ATELIER LOGEMENT

OPÉRATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

CONTACT

ANAH, DDT, SOLIHA

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

L'OPAH permet, sur un territoire donné, de prendre en compte l'ensemble des thématiques de l'Anah : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap, accès au logement des personnes en difficulté via la production d'un parc à vocation sociale (aide aux propriétaires bailleurs).

La collectivité qui met en place une OPAH doit également définir un projet urbain pour accompagner la réhabilitation du parc privé (volets : commerce, urbain, patrimoine, déplacements, social, ...).

La convention d'OPAH précise en particulier :

- Le montant total des aides potentielles pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues,
- Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie,
- Les actions prévues pour assurer une diversité de population dans les quartiers, maintenir le caractère social de l'occupation des logements et favoriser le maintien sur place des occupants,
- Les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

Source : Cerema

EXEMPLE

OPAH CC Champsaur Valgaudemar

Source : SOLIHA

Citadia Conseil est chargée d'établir un diagnostic complet du territoire sur le parc de logements occupants.

Au sein du périmètre de l'OPAH, la population bénéficiera de subventions exceptionnelles pour réaliser des travaux dans leurs logements qu'il s'agisse de propriétaires occupants, de propriétaires bailleurs ou de propriétaires d'un logement vacant.

ATELIER LOGEMENT

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

CONTACT

ANAH, DDT

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

L'ORI consiste à mener des travaux sur des immeubles en vue d'améliorer leurs conditions d'habitabilité. Elle permet :

- De définir les travaux déclarés d'utilité publique à la charge du ou des propriétaires ;
- D'accélérer les mutations dans le cas de situations bloquées ;
- De favoriser la mise en œuvre d'un projet de revalorisation urbaine et patrimoniale.

L'ORI permet la réhabilitation d'immeubles ou d'îlots nécessitant des interventions contrôlées ou en situation de blocage ; elles s'accordent donc pleinement avec les programmes nationaux notamment ceux soutenus par l'Anah.
Elle est engagée à l'initiative des collectivités publiques ou d'un ou plusieurs propriétaires, et doit faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Source : Cerema

EXEMPLE

ORI à Mulhouse

Les 6 Déclarations d'Utilité Publique de travaux successives dans le quartier Franklin et Vauban Neppert ont conduit à placer en obligation de travaux 183 immeubles.

Les propriétaires concernés ont par arrêté préfectoral l'obligation de résoudre des dysfonctionnements techniques liés à l'absence d'entretien de leurs immeubles.

En cas de non réalisation des travaux par les propriétaires, certains immeubles pourront être acquis par CITIVIA SPL. Ils feront alors l'objet d'une étude de réhabilitation qui s'imposera lors de la revente des immeubles aux investisseurs

Source : Citivia

ATELIER LOGEMENT

RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI) ET TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE, REMÉDIABLE OU DANGEREUX ET DES OPÉRATIONS DE RESTRUCTURATION IMMOBILIÈRE (THIRORI)

CONTACT

ANAH, DDT

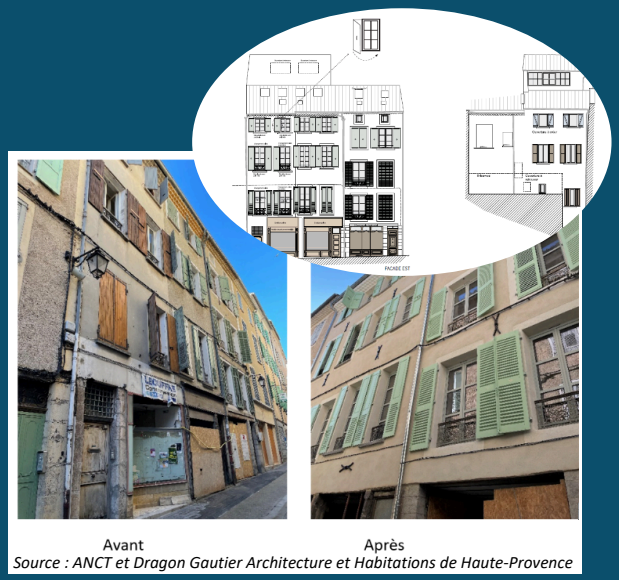
DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

La RHI-THIRORI est un outil de financement des opérations de traitement de l'habitat indigne, nécessitant une réhabilitation lourde ou une démolition/reconstruction, pour produire du logement réhabilité ou neuf dans un objectif de mixité sociale.

Elle peut porter sur un ensemble d'immeubles contigus ou non et doit s'intégrer dans un programme plus global d'interventions complémentaires défini par un projet d'ensemble : elle peut ainsi être définie dans un périmètre d'OPAH.

EXEMPLE

Opération THIRORI à Sisteron
Création d'une douzaine de logements étudiants



Source : ANCT et Dragon Gautier Architecture et Habitations de Haute-Provence

Financement mobilisés

- État : 201 351€ (12% des coûts)
- Anah : 371 901€ (21% des coûts)
- Région : 92 965€ (5% des coûts)
- Département : 58 278€ (3% des coûts)
- Bailleur social : 451 595€ (26% des coûts)

Commune : 570 225€ (33% des coûts)

Source : Cerema

ATELIER LOGEMENT

ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE (AFU)

CONTACT

ANAH, DDT

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

L'AFU est un regroupement de propriétaires fonciers facilitant l'aménagement et la valorisation de terrains. C'est également une procédure d'urbanisme opérationnel permettant de mener à bien la réalisation d'un projet urbain.

