

DOSSIER DE PRESSE

*Une opération de requalification de l'habitat d'une envergure unique en France !
3 villes (Roubaix, Tourcoing, Wattrelos), 10 quartiers,
4500 logements privés à rénover !*

SOMMAIRE

- **4500 logements privés à rénover au cœur des quartiers dégradés de 3 villes en pleine reconstruction : Roubaix, Tourcoing et Wattrelos (page 1)**

- **2 volets de l'opération :**
 - **"l'habitat renouvelé" : Jusqu'à 70 % du montant des travaux de rénovation pris en charge pour une réhabilitation réussie de son logement (page 2)**

 - **"l'investissement revisité" : Pour atteindre une requalification rapide et visible des quartiers avec une offre de logements de qualité à loyers raisonnables : des produits immobiliers à forte défiscalisation (page 3)**

- **5 ans d'opération et plus de 1600 réhabilitations réalisées ou en cours (page 4)**

- **Un opérateur qualifié : la SEM Ville Renouvelée (page 6)**

- **Des partenaires institutionnels de poids et un nouveau cadre d'action (page 7)**

- **Les quartiers concernés sur les 3 villes et leur localisation (page 8)**

- **Plus d'informations ? A la rencontre des habitants, Site Internet, Contacts (page 9)**

- **Annexes :**

Les mots-clé de l'opération (page 10,11)

Rappel des lois sur la défiscalisation (page 12)

"habitat patrimoine" : 4500 logements à rénover au cœur des quartiers dégradés de 3 villes en pleine reconstruction : Roubaix, Tourcoing et Wattrelos

*Au cœur de la métropole lilloise a été inventée la politique de la "Ville Renouvelée" : il s'agit de partir du tissu urbain existant "pour créer un nouveau cercle vertueux de production de valeur" (François-Xavier Roussel, urbaniste). Dix ans plus tard, à **Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, les transformations sont spectaculaires : redynamisation des centres-villes par le commerce, rénovation des espaces publics, renaissance culturelle.***

***Restait la réhabilitation de leurs parcs de logements**, notamment dans certains quartiers dégradés où le marché immobilier a depuis longtemps glissé dans une spirale négative. On ne cherche plus à y habiter, parce qu'il n'y a plus d'offre. Les maisons y vieillissent mal et les logements sont dépourvus de confort minimal (tout à l'égout,...) les fenêtres pourrissent, les façades tombent en décrépitude...*

***11 000 logements sont ainsi en dessous des normes de confort, soit les 2/3 des logements privés, habités à 70 % par une population fragile à faibles revenus.** Une majorité de logements appartient à des propriétaires qui occupent leur logement. Une minorité appartient à des propriétaires bailleurs et sont très souvent en mauvais état. Certains logements sont vacants.*

Il était temps de réagir pour redonner un coup de jeunesse à ces quartiers jadis si prospères. Autrement dit, préserver un patrimoine qui, au fil des générations, a forgé l'image et l'identité de ces 3 cités industrielles.

L'opération "habitat patrimoine", un dispositif audacieux et innovant !

Les objectifs de l'opération "habitat patrimoine", engagée en 2001, sont ambitieux :

- Requalifier à l'horizon 2008, 4 500 logements de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos (pour l'essentiel des maisons de ville traditionnelles) en agissant sur 10 quartiers,
- Améliorer les conditions de vie des habitants et l'image des quartiers concernés en incitant les propriétaires à réhabiliter leur propre logement,
- Mobiliser de nouveaux acteurs privés du renouvellement urbain afin de remettre sur le marché des locations de qualité à loyer cependant modérés,
- Valoriser le patrimoine architectural du Nord.

"habitat patrimoine", dispositif unique en France par son ampleur, est fondé sur :

- la valorisation de l'habitat et du patrimoine local,
- la combinaison d'aides exceptionnelles à destination des propriétaires occupants, des bailleurs ainsi qu'aux investisseurs,
- un accompagnement sur mesure des acteurs.

Cette opération programmée de 2001 à 2008 est pilotée par la SEM Ville Renouvelée.

L'objectif est d'intervenir massivement, qualitativement et sur une courte durée afin que les effets soient visibles de façon homogène et rapidement.

