sur l'habitat privé dégradé du périmètre couvert : les quartiers situés autour de la gare de Nice.

Ainsi, de façon très pragmatique, Nice Côte d'Azur mobilise un dispositif immédiatement opérationnel puisque fonctionnant déjà : le PIG communautaire, avec un objectif supplémentaire de 40 logements par an.

Dès le démarrage du PNRQAD, l'équipe niçoise d'Urbanis sera en mesure de satisfaire cette nouvelle configuration, en développant notamment son intervention sur le parc insalubre et en assurant des permanences actives dans la maison du projet.

> **Contact URBANIS : Marie-Nathalie Bongiorno : 04 93 83 20 77**

## Région PACA : 460 logements à loyers maîtrisés comptabilisés SRU produits en moins de 3 ans dans les secteurs extrêmement tendus du Pays d'Aix, Toulon Provence Méditerranée et Nice Côte d'Azur

URBANIS anime 3 Programmes d'Intérêt Général pour les agglomérations d'Aix-en-Provence, Toulon et Nice soit un tiers de la population régionale, dont une grande partie est concentrée sur le littoral méditerranéen sur lequel les pressions foncières et locatives sont les plus préoccupantes avec l'Île-de-France.

L'action dynamique des 3 équipes d'animation locales d'URBANIS vise la mobilisation des propriétaires de logements vacants très dégradés : 30 à 60 000 euros de travaux en moyenne selon le PIG sont nécessaires pour que les logements deviennent décents. Ces propriétaires sont repérés à partir de l'exploitation du fichier logements vacants de la DGI, gisement de production de logements à loyers maîtrisés, puis contactés par l'équipe.

L'argumentaire repose sur le levier financier des subventions de l'ANAH et des collectivités locales, mais également sur des motivations patrimoniales, fiscales et un accompagnement individualisé, technique, administratif et social.

Les 460 logements déposés à l'ANAH ont généré plus de 20 millions d'euros de travaux dont la moitié ont été financés par l'ANAH, la Communauté du Pays d'Aix, Toulon Provence Méditerranée, Nice Côte d'Azur et le Conseil Général des Alpes-Maritimes.

> **Pour en savoir plus, contact URBANIS : Fanny Gosse 04 91 00 38 26**

## Mise en compatibilité des PLU avec le SCOT et le PLH dans l'agglomération de Montpellier

L'agglomération de Montpellier a élaboré un SCOT et un PLH ambitieux qui fixent des objectifs précis aux communes en matière d'orientations de développement (localisation des zones d'extension et de renouvellement urbain) et de production de logements (répartition du nombre de logements par type et produit dans chacune des communes).

Les PLU en cours d'élaboration (Castries, Clapiers, Prades le Lez, Vendargues, étudiés par URBANIS) intègrent ces différentes contraintes dans le cadre d'un processus d'élaboration original concerté entre les communes et la communauté d'agglomération.

> **Contact URBANIS : Corinne Snabre 04 66 29 97 03**

**Contact agglomération de Montpellier : n.roubieu@monpellier-agglo.com**

**URBANIS intervient dans la lutte contre les risques d'inondation, que ce soit en matière d'étude et de conseil, comme l'illustre l'action préventive dans le Gard, ou en matière de diagnostic, dans le cadre d'une opération d'adaptation des logements aux risques d'inondation sur une agglomération du bassin de la Loire.**

Première opération de lutte contre les risques d'inondation lancée en 2005 par la Communauté d'Agglomération d'Orléans, en partenariat avec l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, la Direction Régionale de l'Environnement, le Centre Européen de Prévention du Risque d'Inondation

URBANIS a animé un Programme d'Intérêt Général d'adaptation des logements au risque d'inondation visant à mettre en sécurité les biens et les personnes de 14 communes en zone inondable, dont 19 000 logements se situent dans la zone des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues lors des crues de 1846, 1856, 1866).

Les partenaires de cette opération étaient notamment : la Direction Régionale de l'Environnement Centre Bassin Loire Bretagne, l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, le CEPRI (Centre Européen de Prévention du Risque d'Inondation) et le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières)

L'objectif de cette opération a été de faire prendre conscience des risques et de conseiller les habitants sur les mesures et les travaux préventifs permettant de rendre les logements moins vulnérables en cas d'inondation, en s'appuyant notamment sur des diagnostics des installations électriques et sanitaires.