L'association peut tout particulièrement faciliter la valorisation du foncier morcelé et la réorganisation de la trame parcellaire, l'aménagement te la valorisation de terrains et bâtiments, la gestion d'opérations d'urbanisme, d'équipements, ou encore l'implication des propriétaires fonciers dans l'opération d'aménagement.

Elle est constituée entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations suivants :

- Le remembrement de parcelles, la modification de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes qui y sont attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
- Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers ou d'en faire l'apport ou la vente à un établissement public ou une société de construction ou d'aménagement ;
- La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif (voirie, aires de stationnement, chauffage collectif, espaces verts, ...) ;
- La conservation, la restauration et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables et la restauration immobilière.

L'AFU peut être constituée sur le fondement d'un consentement unanime des propriétaires, ou faire l'objet d'une autorisation préfectorale, voire dans certains cas d'une constitution d'office.

EXEMPLE

Un quartier pavillonnaire dans les Landes

Certains des propriétaires sont jeunes ou récemment installés et n'envisagent pas de céder leur terrain à la commune.
En revanche, ils pourraient envisager un redécoupage de leur foncier afin de créer un ou plusieurs lots mieux adaptés, pour accueillir une opération de logements, notamment en fond de parcelles

1. Création îlot(s) en fond de parcelles pour accueillir du logement collectif

2. Voie d'accès vers le(s) nouveau(x) lot(s)

Sources : Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Source : Cerema

ATELIER LOGEMENT

BAIL REEL IMMOBILIER (BRI)

CONTACT

ANAH, DDT

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Le BRI est un bail de longue durée (de 18 à 99 ans) favorisant la minoration du prix du foncier et le développement d'une offre de logements intermédiaires en incluant une obligation de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Avec ce bail, le propriétaire (public ou privé) consent des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements intermédiaires.

Ils sont destinés à être occupés en tant que résidences principales par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et ont un pris d'acquisition ou un loyer n'excédant pas certains plafonds.

L'objectif du BRI est de permettre pendant la durée du bail, une dissociation du foncier, propriété du bailleur, et du bâti, propriété temporaire du preneur. Ce mécanisme permet d'alléger pour les occupants le prix des logements proposés à la location ou à l'accession temporaire à la propriété en annihilant la charge foncière.
Les logements ainsi produits sont destinés aux ménages ne pouvant accéder au parc de logement privé, mais dont les ressources sont trop importantes pour leur permettre d'avoir accès au parc social.

Source : Cerema

ATELIER LOGEMENT

BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)

CONTACT

EPF

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier dont ils restent propriétaires, du bâti.

L'OFS consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions d plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat à être occupés à titre de résidence principale.

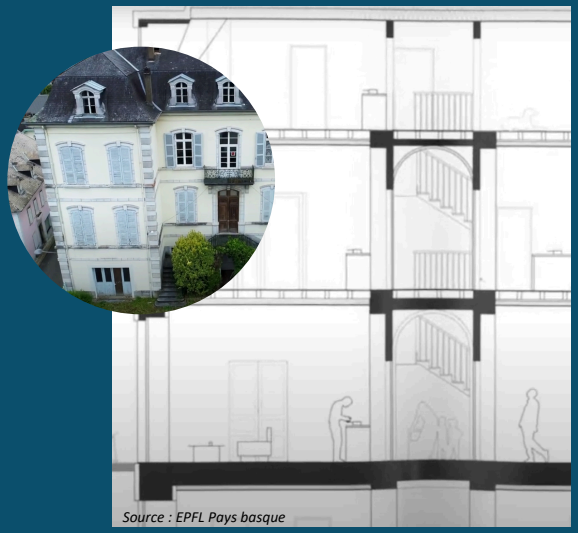
Le BRS permet ainsi à des ménages, sous conditions de plafonds de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

EXEMPLE

Réhabilitation du Château Daguerre

Création de 13 logements dont 7 en BRS

Commune : Tardets Sorholus (64)
Population : 566 habitants (Insee 2020)



Source : EPFL Pays basque

Bilan financier en septembre 2023

Coûts des travaux : 1 300 €/m²
Coût de la commercialisation : 1200€/m²

Source : Cerema

ATELIER LOGEMENT

DÉPASSEMENT DE RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ DES PLU

CONTACT

DDT

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Les collectivités dotées d'un PLU ont la possibilité de permettre un dépassement des règles de constructibilité (surfaces de plancher ou volumes constructibles autorisés) dans certains secteurs, pour y faciliter la réalisation de constructions répondant à certaines caractéristiques (exemplarité énergétique ou environnementale, mixité sociale de l'habitat ...).

Des secteurs peuvent ainsi être délimités par les PLU(i) au titre de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, dans lesquels :

- un dépassement des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol est autorisé pour les projets d'agrandissement ou de construction de bâtiments à usage d'habitation, dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire ;
- un dépassement règles d'emprise et de hauteur est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans la limite de 30 % de volume constructible supplémentaire ;
- une majoration maximale de 50 % du volume constructible est accordée aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ;
- une majoration maximale de 30 % du volume constructible est accordée aux programmes de logements comportant des logements intermédiaires.

