

Les matinales des Petites villes de demain n°7

La réhabilitation des logements



compte rendu

10 / 2022

Septième moment d'animation du réseau des chefs de projet des Petites villes de demain girondines, la matinale d'octobre a porté sur la réhabilitation des logements anciens. Elle s'est appuyée sur une étude de l'a-urba, présentée par Camille Garcelon et Nelson Correa et a été complétée par une intervention de Marion Delplanque, directrice adjointe de Soliha Gironde. Cette séance a été l'occasion d'aborder les freins et les conditions préalables à l'acte de réhabiliter, de s'interroger sur les dispositifs et la place des collectivités locales.

Cela a été dit !

- « Lorsqu'on touche à l'habitat, on travaille avec de l'humain, donc ça prend du temps et c'est normal.»
- « On observe aujourd'hui un retour des propriétaires investisseurs dans les territoires, avec des petites opérations de trois ou quatre logements.»
- « Pour éviter la multiplication des petits logements, on a mené une réflexion sur le nombre de places de stationnement obligatoires dans le PLU.»
- « Les territoires girondins hors métropole bordelaise ont plutôt un important tissu d'artisans RGE (reconnus garants de l'environnement) du bâtiment.»
- « On bute toujours sur certains bâtiments vacants et/ou dégradés dont la réhabilitation est trop onéreuse.»
- « Même si cela s'est amélioré, il faudrait encore simplifier la chaîne des interlocuteurs pour éviter l'essoufflement du propriétaire.»
- « Le dispositif Denormandie n'est pas adapté à certains de nos territoires où les prix du foncier dépassent les plafonds.»
- « La commune a choisi de se faire aider par l'EPF (établissement public foncier) devant les difficultés à mener à bien les opérations immobilières.»

Lever les freins des opérations de réhabilitation

En introduction à la matinale, Camille Garcelon, chargée d'études à l'a-urba expose les enseignements d'une enquête réalisée autour d'une vingtaine d'acteurs de l'habitat qui mettaient en évidence un certain nombre de blocages en matière de réhabilitation des logements. Ceux-ci peuvent être classés en trois catégories : les blocages relatifs aux opérations elles-mêmes, ceux liés aux acteurs et enfin ceux qui dépendent des coûts des opérations.

Après quelques années de recul par rapport à cette étude, les chefs de projet estiment que leurs collectivités sont globalement mieux outillées qu'auparavant pour accompagner des opérations de réhabilitation, grâce notamment aux ORT (opérations de revitalisation des territoires)

qui apportent un regard plus global sur les besoins d'intervention, même si l'ingénierie locale reste souvent sous-proportionnée aux besoins. De ce fait, certaines n'hésitent pas à se faire accompagner par des

Les délais sont longs, les critères différent selon chaque financeur et l'avancée de frais peut être rédhibitoire...

spécialistes, comme l'établissement public foncier, qui peut porter les acquisitions foncières préalables, remembrer les propriétés si nécessaire, et prendre en charge la recherche d'opérateurs pouvant mener des projets de VIR (vente d'immeuble à rénover).

Par ailleurs, la création d'un guichet unique, avec la plateforme France Rénov', a pu faciliter la prise en compte globale des projets d'un certain nombre de propriétaires, qui ont besoin d'aide pour ne pas se décourager dans le millefeuille administratif.

L'étude de l'agence d'urbanisme



<https://www.aurba.org/productions/la-rehabilitation-des-logements-anciens/>

Pourtant, la sensibilisation des porteurs de projet, leur accompagnement, notamment lorsqu'ils n'entrent pas dans les cibles des programmes animés d'amélioration de l'habitat, restent une question centrale.

Parmi les projets difficiles à accompagner, certains sont plus atypiques, comme celui d'une coopérative d'habitants porteurs d'un projet d'habitat inclusif, mais aussi l'investisseur qui veut faire du logement haut-de-gamme et qui pourrait ainsi apporter de la mixité dans le centre-ville. Enfin, il y a tous ceux qui font des travaux sans autorisation et dont on constate la réalisation au détour d'une visite, en observant le nombre de

boîtes aux lettres en façade.

Les collectivités tentent de multiplier les canaux de sensibilisation : auprès des nouveaux habitants, des nouveaux propriétaires, et ceci dès l'obtention de la DIA (déclaration d'intention d'aliéner), du milieu professionnel...

Elles envisagent également de communiquer autour de la signature de l'ORT, signal de départ pour certains investisseurs, mais pour également informer et communiquer auprès de l'ensemble des propriétaires.



© a'urba

Comprendre la formation des prix

Nelson Correa, architecte à l'a-urba rappelle les étapes d'une opération de réhabilitation, et détaille notamment les mécanismes de formation des prix. Il aborde en particulier tous les facteurs qui peuvent influencer celle-ci.