L'opération comporte 2 volets : "l'habitat renouvelé" et "l'investissement revisité"

Parallèlement à la réhabilitation du parc de logements, les équipements de proximité sont restaurés (voirie, transports en commun, infrastructures culturelles,...) et le quartier reprend vie !

"habitat patrimoine" - L'habitat renouvelé :
Jusqu'à 70 % du montant des travaux de rénovation pris en charge
pour une réhabilitation réussie de son logement

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), menées de 1985 à 2000 sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, n'ont pas suffi à améliorer significativement le cadre et les conditions de vie des habitants. Le montant des travaux effectués dans les logements est resté faible et il restait encore beaucoup à faire.

L'opération "habitat renouvelé" est une OPAH d'un nouveau genre, visant à accélérer la réhabilitation de logements anciens dans dix quartiers.

Les **aides accordées aux propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants sont augmentées** de manière conséquente. Grâce à l'effort conjoint de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), du Département du Nord, de la Région Nord – Pas de Calais (pour les façades) et des Communes, les subventions peuvent **atteindre 70 % du montant hors taxes des travaux**. (travaux de gros œuvre et de mise aux normes).

Les subventions :

- sont soumises à conditions de ressources pour les propriétaires occupants (sauf pour la rénovation de façades et le tout à l'égout).
- sont attribuées sans conditions de ressources pour les propriétaires bailleurs (les subventions varient selon les loyers de sortie).

Pour financer les dépenses qui ne sont pas couvertes par les subventions, les propriétaires peuvent en outre bénéficier de **prêts de la Caisse d'Epargne de Flandre à très faible taux, car mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) : les prêts " Fonds de Solidarité Habitat" (FSH).**

La Sem Ville Renouvelée, avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) met aussi à la disposition des propriétaires occupants une "**caisse d'avance**", **permettant de préfinancer les dépenses de travaux à concurrence de 90% des subventions attribuées.**

Quant aux **propriétaires bailleurs, ils peuvent en outre profiter d'avantages fiscaux, notamment d'abattements majorés quand ils font le choix de limiter les loyers à percevoir.**

Les réhabilitations sont toutes accompagnées sur mesure et gratuitement par la SEM Ville Renouvelée.

L'objectif est **d'améliorer le niveau de réhabilitation** par les propriétaires en place : 15 000 € de travaux en moyenne par logement pour les propriétaires occupants et 45 000 € pour les propriétaires bailleurs.

"Habitat patrimoine" - l'investissement revisité :

Pour atteindre une requalification rapide et visible des quartiers avec une offre de logements de qualité à loyers raisonnables : des produits immobiliers dans l'ancien avec travaux

L'un des objectifs du dispositif est de remettre sur le marché des locations de qualité, à loyer raisonnable, palliant ainsi un manque cruel sur les quartiers concernés par l'opération.

Le renouvellement urbain peut s'appuyer sur le dynamisme du marché immobilier, à condition que les investisseurs conjuguent intérêt patrimonial et avantages fiscaux. La qualité architecturale existe à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos ; restait à la mettre en valeur !

Au sein de l'opération habitat patrimoine, la SEM Ville Renouvelée développe donc une nouvelle manière de conduire les opérations immobilières, une alliance entre acteurs privés et publics, entre quête de rentabilité et recherche de l'intérêt général. C'est "l'investissement revisité" !

« habitat patrimoine : des produits de qualité, rentables et avantageux fiscalement »

Les quartiers concernés par l'opération sont classés en "**Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager**" (ZPPAUP)*.

Au sein de ces quartiers ont été instaurés des **Périmètres de Restauration Immobilière (PRI)**. Cette procédure d'aménagement a pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet. À l'intérieur de ces périmètres délimités par la collectivité locale ou l'autorité administrative, les travaux de remise en état de certains immeubles sont déclarés d'utilité publique (DUP*), puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. L'opérationnalité d'un PRI se décline en trois phases : délimitation du périmètre après enquête d'utilité publique ; déclaration d'utilité publique de travaux sur un ensemble d'immeubles suite à enquête publique ; éventuellement mise en œuvre d'enquête parcellaire. **Les immeubles visés par la SEM dans ce Périmètre sont très dégradés, à fort potentiel et/ou situés à des emplacements stratégiques.**