Source : Cerema

ATELIER LOGEMENT

L'HABITAT PARTICIPATIF

CONTACT

HABITAT PARTICIPATIF
FRANCE

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Selon l'article L200-1 du Code de la construction et de l'habitation,

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin :

- de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun,
- de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation,
- d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

L'habitat participatif peut recouvrir des formes et des initiatives variées concernant :

- la constitution du groupe d'habitants à l'origine du projet (initiative citoyenne, impulsion d'une collectivité, ...),
- son statut (coopérative, société d'attribution et d'autopromotion),
- la conception ou la gestion du projet achevé.

EXEMPLE

La Basthus, à Barret-sur-méouge

Source : La Basthus

La réhabilitation d'un ancien centre de colonie, avec une capacité d'accueil de 70 couchages, a permit de transformer cet espace en un lieu de vie, d'accueil et de rencontre inspirant, respectueux de l'environnement.

Le projet porté par un collectif structuré en société civile immobilière en 2020 accueil aujourd'hui accueil des activités variées (ateliers artistiques, concerts, séminaires, réunions de travail, sessions de yoga...)

Source : Cerema

ATELIER LOGEMENT

L'HABITAT INCLUSIF

CONTACT

UDAF des Hautes-Alpes

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

L'habitat inclusif – parfois appelé aussi habitat accompagné, partagé et inséré (API) dans la vie locale - concerne les personnes handicapées et les personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autre personnes. Il combine en un même milieu des espaces de vie privatifs individuels et des espaces de vie communs et se caractérise par trois critères fondamentaux :

- un accompagnement pour l'inclusion sociale et offre de services individualisés
- le libre choix, il s'inscrit hors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale
- L'éligibilité des personnes qui ne sont pas éligibles à la prestation de compensation du handicap ou de l'allocation personnalisée d'autonomie

Le projet de vie sociale, s'il répond au cahier des charges national, peut faire l'objet d'un financement spécifique appelé « forfait habitat inclusif » financé par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

Les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont des associations représentant les personnes concernées ou les aidants familiaux, des collectivités locales, des bailleurs sociaux, des prestataires de services à la personne et des gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux.

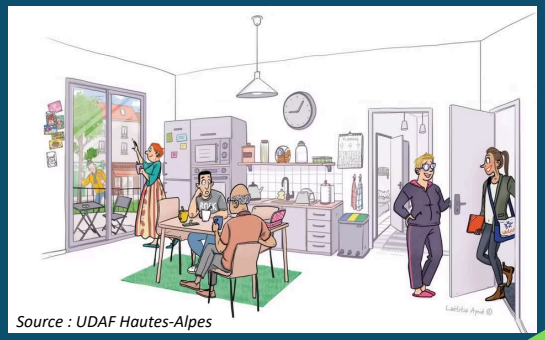
Source : Cerema

EXEMPLE

"Les Famille- Gouvernante"
Udaf des Hautes-Alpes ,
concrétise sa première en 2021

Programme d'habitat inclusif qui permet de vivre chez soi avec d'autres personnes tout en étant accompagné par des professionnels pour la vie quotidienne et les activités collectives. Le premier appartement des Hautes-Alpes est mis à disposition en 2021 et accueil 5 colocataires dès avril 2021.

Le projet a pu se concrétiser grâce à l'intégration de notre projet dans le programme expérimental 10 000 logements accompagnés porté par l'OPH et la Caisse du logement locatif social, la DDETSPP, le département et l'ARS, jusqu'en Août 2023.



Source : UDAF Hautes-Alpes

ATELIER LOGEMENT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

CONTACT

DDT

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat coordonnée à une échelle intercommunale.

Il définit la stratégie portée par les acteurs locaux pour satisfaire les besoins des personnes en logements et en places d'hébergement. Il s'agit d'un programme territorialisé à la commune, dont la dimension stratégique est renforcée par le caractère opérationnel des actions prévues.

Le PLH est porté par l'EPCI depuis son élaboration jusqu'à sa mise en œuvre auxquelles sont associés les services de l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux.

Il comporte :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique,
- des orientations stratégiques,
- un programme d'actions, détaillé et opérationnel.

Il doit faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité. Dans ce cadre, la mise en place d'un observatoire local de l'habitat et d'un dispositif d'observation du foncier est obligatoire.

EXEMPLE

PLH de La Farlede
Commune dans le Var

Cet outil a permit à la collectivité d'une part de calibrer son besoin en logement et de le mettre en parallèle avec le stock de logements vacants et de foncier disponible. Elle a ainsi été en mesure de formaliser et territorialiser une stratégie foncière comme la mise en place d'une taxe d'habitation sur le logement vacant au travers de des fiches actions du PLH.

Source : Mercat

Source : Cerema

ATELIER LOGEMENT

TAXE D'HABITATION SUR LE LOGEMENT VACANT

CONTACT

DDT

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Une commune ou un EPCI peut décider d'instaurer une taxe d'habitation sur le logement vacant, s'ils ne sont pas concernés par la taxe sur le logement vacant.

Cette taxe est due par les propriétaires qui possèdent un logement vacant depuis plus de deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition.