751 diagnostics ont été réalisés.

> **Pour en savoir plus, contact URBANIS : Isabelle Defert : 02 38 54 03 15**

## Action préventive sur les bâtiments publics face aux risques d'inondations dans le Gard

Le Syndicat mixte de la Gardonnenque (30), en appui de ses partenaires institutionnels (Europe, Etat, Département, Région), a lancé une étude visant à définir les mesures préventives à adopter

pour limiter les dégâts occasionnés par de fortes crues potentielles sur les bâtiments publics et les personnes.

Sur la base d'une liste de bâtiments à risque, URBANIS a défini un programme global d'actions, établissant de manière détaillée les travaux obligatoires ou recommandés à mettre en œuvre et les interventions nécessaires – alerte et secours – propres à chaque bâtiment (écoles, mairies, équipements...) Ces mesures varient selon le risque hydraulique et le degré de vulnérabilité des biens et des personnes.

> **Pour en savoir plus, contact URBANIS : François Moulonguet : 04 66 29 97 07**

Mars et avril 2010
--------------------

## Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole : des objectifs atteints pour la lutte contre l'insalubrité

URBANIS anime depuis 2005 l'OPAH RU du Corridor Minier-Blanc Misseron, dispositif multi-sites sur 9 communes, avec comme objectif prioritaire de lutter contre l'indignité dans les logements.

A ce jour le dispositif a permis la **réhabilitation de 522 logements**. Dans un contexte de fracture sociale et dans une dynamique de remise à niveau du parc de logement privé ancien le plus dégradé, URBANIS a assisté la Communauté d'Agglomération pour mettre en place un dispositif adapté d'aides en faveur des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants du parc privé. Celui-ci a permis la réalisation de près de 15 Millions d'euros de travaux. Près de 400 dossiers ont été financés pour les propriétaires occupants et 170 pour les propriétaires bailleurs. Près de 100 logements vacants ont été remis sur le marché locatif.

Enfin, même si les situations d'insalubrité demeurent difficiles à résoudre massivement chez les propriétaires occupants, pas moins de 60 logements appartenant à des bailleurs sont en cours de traitement.

> **Pour en savoir plus, contact URBANIS : Frédéric Pélisson : 04 79 33 21 26**

## Programme Social Thématique de l'Hérault : 18 ans d'action pour le logement des personnes défavorisées

Le Programme Social Thématique du département de l'Hérault est animé par URBANIS depuis 1992. Il aide massivement des propriétaires destinant leur logement à la location à des personnes en difficultés.

A ce jour, plus de **1 000 logements très sociaux ont été réhabilités**, et le plus souvent remis sur le marché. Cette offre de logement est particulièrement adaptée aux familles qui rencontrent des difficultés d'accès au parc social, en milieu urbain ou rural.

Grâce à ce dispositif, ces personnes bénéficient également de l'accompagnement de travailleurs sociaux du département.

Pour en savoir plus :

> **Contact Urbanis : Violaine Seiler : 04 66 29 97 03**

> **Contact Conseil Général de l'Hérault : Maggy Birouste 04 67 67 64 35**

## Etude sur l'identification des freins à la production de logements sociaux en Languedoc Roussillon

URBANIS a présenté au Comité Régional de l'Habitat du 3 juillet 2009 les conclusions de l'étude commanditée par la Direction Régionale de l'Equipement sur les freins à la production de logements sociaux en Languedoc Roussillon et les pistes d'améliorations.

La Région fait face en effet à un déficit historique de logements sociaux et à des besoins exacerbés par la dynamique démographique régionale. Les objectifs fixés par l'Etat sont de 5 500 logements par an, alors que la production plafonne à moins de 4 000.

Le diagnostic a fait la part des facteurs économiques (foncier, coûts de production), des réticences politiques et de l'inadaptation des documents d'urbanisme, mais aussi du renforcement nécessaire des capacités de production des opérateurs. Il aboutit à la conclusion qu'une régulation globale est indispensable pour assurer cette production compte tenu notamment des prix atteints par le foncier, mais que les conditions de cette régulation ne sont pas entièrement réunies dans la Région.

**18 propositions ont été présentées** au Comité Régional de l'Habitat, dont la mise en œuvre est développée dans le cadre de commissions de travail spécifiques.