Ce périmètre assorti de DUP de travaux sur certains immeubles oblige donc les propriétaires concernés à :

- prioritairement, rénover leur bien (ils sont informés des aides possibles par la SEM)
- ou, dans le cas où ils ne souhaitent pas ou ne peuvent pas mener les travaux prescrits, à le vendre à la SEM Ville Renouvelée (qui a parallèlement engagé une campagne d'acquisitions amiables ou par préemption)

La SEM Ville Renouvelée en acquérant les immeubles constitue ainsi une offre globale de produits immobiliers dans l'ancien avec travaux (avec projet de rénovation accompagnant le produit en vente), répondant aux besoins du marché.

La SEM Ville Renouvelée les commercialise auprès d'investisseurs qui sont assurés de rentabiliser leur placement.

Dans tous les cas, chaque projet de réhabilitation doit respecter le caractère architectural d'origine valorisant le style du patrimoine du Nord.

- Les investisseurs "habitat patrimoine" peuvent **déduire de leurs revenus globaux, les coûts d'amélioration** des maisons et appartements qu'ils achètent, en application de **la loi Malraux***.
- Les **travaux de gros œuvre et de mise aux normes** sont **subventionnables**, sans conditions de ressources, les subventions variant selon les loyers de sortie.
- Pour garantir la rentabilité du bien immobilier réhabilité, le propriétaire pourra souscrire une **garantie locative**. Elle permet de couvrir les impayés, la vacance,...
- Les nouveaux propriétaires, une fois les travaux réalisés, peuvent **bénéficier d'abattements majorés**, quand ils font le choix de limiter les loyers à percevoir

Les services de la **SEM Ville Renouvelée prennent en charge l'ensemble des démarches administratives, pouvant aller jusqu'à la première mise en location.**

La SEM Ville Renouvelée dispose **d'une gamme de produits nombreux et diversifiés allant de l'appartement à la maison de ville en passant par l'immeuble de rapport** répondant aux besoins du marché.

- Voir glossaire en fin de dossier

habitat patrimoine : 5 ans d'opération et plus de 1 600 réhabilitations de logements réalisées ou en cours !

Volet "habitat renouvelé" :

A fin décembre 2005, soit après cinq ans de vie de l'opération :

- **1511 propriétaires occupants ou accédants à la propriété ont déjà engagé un programme de travaux ou s'apprêtent à le faire,**
 - 900 environ ont achevé leurs travaux, soit 60% des dossiers
 - 313 environ sont en cours de travaux à cette date
- **193 propriétaires bailleurs traditionnels ont engagé des chantiers, parfois lourds, de réhabilitation.**
 - **Des réhabilitations véritablement requalifiantes pour les propriétaires occupants**
 - Les familles, majoritairement modestes voire très modestes (66%), impliquées dans un projet de revalorisation de leur patrimoine, ont su s'engager dans un projet global, utilisant l'ensemble des dispositifs mis à leur disposition.
 - Ainsi 62% d'entre elles ont pu mener un projet de travaux d'une moyenne de 13 300 €, soit plus du double de l'enveloppe de travaux moyenne, engagée par les familles dans les anciennes OPAH (6000 €).
 - 38% des dossiers correspondent à des travaux d'urgence ou de finition qui se limitent à une moyenne de 3 610 €.
 - 18% des foyers ont quant à eux réalisé des travaux à hauteur de 21 300 € en moyenne, ce qui est important et assez nouveau dans l'histoire de la réhabilitation privée.
 - **Des outils financiers performants utilisés par les propriétaires occupants**

Les résultats qualitatifs repris ci-dessus, ont pu être atteints grâce à l'existence des outils financiers préconisés dans les études préalables et réellement mis en œuvre :