Sont exonérés :

- les logements qui sont vacants indépendamment de la volonté de leur propriétaire (logements mis en location ou en vente, mais ne trouvant pas preneur),
- les logements occupés plus de 90 jours d'affilée au cours des deux années précédentes,
- les logements nécessitant un montant de travaux dépassant 25 % de la valeur du logement pour être habitables,
- les résidences secondaires meublées soumises à taxe d'habitation.

Source : Cerema

EXEMPLE

Taxe d'habitation sur les logements vacants à 16%

A Plounéour-Menez, cette cpmmune rurale en zone détendue de Bretagne, le conseil municiopal à choisi de miser sur ces 15% de logements vacants en adoptant une taxe afin d'inciter les propriétaires à vendre ou louer leur bien.
Ce dispositif législatif s'accompagne d'un travail sur l'espace public pour rendre ces maisons, qui bordent souvent les routes, plus agréables (rétraicicement des voies, circulation ralentie...)

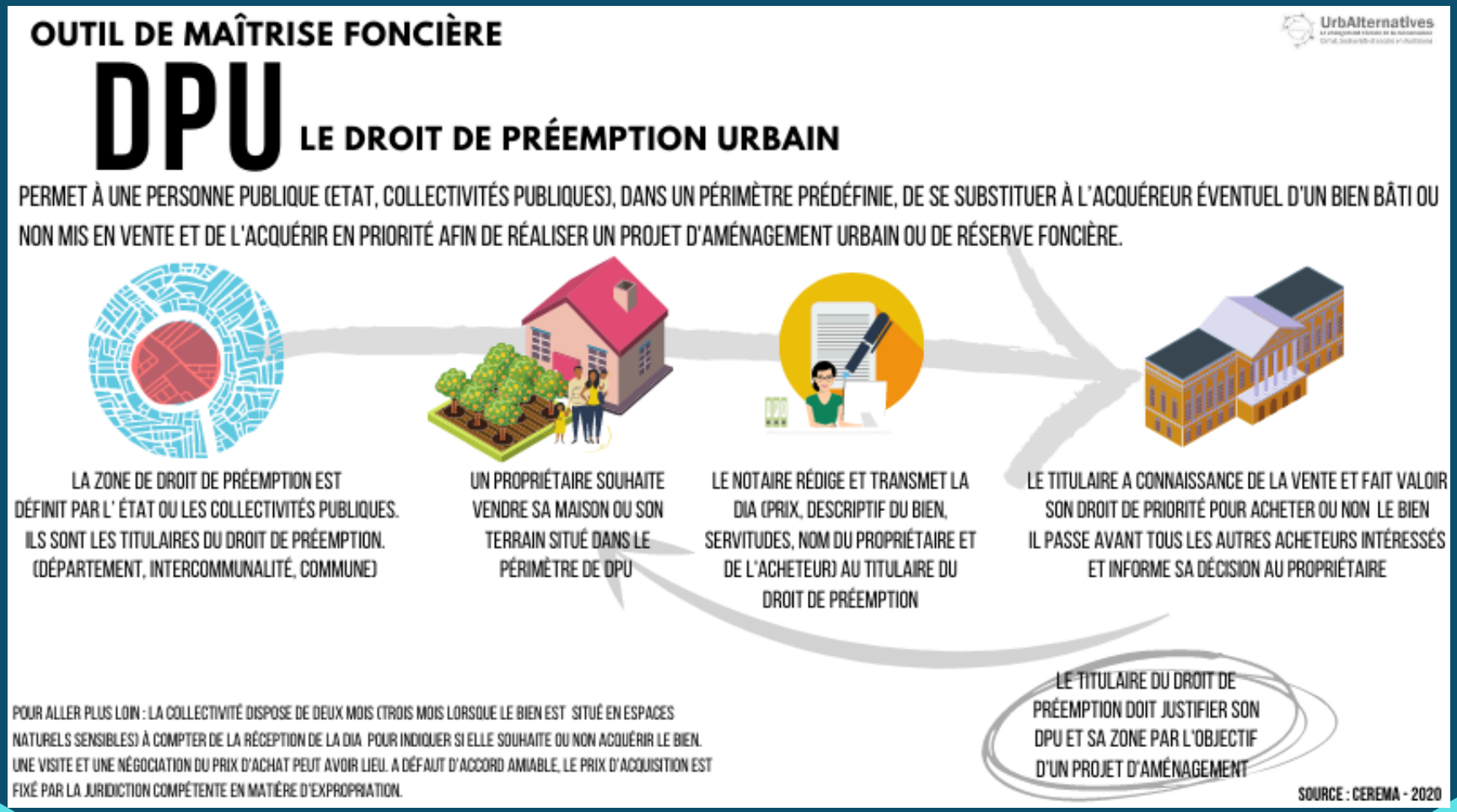
Source : Le Monde

ATELIER DENSITE ET FORME URBAINE

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Le DPU permet à la commune d'instaurer, dans un périmètre qu'elle définit, le droit d'acquérir en priorité un terrain mis en vente. Il ne peut être institué qu'en zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i). Son utilisation doit entrer dans le champ bien défini de l 'intérêt général.



ATELIER DENSITÉ ET FORME URBAINE

L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Procédure qui permet à la puissance publique de porter atteinte au droit de propriété (en dépit de son caractère « inviolable et sacré ») et d'obtenir, par le biais d'une cession forcée, le transfert à son profit d'un bien immobilier. Cette expropriation ne peut intervenir que pour la réalisation d'un objectif d'utilité publique. Elle prévoit le paiement d'une indemnité à l'exproprié qui doit être « juste et préalable ».