Les chefs de projet constatent bien que l'on se situe aujourd'hui dans une conjoncture un peu incertaine où on observe malgré tout un regain d'intérêt de la part d'investisseurs, de professionnels de l'immobilier qui voient dans les Petites villes de demain un nouveau terrain d'implantation, au risque de produire une offre pas toujours adaptée aux besoins. Mais l'inflation du prix des matériaux, les difficultés d'embauche des entreprises font que ces dernières hésitent à s'engager au-delà du court terme, ce qui représente un obstacle majeur au montage des projets. Pourtant, le tissu artisanal existe dans les territoires girondins qui, à quelques exceptions près,

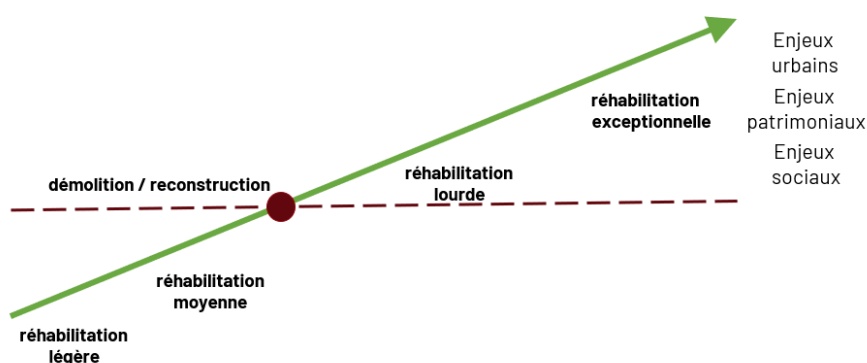
font l'objet d'un maillage dense d'entreprises compétentes et RGE (reconnues garantes de l'environnement). En revanche, ce sont les compétences de maîtrise d'œuvre qui sont plus lacunaires en dehors de la métropole bordelaise.

Il est souligné l'importance d'associer très en amont dans le projet l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci pourra indiquer la bonne méthode d'intervention pour une réhabilitation de qualité.

Plus son intervention sera tardive et plus il risque d'être perçu comme un frein et une source potentielle de surcoûts. L'exemple est donné d'investisseurs avisés qui savent transformer cette apparente contrainte en opportunités et trouvent les conseils et financements ad hoc. Certaines communes ont d'ailleurs choisi d'abonder leur intervention en faveur de matériaux nobles et durables.

**Éviter la
réhabilitation
de bricolage**

Réhabiliter ou démolir ? Quels financements lorsque les enjeux urbains, patrimoniaux ou sociaux entrent en balance dans le coût d'investissement ?



Élargir la réflexion

Le coût global d'un bâtiment dépasse largement le simple coût de l'investissement. Il prend en considération l'ensemble des coûts d'un projet de construction ou de rénovation sur le cycle de vie du bâtiment. Sur une période de 30 ans, on estime que le coût d'investissement ne représente que 25 % du coût total du projet, les 75 % restants correspondent aux dépenses liées à l'utilisation du bâtiment, l'entretien, la maintenance, les réparations, la consommation d'eau et d'énergies, ou encore les assurances. La démarche du coût global apparaît comme un outil incontournable d'aide à la décision en matière de construction et de rénovation, pour la maîtrise d'ouvrage publique et privée.

De même, il peut être nécessaire d'ouvrir la réflexion à l'ilot, car on peut parfois s'interroger sur l'intérêt d'une éventuelle dédensification du foncier plutôt qu'une réhabilitation à tout prix. Un espace public de qualité peut être, en effet, un levier de qualité globale du tissu urbain, ce que n'apporte pas systématiquement une réhabilitation d'immeuble.

L'ensemble de ces éléments cela interroge la manière dont les collectivités vont se positionner. Elles doivent se poser très en amont la question de la destination des biens et de l'investissement nécessaire à l'accompagnement de la réhabilitation. Cela interpelle évidemment leurs capacités financières, mais l'intervention de Marion

Delplanque de Soliha Gironde rappelle que des professionnels (de Soliha, mais aussi du CAUE ou de l'EPFL, établissement public foncier local, par exemple) peuvent être aux côtés des particuliers, mais aussi des collectivités pour les aider à mener à bien les projets et leur financement.

Enfin, pour s'assurer que les logements remis sur le marché correspondent aux besoins locaux, il faut s'attacher à conjuguer tous les outils : le permis de louer, le permis de diviser, le dispositif de défiscalisation Loc'Avantages ou celui Denormandie, bien que ce dernier ne semble pas adapté par ses critères à toutes les Petites villes de demain. Le PLU peut également être modifié pour limiter la multiplication des petits logements par des obligations de stationnement.

C'est donc bien dans une réflexion globale, aujourd'hui en lien avec l'ORT, qui fait que la réhabilitation des logements ne sera pas une somme d'opérations particulières, mais un projet global de revitalisation.

Ce qui ressort de cette matinale

- La nécessité d'avoir une stratégie globale d'amélioration de l'habitat au sein de l'ORT ;
- l'importance de réfléchir de manière durable et d'intégrer dans cette réflexion la notion de coût durable ;
- le besoin de sensibiliser propriétaires, porteurs de projet et milieu professionnel et artisanal, et de développer les guichets uniques ;
- le recours aux structures susceptibles d'accompagner porteurs de projet et élus dans leur démarche .

Point communication

Mises en place dans le cadre de l'animation du réseau girondin des chefs de projet du programme Petites villes de demain, les matinales ont été imaginées comme un espace de dialogue régulier et informel à destination des chefs de projet. Elles s'appuient sur des champs d'expertise de l'agence d'urbanisme et visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action dans les domaines qui intéressent les territoires.