- Ainsi la Caisse d'avance est un véritable succès : 82% des familles y ont eu recours
- Le prêt FSH a touché la cible souhaitée : en 4 ans d'existence, ce sont 72 dossiers constitués et instruits par la Caisse d'Epargne de Flandre et 58 prêts débloqués. Concernant les 14 dossiers de différence, certains ont été annulés par leur demandeur, d'autres ont été refusés, quelques uns sont en attente d'octroi. Cet outil financier est très pertinent : associé à la mobilisation de la caisse d'avance, il a permis à des familles très modestes (60% des prêts ont été octroyés à des familles ayant des ressources inférieures aux plafonds TSO de l'ANAH (9500 € annuel pour un couple avec deux enfants) de réaliser en moyenne 15 600 € de travaux, soit plus que la moyenne approchée dans les objectifs d'origine (15 250 €).
- Les subventions octroyées par l'ensemble des partenaires ont été un atout indispensable pour mener à bien les projets de travaux des populations cibles. Elles correspondent à un engagement financier global sur la période 2001-2005 de 6 669 298€ pour 1 321 logements réhabilités : soit une subvention moyenne par logement de 5 048 € correspondant à 52 % de l'investissement moyen constaté (9 767 €) par logement.

➤ **Une mobilisation des bailleurs traditionnels**

Les bailleurs traditionnels assurent un entretien de leur patrimoine ou rachètent d'autres immeubles et investissent pour les remettre à niveau en terme de confort et d'habitabilité. Cette typologie de bailleurs engage en moyenne 27 000 € par logement. Il ne s'agit pas à proprement parler d'une réhabilitation lourde. Cependant, l'investissement réalisé par ces bailleurs sur un patrimoine en état moyen permet d'offrir des **logements locatifs de bonne qualité**.

Les conditions de vie et l'image des quartiers commencent ainsi à se transformer et le mouvement s'amplifie.

Volet "investissement revisité"

Le développement complet de l'ensemble des procédures (ZPPAUP, mise en places des PRI, procédures de DUP, transfert du droit de préemption) sur les quartiers concernés de Roubaix et de Tourcoing, s'est achevé en 2003 : les équipes foncières et techniques de la SEM Ville Renouvelée ont donc constitué au fur et à mesure du déploiement géographique de l'opérationnalité d'habitat patrimoine un stock de logements destinés à être cédés à investisseur. Ce stock s'alimente depuis 2003, tous les jours. Il s'agit en effet d'une opération qui fonctionne en flux tendu avec un portage d'environ 12 à 18 mois pour les immeubles achetés.

- **A fin 2005, la Sem Ville Renouvelée a acquis 252 immeubles** répartis majoritairement à Roubaix (67%). Ces immeubles correspondent à environ **378 logements cessibles à des investisseurs et représentent environ 29 000 m2 de surface habitable.**

A fin 2005, 151 appartements ou maisons sur lesquels un projet de réhabilitation a été établi (Permis de construire et Autorisation Spéciale de Travaux obtenus), représentant 14 250 m2, **ont été acquis par des investisseurs, aux conditions "habitat patrimoine"**. Ces investisseurs sont à 65% issus de la métropole lilloise (42%) et de la Région Nord pas de calais (23%) et pour 35% du reste du territoire national.

L'objectif de vente pour l'année 2006 est de commercialiser environ 10 000 m2 soit environ 110 appartements ou maisons. A fin juin 2006, 70% de cet objectif est pré-commercialisé avec la moitié d'ores et déjà sous compromis ou promesse d'achat. Le développement exponentiel qu'a connu la commercialisation du produit Habitat patrimoine en 2005, se poursuit et va se stabiliser avec des partenariats d'apporteurs d'affaires locaux et nationaux confortés et des ventes en direct importantes. Le site de l'opération est vecteur de nombreux contacts issus de la Région mais aussi du territoire national. Les nouvelles demandes sont maintenant orientées vers une vente en 2007.

- **Les investisseurs cessionnaires de la SEM Ville Renouvelée, achètent un immeuble grevé d'une obligation de travaux définie par la puissance publique** (sous forme d'une Autorisation Spéciale de Travaux) visant à constituer une **offre locative de qualité : bénéficiant simultanément des subventions ANAH et de l'atout défiscalisation en loi Malraux, ils engagent en moyenne 89 000 € de travaux par logement.** Le degré de réfection des immeubles correspond à une nouvelle offre locative équivalent neuf, tant dans la qualité de la prestation que dans le niveau de confort du logement (à partir du T4, il existe généralement 2 WC, une salle de bains et une salle d'eau ; il existe aussi quasi systématiquement une cour ou un jardin dans les logements individuels).
 - Dans le cadre de la procédure de Restauration Immobilière, **900 immeubles en mauvais, voire très mauvais état, parfois soumis à des arrêtés d'insalubrité ou des Interdiction d'Habiter, sont aujourd'hui soumis à obligation de travaux par le biais d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de travaux** pesant sur chaque immeuble concerné.
-