La personne à l'initiative de la procédure d'expropriation peut être l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics (sous réserve du respect du principe de spécialité) et, dans certains cas, certaines personnes privées.

La procédure d'expropriation comporte deux grandes phases :

- phase administrative (DUP et arrêté de cessibilité),
- phase judiciaire (ordonnance d'expropriation et fixation d'indemnités - ne peut intervenir qu'après la phase administrative et à défaut d'accord amiable entre les parties)

ATELIER DENSITÉ ET FORME URBAINE

LES BIENS SANS MAÎTRE OU ABANDONNES

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Les biens sans maître (BSM) sont des biens (autres que ceux relevant d'une succession en déshérence) et qui :
1) Soit correspondent à des immeubles sans propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers ;
2) Soit font partie d'une succession ouverte :

- depuis plus de 10 ans sans qu'aucun successible ne se soit présenté, lorsque les biens concernés se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou d'une opération de revitalisation de territoire (ORT), dans une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- ou, dans les autres cas, depuis plus de 30 ans sans qu'aucun successible ne se soit présenté.

ATELIER DENSITÉ ET FORME URBAINE

LE BIMBY

BUILD IN MY BACK YARD / “CONSTRUIRE DANS MON JARDIN”

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Ce processus est une démarche opérationnelle qui «consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité. L'enjeu est de rendre mobilisable la réserve foncière située dans les jardins de maisons individuelles.
Cette notion ne s'applique pas exclusivement au tissu pavillonnaire puisque des processus similaires sont possibles sur du logement collectif par surélévation des immeubles.

Cette démarche doit être lancée en cohérence avec un outil de planification structurant tel que le PLU et notamment l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui peut encadrer la densification en complément du règlement.

Source : https://www.vv.energy/bimby

INITIATIVE : PROPRIÉTAIRE DU BIEN
OUTIL FACILITATEUR : RÈGLEMENT DU PLU

ATELIER DENSITÉ ET FORME URBAINE

LA DENSIFICATION INTERNE

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

La densification interne est une opportunité pour rénover un bâtiment ancien. Elle concerne les logements individuels qui possèdent des caractéristiques permettant de créer un ou plusieurs logements supplémentaires, sans évolution de l'enveloppe bâtie, hormis la création d'accès indépendants.
Il s'agit généralement de maisons d'une superficie suffisante et disposant d'au moins un étage. Ce processus de densification se fait souvent dans le cas d'un changement de propriétaire ou d'une évolution de la structure familiale qui conduit à une redéfinition interne des logements.
La restructuration s'opère fréquemment par la division du logement selon les étages : le rez-de-chaussée et l'étage devenant au moins deux appartements distincts. Les logements ainsi créés peuvent appartenir à plusieurs propriétaires.

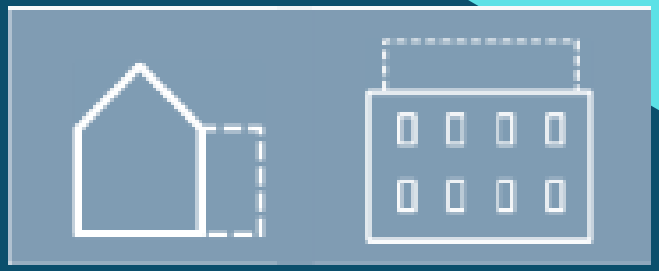
Photo : Groupe SNI Plaine Normande

Photo : Groupe SNI Plaine Normande

ATELIER DENSITÉ ET FORME URBAINE

LES EXTENSIONS ET SURÉLÉVATIONS

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE



Il s'agit de l'augmentation de la surface d'un bâtiment par agrandissement latéral (extension) ou vertical (surélévation), dès lors que le droit à construire résiduel du terrain permet la réalisation du projet. Ce type de densification ne conduit généralement ni à augmenter le nombre de logements, ni à accroître la population, au moins dans un premier temps.
Il est souvent mis en œuvre par le propriétaire occupant pour adapter le logement à son mode de vie et/ou à l'agrandissement de sa famille. Ce mouvement peut être assez massif, en particulier lors de la transformation sociologique d'un quartier (phénomène de « gentrification », par exemple).

Source : AUCAME

INITIATIVE : PROPRIÉTAIRE DU BIEN
OUTIL FACILITATEUR : RÈGLEMENT DU PLU

ATELIER DENSITÉ ET FORME URBAINE

LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS VACANTS

DÉFINITION
ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

La réhabilitation a pour objectif de remettre des logements vacants sur le marché. La vacance se constate souvent dans des tissus urbains anciens et dégradés.
La réhabilitation de ces logements permet d'adapter la configuration de l'habitat aux modes de vie actuels et de renouveler la population d'un quartier. Réalisée au sein même du bâti, elle n'interfère pas ou peu sur les formes urbaines.