Pour en savoir plus :

> **Contact Urbanis : Claude Jamot, Directeur régional - 04 66 29 97 01**

> **Contact Direction Régionale de l'Equipement : Renaud Durand - 04 67 20 87 60**

## 100% des logements privés à loyers maîtrisés proposés à des ménages demandeurs de logement social, résultat d'un partenariat entre la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (en Isère) et les bailleurs du parc privé

URBANIS anime depuis 2006 le PIG du Pays Voironnais centré sur la production de logements locatifs à loyer maîtrisé. A ce jour le dispositif a permis la réhabilitation de 115 logements locatifs. Dans un contexte de marché tendu, la Communauté d'Agglomération a mis en place un dispositif original de partenariat avec les propriétaires bailleurs du parc privé. En contrepartie des aides aux travaux, ceux-ci s'engagent à proposer leur logement à un ménage demandeur de logement social. Le dispositif est conçu comme un vrai service offert au propriétaire qui n'a plus besoin de chercher son locataire et de prendre des garanties liées aux risques locatifs.

La Collectivité s'organise aussi pour établir une relation privilégiée dans la durée avec les bailleurs privés partenaires. Sur les 65 premiers logements locatifs à loyer encadré générés par l'opération, grâce au travail de conviction d'URBANIS, 100% des propriétaires ont choisi d'opter pour ce partenariat.

> **Pour en savoir plus, contact URBANIS : Frédéric Pélisson 04 79 33 21 26**

## L'étude d'évaluation nationale des plans de sauvegarde : un outil pour définir des stratégies d'intervention en copropriétés dégradées et améliorer les pratiques des opérateurs et des collectivités locales

Le renforcement de l'efficacité des outils d'intervention publique en copropriété, OPAH copropriété et plan de sauvegarde, est un enjeu majeur des années à venir.

Une étape clé a été franchie avec l'étude d'évaluation nationale des plans de sauvegarde réalisée par URBANIS pour le compte du MEEDDAT (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire) : de puissants outils méthodologiques ont été produits pour décrypter les mécanismes de déqualification à l'œuvre dans les copropriétés en difficultés, les bonnes pratiques en découlant ont été formalisées, et une réflexion sur les blocages liés au cadre réglementaire et législatif a été engagée.

Cette étude s'est appuyée sur l'analyse approfondie d'une dizaine de cas représentatifs de la diversité des situations rencontrées (depuis sa création en 1996, le plan de sauvegarde a été appliqué plus de 150 fois) avec pour objectifs :

- d'évaluer la pertinence de ce dispositif comme levier d'action de la politique locale de l'habitat sur le parc privé dégradé en faveur du logement des personnes défavorisées
- de dégager des propositions d'amélioration du dispositif, à cadre constant, et des pistes d'évolution du cadre législatif et réglementaire lui-même

**> Pour en savoir plus, contact URBANIS : René Bresson : 01 40 40 41 62**

## 4 exemples de redressement de copropriétés en difficultés

Les incidents violents qui ont émaillé l'actualité sociale ces dernières années, et notamment en 2005, ont le plus souvent trouvé leur point de départ dans les grandes copropriétés en difficultés des banlieues sensibles, et non dans leur parc social (Clichy-sous-Bois, Villiers-le-Bel, etc.).

Paupérisation et spécialisation de l'occupation, dépréciation des logements sur le marché de l'habitat rendant les propriétaires captifs, dysfonctionnement voire carence des instances de gestion et de décision, dégradation du bâti, des espaces extérieurs ou des équipements communs, certaines de ces copropriétés construites dans les années 1960-1980 sont touchées par des difficultés d'une telle ampleur qu'elles risquent de devenir à terme des « épaves patrimoniales » concentrant les phénomènes d'exclusion, et obérant les processus de renouvellement urbain en cours dans les quartiers d'habitat social où elles sont implantées.

En l'absence d'observatoire national des copropriétés en difficulté, l'ampleur du phénomène est mal connue aujourd'hui. En recoupant les sources, on peut néanmoins affirmer que les copropriétés en difficultés se comptent aujourd'hui en milliers, voire en dizaine de milliers, et le nombre de logements en millions.