Habitat patrimoine : Un opérateur qualifié la SEM Ville Renouvelée

Lille Métropole Communauté Urbaine, initiatrice de l'opération "habitat patrimoine" dans le cadre du partenariat établi pour le Grand Projet de Ville, en a confié le pilotage à la SEM Ville Renouvelée.

Ce choix est le fruit d'une forte et constante implication de la SEM dans le processus de renouvellement urbain des territoires métropolitains depuis plus de 20 ans.

Que ce soit pour la reconversion de friches industrielles (création et gestion d'usines relais ou d'Hôtels d'entreprises) ou pour redonner aux centres villes le rayonnement commercial qu'ils avaient perdu (magasins d'usine Mac Arthur Glenn ou centre commercial Espace Grand'Rue à Roubaix), la SEM a su concevoir les projets, développer les partenariats, mettre en place les équipes qui ont permis de lutter efficacement contre le dépérissement urbain et d'instaurer de nouvelles dynamiques.

Forte d'une expérience reconnue dans le domaine de l'habitat, la SEM a constitué une équipe entièrement dédiée à la conduite de l'opération Habitat patrimoine.

Vingt personnes - architectes et techniciens, agents-animateurs de réhabilitation, négociateurs fonciers, commercialisateurs, chargée du suivi social et des relogements, gestionnaire financier de la caisse d'avance composent aujourd'hui cette équipe qui est quotidiennement au contact des propriétaires, des occupants, des investisseurs et leur apporte un savoir-faire indispensable.

Sous couvert de la collectivité territoriale, qui garantit l'équilibre financier des opérations, la SEM Ville Renouvelée :

- est "l'interlocuteur unique" qui traite les dossiers de ses clients de A à Z.
- guide les propriétaires occupants et bailleurs dans la réhabilitation de leur logement
- achète les biens pouvant faire l'objet d'un placement immobilier, prépare le projet de réhabilitation dans ses différentes dimensions
- accueille les investisseurs et les appuie dans le montage de leurs dossiers
- assure les relations avec l'ensemble des partenaires institutionnels et financiers
- constitue une chaîne d'idées et de conseils à l'intention de tous les acteurs potentiels de l'opération

Dans tous les cas, elle permet à ses clients d'avoir en main les atouts nécessaires à la réussite de leur projet.

Habitat patrimoine : des partenaires institutionnels de poids et un nouveau cadre d'action

Des partenaires institutionnels de poids

"Habitat patrimoine" est le fruit de la coopération de dix partenaires, solidairement engagés pour la réussite du projet, au service des territoires.

- **L'Etat** qui a fixé le cadre légal et réglementaire de déroulement de l'opération et qui instaure les ZPPAUP, met en place les PRI, déclare l'utilité publique, ...
- **Lille Métropole Communauté Urbaine** qui est le maître d'ouvrage de l'opération confiée par voie de convention publique d'aménagement à la SEM Ville Renouvelée, et en assume la bonne fin financière. Depuis début 2006, LMCU s'est vu confier la Délégation des aides à la pierre et gère en lien avec l'ANAH les financements publics attribués aux propriétaires privés.
- **L'ANAH** (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) qui joue un rôle central dans la procédure d'OPAH et attribue en lien depuis 2006, avec LMCU, les subventions aux propriétaires bailleurs et occupants
- Les **communes de Roubaix, Tourcoing, Wattrelos** dont les services sont mobilisés pour cibler les interventions d'habitat patrimoine, qui délivrent les autorisations de travaux et accompagnent les efforts de réhabilitation des propriétaires par des aides financières pour des travaux de mises aux normes ainsi que pour le traitement des façades. Simultanément, les communes déploient leur projet de revalorisation des secteurs concernés , par l'amélioration des espaces publics, et la réalisation de nouveaux équipements publics.
- Le **Conseil Régional Nord – Pas de Calais** qui abonde les primes façades à due concurrence de l'aide des villes et participe à l'équilibre général de l'opération en versant une participation au titre du déficit foncier de l'opération.
- Le **Conseil Général du Nord** qui complète les aides apportées par l'ANAH et les villes
- La **Caisse des Dépôts et Consignations** qui apporte les fonds nécessaires à la mise en place de la caisse d'avance par la SEM Ville Renouvelée et pour l'octroi des prêts FSH.
- La **Caisse d'Epargne de Flandre** qui assure à la fois la gestion des disponibilités de la caisse d'avance et l'attribution et la gestion des prêts FSH.