A noter : A compter du 1er avril 2024, une prime de sortie de vacance en milieu rural de 5000 € peut être octroyée aux propriétaires bailleurs engageant des travaux aidés par l'ANAH... (toutes les communes des Hautes-Alpes sont éligibles à ce dispositif sauf Gap, Embrun et Briançon)

INITIATIVE : PUBLIQUE (EN CONCERTATION AVEC LE PROPRIÉTAIRE DU BIEN)
OUTILS FACILITATEURS : SUBVENTIONS POUR RÉHABILITATION, TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS, MISE EN PLACE D'UNE PRIME POUR LA SORTIE DE LA VACANCE (POSSIBLE SOUS CONDITIONS)
ACTEURS : ANAH, ADIL, SOLIHA...

ATELIER FONCIER

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

PENAP - PAEN - ENAP

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

La protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (souvent dite PENAP, PAEN ou ENAP) est un dispositif de protection de ces espaces que peuvent mettre en oeuvre les départements et les structures porteuses de schémas de cohérence territoriale (SCoT). Ce dispositif se traduit par :

- la délimitation de périmètres d'intervention pour la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains,
- associés à des programmes d'action qui précisent les aménagements et les orientations de gestion visant à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention.

Ces projets de périmètres et de programmes sont soumis en particulier à l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), ainsi qu'à plusieurs avis. La délimitation des périmètres PENAP doit être compatible avec le SCoT et ne peut pas inclure certains types de parcelles (comme par exemple celles situées en zone urbaine ou à urbaniser d'un PLU, ou en secteur constructible délimité par une carte communale...).

L'instauration d'un périmètre PENAP :

- empêche que les terrains concernés soient postérieurement intégrés à une zone urbaine ou à urbaniser du PLU(i), ou à un secteur constructible d'une carte communale.
- facilite l'acquisition de ces terrains dans un but de protection et de mise en valeur des esapces agricoles et naturels périurbains. Selon les cas et dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, cette acquisition peut se faire à l'amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption sur les espaces naturels sensibles (DPENS) pour les terrains cocnernés par un ENS.

CONTACTS :

SAFER, AFU, EPA, SPL, CEN

Source : CEREMA

ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE AFU

CONTACT

ANAH, DDT

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

L'AFU est un regroupement de propriétaires fonciers facilitant l'aménagement et la valorisation de terrains. C'est également une procédure d'urbanisme opérationnel permettant de mener à bien la réalisation d'un projet urbain.

L'association peut tout particulièrement faciliter la valorisation du foncier morcelé et la réorganisation de la trame parcellaire, l'aménagement te la valorisation de terrains et bâtiments, la gestion d'opérations d'urbanisme, d'équipements, ou encore l'implication des propriétaires fonciers dans l'opération d'aménagement.

Elle est constituée entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations suivants :

- Le remembrement de parcelles, la modification de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes qui y sont attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;
- Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers ou d'en faire l'apport ou la vente à un établissement public ou une société de construction ou d'aménagement ;
- La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif (voirie, aires de stationnement, chauffage collectif, espaces verts, ...) ;
- La conservation, la restauration et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables et la restauration immobilière.

L'AFU peut être constituée sur le fondement d'un consentement unanime des propriétaires, ou faire l'objet d'une autorisation préfectorale, voire dans certains cas d'une constitution d'office.

EXEMPLE

Un quartier pavillonnaire dans les Landes

Certains des propriétaires sont jeunes ou récemment installés et n'envisagent pas de céder leur terrain à la commune.
En revanche, ils pourraient envisager un redécoupage de leur foncier afin de créer un ou plusieurs lots mieux adaptés, pour accueillir une opération de logements, notamment en fond de parcelles

1. Création îlot(s) en fond de parcelles pour accueillir du logement collectif

2. Voie d'accès vers le(s) nouveau(x) lot(s)

Sources : Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Source : Cerema

ATELIER FONCIER

ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

ZAP

La ZAP est un outil qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression de l'urbanisation.

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison :

- soit leur qualité de production
- soit leur situation géographique
- soit leur qualité agronomique.

Cet outil permet de soumettre à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altèrerait durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP. En cas d'avis défavorable de la chambre d'agriculture ou de la CDOA, le changement d'affectation ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Ces ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris :

- sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées
- ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou de schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Source : xxx

ATELIER FONCIER

ZAP ET PENAP
QUELLES DIFFÉRENCES

DEUX OUTILS DISTINCTS POUR UN MÊME OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

ZAP

Loi d'orientation agricole - 1999
(Code Rural)

Initiateurs: Préfet, communes, autorités compétentes en matière de PLU et de SCoT. Arrêt par le Préfet.

Espaces concernés: Des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique

Effets: Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol altérant le potentiel agricole est soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la CDOA et à une décision motivée du préfet

Spécificités : Servitude d'utilité publique, Pas de programmes d'actions associés "obligatoires"

Modification du périmètre : Arrêté préfectoral modificatif après avis CA, CDOA,...

PAEN

Loi sur le développement des territoires ruraux - 2005
(Code de l'Urbanisme)

Initiateurs: Département, communes, autorités compétentes en matière de PLU et de SCoT. Délibération du Conseil départemental.

Espaces concernés: Des zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme locaux présentant une forte valeur agricole ou environnementale, dans un contexte périurbain qui les rend vulnérables face à la pression urbaine

Effets: Limite le déclassement des espaces agricoles et naturels en interdisant un changement du mode d'occupation des sols au sein des périmètres retenus

Spécificités : Mise en place d'un programme d'actions pour la valorisation des activités agricoles. Droit de préemption spécifique et renforcé. Recours à l'expropriation.