Certaines opérations d'intervention publique, OPAH copropriété ou plan de sauvegarde, ont permis d'engager un redressement de copropriétés en difficultés (cf. 4 exemples ci-dessous). Néanmoins, il convient de rester extrêmement prudent sur la pérennité des résultats, alors que les opérateurs et les acteurs locaux interviennent dans un environnement très contraint par le droit de la copropriété, le manque d'outils de financement et l'absence de doctrine réglementaire et administrative.

### Plan de sauvegarde copropriété « la Pama », à Clichy sous bois

Située à l'entrée ouest de la ville de Clichy sous bois, la copropriété de la PAMA comporte 380 logements répartis sur 4 bâtiments R+4 sans ascenseur, caractéristiques des constructions des années 1960. La situation de gestion de la copropriété était très fortement dégradée à la fin des années 1990, marquée par de forts impayés de charges et des dettes à l'égard de différents fournisseurs. L'état du bâti accusant son âge, nécessitait des interventions relativement lourdes. Face à ces difficultés croissantes, le Plan de Sauvegarde a été mis en place en avril 2003 afin de requalifier cet ensemble immobilier.

Engagé en janvier 2004, le travail de l'équipe d'animation Urbanis-Arc a permis une amélioration importante de la situation comptable et du fonctionnement de la copropriété. Le montage financier du projet de réhabilitation a abouti grâce à l'engagement de l'ensemble des partenaires de l'opération (VILLE, ANAH, CRIF, CG93, CDC, CEIDF et RESIDEO CIL), permettant le démarrage des travaux de requalification et de résidentialisation en janvier 2009.

**> Pour en savoir plus, contact URBANIS : Rezak Khecha : 01 48 36 21 00**

### Plan de sauvegarde des copropriétés « Baléares » et « Rois de Majorque », à Perpignan

Construites respectivement en 1956 et 1962, Baléares et Rois de Majorque sont des copropriétés mixtes qui comptent 194 logements privés et 77 logements qui appartiennent à l'OPH et à la Ville. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine qui prévoit notamment la

requalification des espaces extérieurs de la copropriété, et au vu de l'état dégradé des 33 bâtiments, un Plan de Sauvegarde a été notifié en Juillet 2006.

Il vise une amélioration du bâti grâce à des aides exceptionnelles accordées aux copropriétaires par l'ANAH (via la Communauté d'Agglomération qui est délégataire des aides à la pierre depuis 2006), la ville de Perpignan, le Conseil Général et la CAF, mais aussi une redynamisation du fonctionnement de ces 2 copropriétés, notamment par la pérennisation de l'action du syndic à Baléares et la mobilisation du conseil syndical.

Le travail de l'équipe d'animation URBANIS a permis la mise en œuvre de travaux ambitieux de requalification et le maintien des propriétaires occupants dans leur logement, malgré des situations difficiles avec parfois de lourds reliquats de charges. Un partenariat avec la FDI SACICAP a d'ailleurs été mis en place en décembre 2008, suite au retrait du CIL, pour permettre aux propriétaires occupants très sociaux de bénéficier d'une avance des subventions et d'un prêt à taux zéro sur le reste à charge, condition sine qua non à l'engagement de travaux. Aujourd'hui, les travaux des parties communes sont quasiment terminés à Majorque et débutent sur Baléares. La dynamique lancée, les travaux sur les parties privatives ont également pris de l'ampleur ; les logements de l'OPH sont entièrement réhabilités, reste à mobiliser certains bailleurs qui ne se sont pas encore engagés dans la réhabilitation de leurs logements, ce qui pourrait aboutir à la mise en œuvre d'actions coercitives au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

**> Pour en savoir plus, contact URBANIS : Brigitte Thuilliez : 04 66 29 97 03**

## Plan de sauvegarde des copropriétés 'Gauguin » et « Braque » à Toulouse

Situées à Toulouse dans le quartier d'habitat social Bellefontaine, ces deux copropriétés mixtes comportent 382 logements, dont 159 privés et 223 appartenant à la SA HLM des Chalets.

Le plan de sauvegarde, mis en place en mai 2004 par le Conseil Général de la Haute Garonne, s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville. Il avait pour objectifs principaux la rénovation du bâti, l'amélioration du fonctionnement juridique et financier, et l'instauration d'un meilleur lien social.

Le travail d'animation d'URBANIS a permis de réaliser des travaux de réhabilitation à hauteur de 7,5 M€ (Gauguin) et 2,5 M€ (Braque), d'atteindre un équilibre financier, et de favoriser l'augmentation des prix de vente.