Un nouveau cadre d'action

La disparition des dispositifs GPV et la création par l'Etat de la politique de Rénovation Urbaine fin 2003, début 2004, a engagé les partenaires d'habitat patrimoine dans un processus d'adaptation des modalités de financement de l'opération.

Ainsi **la Région** a réorienté sa position en s'impliquant financièrement sur deux volets : un premier **appui au déficit foncier de l'opération** au titre de sa politique foncière et d'aménagement et une **aide à la valorisation patrimoniale** par un abondement de la prime « façade des villes », permettant ainsi son doublement.

La Sem Ville Renouvelée s'est mobilisée avec Lille Métropole Communauté Urbaine et chacune des villes pour inclure dans les dossier ANRU Quartiers anciens des villes une demande de subvention auprès de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine pour le financement non seulement de son équipe d'animation sur le volet OPAH RU, mais aussi d'une participation au titre du déficit foncier de l'opération et ce au titre d'une politique de requalification du parc privé en quartiers anciens, constituant un parc social de fait.

Habitat patrimoine constitue **un des leviers de la reconquête des quartiers anciens** en cohésion complète avec :

- D'une part, l'ensemble des volets complémentaires de revalorisation du marché du logement constitué par le parc social et la promotion privée et
- d'autre part l'amélioration du cadre de vie au travers de la création d'équipements et d'espaces publics et du confortement du maillage des voiries.

Identifié comme **un des maillons de la revitalisation des quartiers anciens au sein d'une dynamique plus large de projets de quartiers menés par les villes et reconnue par l'ANRU, habitat patrimoine connaît aujourd'hui une réelle notoriété et l'intérêt des investisseurs s'amplifie. L'opération a pris en 2005 une nouvelle ampleur qui se poursuit en 2006 pour atteindre les objectifs quantitatifs définis par les collectivités.** Cette approche est actuellement élargie à un projet global par ville de revitalisation des quartiers.

Les quartiers concernés sur les 3 villes et leur localisation

"habitat patrimoine" se déploie sur dix quartiers :

- trois à Roubaix (Pile/Moulin/Sainte-Elisabeth, Hommelet et Epeule),
- cinq à Tourcoing (Menin/Clémenceau/Phalempins, Virolois, Centre-ville, Flocon/Blanche-Porte et Blanc-Seau),
- deux à Wattrelos (Crétinier/Laboureur et Sartel).

Plus d'informations ?

A la rencontre des habitants

La SEM organise annuellement des journées portes ouvertes (avec visite de maison réhabilitée).

A l'initiative des villes, elle participe à des réunions spécifiques (forum d'information avec tenue de permanence, devant les comités de quartiers) afin d'aller à la rencontre des habitants. Chaque présentation est adaptée au contexte accueillant la réunion ou la permanence. La Sem en présence des élus et techniciens de la ville peut ainsi se présenter, rappeler pour chaque secteur l'état d'avancement de l'opération, le nombre de logements concernés sur chaque quartier, expliquer simplement l'intérêt du dispositif et son déroulement, selon quelle procédure (pourquoi la SEM achète et revend) et avec quelles aides les travaux peuvent être réalisés...et surtout avec quel accompagnement de la part de la SEM.

Des cas concrets de réhabilitation chiffrés sont également présentés à la population, photos à l'appui (avant et après travaux, intérieur et extérieur) avec analyse des budgets, mise en parallèle des revenus de la famille par rapport au montant des travaux et avec quelles subventions accordées.