Modification du périmètre : peut nécessiter une décision interministérielle

Source : Connaissance du territoire - rapport2022 sur ZAP et PENAP

SURSIS A STATUER

Le sursis à statuer permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

Ce sursis à statuer peut notamment être mis en œuvre, sous certaines conditions :

- Sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur **plan local d'urbanisme** (PLU, PLUi) ;
- A compter de la publication de l'acte créant une **zone d'aménagement concerté** (ZAC), lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la ZAC ;
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ;
- etc. (liste non exhaustive)

La décision de sursis **doit être motivée et le sursis ne peut pas excéder 2 ans**.

En cas de décision de sursis à statuer, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai prévus par les textes.

ARTICLES L. 424-1, L. 424-3, R. 424-5, R. 424-9 ET A. 424-7 DU CODE DE L'URBANISME. VOIR AUSSI, ENTRE AUTRES, LES ARTICLES SUIVANTS EN LIEN AVEC LES :
PLU(I) : ARTICLES L. 153-11 ET R. 151-52 DU CODE DE L'URBANISME ;
OIN : ARTICLE L. 102-13 DU CODE DE L'URBANISME ;
ZAC : ARTICLE L. 311-2 DE CE MÊME CODE ;
PARCS NATIONAUX : ARTICLE L. 331-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT...

Source : CEREMA

ATELIER FONCIER

FAIRE L'ACQUISITION DU FONCIER

DÉFINITION

L'acquisition (totale ou partielle) du foncier d'une opération constitue souvent un enjeu stratégique pour les collectivités territoriales, et ceci à plus d'un titre -négociation avec les propriétaires et les promoteurs, maitrise du programme, impact sur les prix d'achats et de revente... Pour la collectivité comme pour certains établissements publics, il existe de nombreux outils pour acquérir le foncier : le choix entre ces outils dépendra notamment du niveau d'avancement du projet, de la nature même du projet, du niveau d'ambition et de contrôle que se fixe la collectivité, ou encore de sa capacité financière et de son ingénierie. Une analyse préalable est donc nécessaire pour choisir la voie la plus pertinente et efficace pour maîtriser son foncier.

EXEMPLES D'OUTILS

Le bien sans maître (BSM)

L'acquisition amiable par achat ou échange

L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le droit de préemption urbain (DPU)

le Droit de préemption des espaces agricoles (DP agricole), espace naturel sensible (DPENS), ou ressource en eau (DP ressource en eau)

Les réserves foncières

Source : xxx

ATELIER FONCIER

DP RESSOURCE EN EAU

Le DP "ressource en eau" vise à préserver la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

DÉFINITION

Le droit de préemption pour préserver les ressources en eau destinées à la consommation humaine (DP ressource en eau) est un outil foncier mobilisable pour préempter des surfaces agricoles situées en tout ou partie dans l'aire d'alimentation de captages utilisés pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Il vise à préserver la qualité de de la ressource en eau dans laquelle est effectué le prélèvement.

Le DP ressource en eau peut être institué par le préfet, à la demande et au profit de la commune, du groupement de communes ou du syndicat mixte compétent pour contribuer à la préservation de la ressource en eau.

Lorsque tout ou partie du prélèvement en eau concerné est confié à un établissement public local (régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière), la commune, le groupement ou le syndicat mixte titulaire du DP ressource en eau peut lui déléguer ce droit (pour tout ou partie de la zone concernée par ce droit de préemption). Les biens ainsi acquis entrent alors dans le patrimoine de l'établissement public local délégataire.

La zone où est envisagée le DP ressource en eau étant parfois concernée :

- par plusieurs aires d'alimentation de captages d'eau potable relevant de communes, de groupements de communes ou de syndicats mixtes différents, le préfet précise l'ordre de priorité d'exercice des DP ressource en eau sur la zone ;
- par des droits de préemption urbain (DPU) ou liés aux zones d'aménagement différé (DP ZAD) ou aux espaces naturels sensibles (DPENS), ces trois autres types de droits de préemption l'emportent sur le DP ressource en eau.

source : cerema

ATELIER FONCIER

CONNAITRE SON TERRITOIRE

DÉFINITION

La connaissance du foncier est en enjeu majeur et préalable aux démarches de projet. Cette connaissance s'organise et se hiérarchise en intégrant plusieurs dimensions : état du foncier, appartenance des terrains, types d'occupation, classement dans le document d'urbanisme, caractéristiques, enjeux et contraintes, évolutions passées et mutations possibles et/ou envisagées... L'analyse qui en découle permet de comprendre le territoire et de concevoir une politique et une stratégie foncières.

EXEMPLE

L'observatoire de l'artificialisation est la plateforme nationale

Les fichiers fonciers sont une base nationale décrivant le bâti et le non bâti". Cet outil liste "les parcelles, les locaux ainsi que les propriétaires associés"

OCS GE

Inventaire des zones d'activités économiques (IZAE)

Observatoire local

Source : xxx

ATELIER FONCIER

TAXE D'AMENAGEMENT

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

La taxe d'aménagement correspond à une ressource forfaitaire proportionnelle à la surface des constructions autorisées.