Il faut également souligner le travail de construction d'une relation de confiance entre les habitants et la SA HLM. Les représentants des habitants sont maintenant en lien permanent avec la SA HLM et avec leur syndic pour ce qui concerne la veille de la situation de leur immeuble.

Par ailleurs, un projet est en marche pour favoriser le lien social : une association de copropriétaires existant depuis longtemps sur l'immeuble « Gauguin » a bénéficié d'un important soutien et accompagnement d'URBANIS, des Chalets et du Conseil Général pour développer des actions en direction des seniors, des jeunes et des nouveaux arrivants.

Ces copropriétés préparent aujourd'hui « l'après » Plans de Sauvegarde, avec un projet de résidentialisation sur Gauguin, en « co-production » avec la SA HLM.

**> Pour en savoir plus, contact URBANIS : Philippe Gau 05 62 21 46 61**

## Exemple de redressement d'une copropriété à Saint-Etienne

La copropriété Le Palatin, immeuble de 48 logements construit dans les années 70 à Montreynaud (quartier ANRU) en périphérie de Saint-Etienne, fait partie des 6 immeubles bénéficiant d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées, pilotée par la Ville de Saint -Etienne. Les aides financières et un important travail

d'accompagnement par URBANIS ont permis le retour à un fonctionnement « normal » de la copropriété.

Le conseil syndical a été renouvelé et renforcé dans son rôle de contrôle et d'assistance au syndic. Des actions coercitives à l'égard des débiteurs réfractaires, et des aides de FSL aux propriétaires occupants modestes, ont permis de faire chuter le niveau d'impayés, rendant également possible la réalisation d'importants travaux, notamment pour les économies d'énergie, pour un coût de 600 000€, financés à 60% par des subventions de l'ANAH et de la Région Rhône-Alpes, et à 40 % par les copropriétaires (avec un prêt PASS-travaux le plus souvent). Enfin, des outils de revalorisation du marché immobilier ont été mis en place, permettant d'élever les prix de vente à un niveau plus conforme avec le marché local.

**> Pour en savoir plus, contact URBANIS : Karine Phélut : 04 77 06 02 51**

Mai et juin 2009
------------------

## Définition d'une politique de l'habitat sur le territoire du Sommiérois, secteur à forte tension foncière, proche des pôles urbains de Nîmes et Montpellier

Face aux difficultés de se loger de plus en plus grandes rencontrées par les ménages du Sommiérois, et dans un secteur à forte tension foncière, la Communauté de Communes du Pays de Sommières s'est lancée dans un Programme Local de l'Habitat, avec ses partenaires institutionnels (Etat, Région, Département).

L'objet de cette démarche, confiée à URBANIS, est de définir des actions répondant, de manière efficace et durable, aux aspirations résidentielles des ménages locaux : diversification de l'offre en logements (notamment sociale), production de logements abordables (location et accession), prise en compte du développement durable et de problématiques spécifiques (habitat indigne, caractère inondable de certains secteurs...)

**> Pour en savoir plus, contact URBANIS : François Moulouquet 04 66 29 97 07**

## Maîtrise des charges énergétiques dans l'habitat privé, évaluations énergétiques décidées par l'ANAH : les compétences mises à disposition par URBANIS

Depuis 2007, l'importance de la maîtrise des charges énergétiques dans l'habitat privé et sa prise en compte dans la mise en place des politiques locales est une priorité.

Plus récemment, la délibération du Conseil d'Administration de l'ANAH du 3 juillet 2008 a décidé la réalisation d'évaluations énergétiques avant et après travaux sur la base de la méthode de calcul agréée par l'Etat (méthode 3CL) pour les dossiers de demande de subvention de plus de 25 000 €, déposés à compter du 1er janvier 2009 et pour l'obtention d'éco prime.

Pour répondre à ces évolutions, URBANIS a entrepris un programme de formation : 16 intervenants sont certifiés, et 24 sont en cours de certification pour la réalisation des Diagnostics de Performance Energétique (DPE). Nous nous engageons ainsi à fournir des évaluations ou DPE qui assurent une ingénierie de qualité dans le cadre de nos missions.

**> Pour en savoir plus, contact URBANIS : Philippe Gau : 05 62 21 46 60**