Pour suivre l'actualité d' « habitat patrimoine » et s'informer : www.habitat-patrimoine.fr

Ce site permet aux habitants et investisseurs de découvrir le dispositif : quelle est son organisation, l'intérêt du dispositif, les objectifs affichés et premières réalisations effectuées. Sont également disponibles sur le site, des informations sur les lois défiscalisantes en vigueur, la présentation de la SEM et de ses partenaires.

En plus d'être une mine d'informations pour vivre au jour le jour la réhabilitation des quartiers, le site internet s'adresse plus particulièrement aux deux cibles principales du dispositif : **les propriétaires** qui ont ainsi accès à toutes les informations sur leurs obligations de travaux, sur les aides qu'ils peuvent obtenir ou sur la préemption et **les investisseurs**, à qui sont détaillés l'offre de produits immobiliers ainsi que tous les avantages qui leur sont offerts.

Contacts :

SEM Ville Renouvelée

Tel : 03 21 11 88 11

Fax : 03 20 11 80 51

Mail : semvr@nordnet.fr

Adresse :

75 rue de Tournai

59 332 Tourcoing Cedex

Glossaire habitat patrimoine

- **OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain)** : c'est une action concertée entre l'Etat, l'ANAH et une ou plusieurs collectivités locales, dont le but est de requalifier dans son ensemble un territoire, notamment par le biais d'une réhabilitation de l'habitat privé. La stratégie de reconquête identifiée par les partenaires s'appuie sur des outils d'aménagement (PRI / DUP de travaux) et des outils financiers : en organisant coercition et incitation (aides financières), l'opération cherche à mobiliser les propriétaires et à leur offrir les conditions favorables à la réalisation de travaux. C'est pourquoi elle s'accompagne fréquemment de travaux d'équipements (commerces, espaces publics,...).
- **ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager)** : Les zones ont pour objectif de protéger ou de mettre en valeur un patrimoine pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel. Elles sont élaborées à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, avec l'assistance de l'Architecte des Bâtiments de France. Elles s'imposent au Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- **PRI (Périmètre de Restauration Immobilière)** : Procédure d'aménagement ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet. Créé en 1962, c'est un outil destiné à favoriser, dans les quartiers vétustes, la réhabilitation complète des immeubles, comme alternative à la procédure de Rénovation urbaine qui avait consisté à exproprier, démolir et reconstruire après avoir déplacé et relogé les habitants et les activités. À l'intérieur d'un périmètre délimité par la collectivité locale ou l'autorité administrative, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. **L'opérationnalité d'un PRI se décline en trois phases : délimitation du périmètre après enquête d'utilité publique ; déclaration d'utilité publique de travaux sur un ensemble d'immeubles suite à enquête publique ; éventuellement mise en œuvre d'enquête parcellaire..** Depuis la loi "Aménagement" de 1985, un PRI peut être délimité sur un seul immeuble.
- **DUP (Déclaration d'Utilité Publique) de travaux** : Une première enquête publique a pour objet de définir si l'opération doit être ou non déclarée d'utilité publique au regard de l'équilibre entre intérêt général et intérêt particulier. A l'issue de l'enquête, un arrêté préfectoral est pris déclarant d'utilité publique les travaux sur les immeubles ayant fait l'objet de l'enquête.
Une seconde enquête, l'enquête parcellaire, concerne la détermination des parcelles et les droits réels immobiliers à exproprier si les propriétaires qui se sont vus notifier l'obligation de travaux n'ont pas entrepris les travaux à mettre à oeuvre. Lors de l'enquête parcellaire (dans le dossier est fixé pour chaque immeuble la nature des travaux à réaliser et le délai à tenir), si les propriétaires manifestent leur intention de faire les travaux, ils sont exclus de l'arrêté de cessibilité. Les immeubles retenus dans l'arrêté de cessibilité pris par le préfet se voient expropriés.
- **DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner)** : Imprimé destiné à tous les propriétaires, (personne physique ou morale), désirant vendre leurs biens immobiliers par lequel, ils doivent obligatoirement informer la Ville de ce projet. Le défaut de déclaration à la commune pour un bien soumis au droit de préemption peut entraîner la nullité de la vente. Les textes réglementaires prévoient que le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois (à compter la date de première présentation de la déclaration envoyée sous recommandé avec accusé de réception) pour rendre sa décision. Passé ce délai, la vente est réputée acceptée en cas d'absence de réponse du titulaire du droit de préemption. La DIA doit être adressée par lettre recommandée avec AR soit par le notaire chargé de l'aliénation, soit directement par le vendeur.
- **AST (Autorisation Spéciale de Travaux)** : autorisation délivrée par le préfet, pour les immeubles situés dans les secteurs sauvegardés ou, sous réserve que les travaux soient déclarés d'Utilité Publique, dans les ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ces travaux doivent aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti et être prévus par la Déclaration d'Utilité Publique. L'autorisation spéciale doit intervenir dans tous les cas avant le commencement des travaux. Elle définit le cahier des charges des travaux à réaliser. C'est la date de l'autorisation qui détermine le régime fiscal qui sera applicable.

● ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain)

La loi d'orientation et de programmation pour la ville, adoptée le 1^{er} août 2003, dispose désormais d'un outil opérationnel : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le rôle de l'ANRU est de simplifier et d'accélérer les démarches des collectivités locales et des organismes d'HLM souhaitant mettre en place de nouveaux projets de rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires. Alors que les collectivités locales et organismes HLM devaient auparavant s'adresser séparément aux divers

organismes financiers, ils disposent désormais d'un interlocuteur unique : l'ANRU, établissement public industriel et commercial (EPIC). Celui-ci est doté d'un conseil d'administration composé de 24 membres : l'Etat, l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL) gestionnaire du 1% logement, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), des représentants des communes, des EPCI, des départements et des régions ainsi que des personnalités qualifiées.

Les Lois

● **Borloo Populaire dans l'ancien : la Loi engagement national pour le logement (ENL) crée de nouvelles déductions qui viennent se substituer au dispositif Besson.** Le contribuable propriétaire d'un logement ancien, qui le met en **location dans le cadre d'une convention de gestion sans travaux signée avec l'Anah** (Agence nationale d'amélioration de l'habitat), pourra obtenir une déduction variant selon le type de loyer pratiqué. Si la convention porte sur des **loyers intermédiaires**, la **déduction sera de 30% des revenus brut des logements**. Si la convention porte sur des **loyers de niveau social**, la **déduction sera alors portée à 45% des revenus bruts des logements**. Applicable au 1^{er} octobre 2006.

● **Loi De Robien** : ce dispositif d'investissement locatif a été remanié à l'occasion du vote de la loi portant Engagement national pour le logement (ENL), à effet au 1^{er} septembre 2006. **Il s'applique dans le neuf comme dans l'ancien à réhabiliter. Son principal attrait réside dans l'amortissement – déduction fiscale – d'une partie du montant de l'investissement.** Pour l'investisseur optant pour cet avantage fiscal, **deux conditions de location sont à respecter: conserver le bien en location pendant une durée de 9 ans et respecter un plafond de loyer** (par mois et par m²) déterminés en fonction d'un zonage géographique, également modifié par la loi ENL. Le montant de la **déduction au titre de l'amortissement, est de 50% du prix de revient du logement (foncier+travaux) sur 9 ans** : 6% pendant 7 ans (soit 42% du montant de l'investissement) puis 4% pendant 2 ans (soit 8% du montant de l'investissement).

● **Loi Malraux** : La loi du 4 août 1962 instaure la loi Malraux qui vise à la conservation du patrimoine architectural et historique en facilitant la restauration immobilière. **Les opérations de restauration complète d'immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans une ZPPAUP, sont donc assorties d'un régime fiscal attractif.** Le propriétaire peut imputer sur son revenu global le déficit foncier résultant de l'opération de restauration. Attention, **ces travaux devront avoir été reconnus d'utilité publique, aboutir à la restauration complète du bien et être à l'initiative de l'investisseur.** Ce régime très attractif est réservé à une clientèle fortement imposée (tranche maximum) souhaitant réaliser d'importantes économies d'impôt tout en se constituant un patrimoine immobilier de premier ordre au travers d'immeubles d'exception. Néanmoins, différentes contraintes s'imposent. **Le propriétaire s'engage ainsi à louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de 6 ans. Cette location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.**