Fiscalité locale de plein droit et optionnelle.
Politique locale de l'aménagement,
Politique du logement.
Art. L331-1 CU et suivants.

Foncier concerné	Foncier bâti et nu, constructible ou aménageable le plus souvent.
Fait déclencheur	La délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager - expresse ou tacite -, ou la décision de non-opposition. *Achèvement des constructions constatée par procès-verbal en cas de taxation d'office.*
Évolution 2021	Le 1/01/2023 au plus tard, la taxe d'aménagement sera exigible à la date d'achèvement des constructions après déclaration à l'administration fiscale dans les 90 jours (décret en attente, art. 155, loi de finances pour 2021).
Acteurs soumis à l'impôt	• Les bénéficiaires des autorisations de construire ou d'aménager énoncées ci-dessus, • Les responsables de construction sans autorisation ou en infraction (taxation d'office), • Le bénéficiaire d'un transfert total ou partiel de permis de construire.

Taxe perçue par :

- les communes
- les Départementaux
- les Régions

La part communale ou intercommunale est instituée :

- de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, et dans les communautés urbaines. Pour y renoncer, il faut prendre une délibération.
- après délibération dans les autres communes ou EPCI.

GUIDE DÉTAILLÉ SUR LE SITE "OUTIL DE L'AMÉNAGEMENT" DU CEREMA

Source : xxx

ATELIER FONCIER

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES TFPNB

La TFPB influe notamment sur le coût de détention du foncier non bâti.

DÉFINITION

"La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés non bâties de toute nature au 1er janvier de l'année d'imposition". Elle est par exemple "due pour les terrains occupés par les chemins de fer, les carrières, mines, les étangs, marais salants, certains terrains affectés à la pratique du golf, etc.

[...] La taxe foncière sur les propriétés non bâties a un impact sur le coût de détention du foncier : elle renchérit les coûts supportés par les propriétaires de terrains non bâtis que leur utilisation soit résidentielle ou professionnelle"

GUIDE DÉTAILLÉ SUR LE SITE "OUTIL DE L'AMÉNAGEMENT" DU CEREMA

Source : cerema

ATELIER FONCIER

TAXE D'AMENAGEMENT MAJORÉE

DÉFINITION ET CONDITION DE MISE EN OEUVRE

La taxe d'aménagement peut être majorée suite à la délibération de la collectivité locale.

Fiscalité locale optionnelle.
Politique locale de l'aménagement,
Politique du logement.
Art. L331-15 CU et suivants.

La majoration de la taxe :

- **est possible dans une fourchette de [5% ; 20%]** dans certains secteurs en cas de besoin en équipements publics importants découlant de la réalisation de constructions
- **est à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent**, et doit résulter d'une délibération motivée (contrairement aux taux de droit commun jusqu'à 5 %). Le "lien de nécessité" s'applique : les constructions dans ces secteurs doivent rendre nécessaires les travaux ou équipements financés par la TAm.
- **doit être proportionnelle**. La détermination du taux doit prendre en compte les coûts des équipements publics estimés nécessaires, à proportion de l'usage qu'en retireront les futurs habitants ou usagers des nouvelles constructions attendues dans le secteur.
- les règles d'assiette, d'exonérations, d'abattements et de liquidation sont identiques à celles de la part communale de la taxe aménagement de droit commun.
- Il y a une obligation pour les collectivités territoriales de réaliser les travaux, toutefois sans contrainte explicite de délai. L'inscription au registre des participations d'urbanisme est obligatoire.

GUIDE DÉTAILLÉ SUR LE SITE "OUTIL DE L'AMÉNAGEMENT" DU CEREMA

Source : cerema

OUTILS FISCAUX

RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE PAR LA FISCALITE

Les besoins d'équipements publics (voiries, école, transports, etc.) liés au développement urbain sont financés par le budget des collectivités locales.
La fiscalité de l'aménagement vise à mobiliser des recettes supplémentaires et à financer les actions contribuant à un urbanisme durable (au sens de l'art.L101-2 CU).

Elle comprend 4 outils principaux :

- la Taxe d'Aménagement (TA),
- la Taxe d'Aménagement majorée (TAm),
- les participations de ZAC
- le Projet Urbain Partenarial (PUP).

PANORAMA DES OUTILS FISCAUX EXISTANTS

Source : cerema

ATELIER FONCIER

ETAPES PROJET

1 - CONNAITRE LE TERRITOIRE

2 - DÉVELOPPER UN PROJET DE TERRITOIRE

3 - METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

4 - UTILISER LES OUTILS ADÉQUATS

SE FAIRE ACCOMPAGNER TECHNIQUEMENT

1 - CONNAITRE LE TERRITOIRE

mise en place d'un observatoire permettant de suivre l'état du foncier, la propriété, les types d'occupation, le classement au document d'urbanisme, les enjeux et contraintes, etc.

analyse de la multifonctionnalité des sols : MUSE (cf fiche MUSE)

2 - DÉVELOPPER UN PROJET DE TERRITOIRE

les documents d'urbanisme et de planification sont les bons outils pour réflechir et mettre en place un projet de territoire : SCoT, PLU (i)

3 - METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

4 - UTILISER LES OUTILS ADÉQUATS AVEC DES ACTEURS EXPERTS

SAFER, EPF, SPLA, AFU, CAUE, SCoT, etc.

Source : xxx