

RECONQUÊTE des centres-villes et des centres-bourgs



Maintien des centralités

**Un équilibre
à trouver**

Développement



Des outils à mobiliser

Les pages ci-après constituent une boîte à outils. Les fiches outils présentent de manière concise les différents leviers qui peuvent être mobilisés pour mettre en œuvre le plan d'actions établi par la collectivité. Cette boîte à outils ne vise pas à être exhaustive ; elle met en avant les outils les plus efficaces en matière de revitalisation des centres-villes et bourgs. La coordination de ces outils est aussi un facteur clé indispensable.

Utiliser ...**Des outils de planification :**

Pourquoi ? Anticiper et organiser le projet de territoire, tel que décidé par les élus pour leur population, dans différents domaines (habitat, commerce, transports, etc). Fixer des règles et des orientations pour l'optimisation du foncier.

Comment ?

SCoT (fiche n°1-1) et **PLU-i** (fiche n°1-2) : outils de programmation dont l'objectif est de prévoir, puis réaliser à terme, le développement du territoire. Organiser l'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi (SCoT) et/ou d'un EPCI (PLU-i) pour garantir l'équilibre entre les collectivités et mieux satisfaire les enjeux de développement durable du territoire.

Focus sur les outils du PLU(i) :

→ avec une portée réglementaire : **le règlement** (fiche n°1-3), **les emplacements réservés** (fiches n°1-4, **les productions de logements** (fiche n°1-4-bis), **les secteurs de mixité sociale** (fiche n°1-5) ;

→ avec un objectif à atteindre pour un urbanisme plus opérationnel : les **OAP** – orientations d'aménagement et de programmation (fiche n°1-6) - expriment, sur un secteur délimité ou une thématique donnée, de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Les outils qui permettent de prendre du temps pour mûrir un projet d'aménagement ou sa réalisation pratique

- **sursis à statuer valable pour 2 ans** (fiche n°1-7) ;

- **périmètre d'inconstructibilité de 5 ans** (fiche n°1-8).

PLH (fiche n°1-9) : document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.

ORT – opération de revitalisation du territoire (fiche n°1-10) : outil à disposition des collectivités locales pour la requalification d'ensemble d'un centre-ville ou bourg en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain.

Utiliser ...**Des outils de maîtrise foncière :**

Pourquoi ? ensemble des actions de la puissance publique (ou des organismes qu'elle missionne) ayant un impact sur l'usage des terrains et des biens bâtis, la valeur du foncier (selon le niveau de constructibilité, les coûts d'aménagements,...) et / ou son appropriation (maîtrise publique...). Ils permettent la réalisation opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans les documents de planification.

Comment ?

DPU et DPU-R – droit de préemption urbain (fiche n°2-1) : acquisition d'un bien lorsqu'il est mis en vente par son propriétaire pour réaliser une opération d'intérêt général

ZAD – zone d'aménagement différé (fiche n°2-3) : Instituer un périmètre de préemption et éviter la spéculation foncière

Droit de préemption commerciale (fiche n°2-2) : Préempter des fonds commerciaux ou artisanaux en vue de les rétrocéder ultérieurement.

Expropriation Loi Vivien (fiche n°2-4) : dispositif d'expropriation dérogatoire et accélérée par rapport à l'expropriation de droit commun aboutissant à la démolition du bien dans les cas d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité entraînant une interdiction définitive d'habiter.

Expropriation (fiche n°2-5) : acquisition d'un bien sans l'accord du propriétaire afin de permettre la réalisation d'un projet répondant à la notion d'utilité publique.

Biens en l'état d'abandon manifeste (fiche n°2-6) : procédure de constatation du non entretien d'un bien permettant la déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Biens sans maître (fiche n°2-7) : procédure d'incorporation dans le patrimoine des collectivités de biens immobiliers vacants faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans ou dont la taxe foncière n'est plus acquittée

Utiliser ...**Des outils opérationnels pour traiter l'habitat ancien, indigne ou dégradé :**

Pourquoi ? Redonner de l'attrait au parc ancien des centres-villes et bourgs face à la concurrence des constructions neuves. Encourager, via la mise en place d'aides incitatives ou des mesures plus coercitives, à la réhabilitation du patrimoine bâti existant. En fonction des diagnostics réalisés, et des enjeux déterminés par la collectivité, il s'agit de mettre en place un ou plusieurs outils.

Comment ?

Les aides incitatives de l'Anah aux particuliers pour la rénovation de leur habitation principale ou pour un bien loué (fiche n°3-1)

OPAH RU (fiche n°3-2) : opération programmée de renouvellement urbain qui fixe des axes d'intervention sur les logements (individuel, à l'immeuble ou à l'îlot), ainsi que des actions d'accompagnement nécessaires à la mise en valeur des logements (mise en valeur des espaces publics, des façades, actions sur les commerces).

VIR - vente d'immeuble à rénover (fiche n°3-3) et **DIIF** – dispositif d'intervention foncière et immobilière (fiche n°3-4) : en périmètre OPAH et/ou ORT, acquisition et rénovation d'un bien avec des subventions de l'Anah pour respectivement la vente à un public éligible aux dispositifs de l'Anah ou la location à ce même type de public.

Procédure de mise en sécurité : procédures en application du pouvoir de police générale ou spéciale du maire visant à ordonner la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures permettant préserver la sécurité des occupants, des voisins ou de tiers

- infraction au RSD (fiche n°3-5) ;
- mise en sécurité des immeubles → procédure ordinaire (fiche n°3-6) ;
- mise en sécurité des immeubles → procédure d'urgence (fiche n°3-7) .

ORI (fiche n°3-8) : mesure coercitive sur un périmètre d'intervention global afin de prescrire aux propriétaires des travaux de remise en état, de modernisation voire de démolition et reconstruction (tout ou partie) sous peine de rachat de leurs biens par la collectivité, le cas échéant par voie d'expropriation.

Opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) (fiche n°3-9) : ces opérations contractualisées avec l'Anah et l'État doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Outils de recyclage foncier dans un objectif de mise en sécurité, de renouvellement urbain et de mixité sociale du parc.

Fonds d'aide au relogement d'urgence – FARU (fiche n°3-10) : aide accordée à une collectivité pour assurer pendant une période maximale de 6 mois pour le relogement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux représentant un danger pour leur santé ou leur sécurité et faisant l'objet d'une ordonnance d'expulsion ou d'un ordre d'évacuation.

Utiliser ...**Des outils financiers et fiscaux :**

Pourquoi ? La fiscalité constitue pour les collectivités un moyen efficace de financer des projets d'aménagement, et les équipements et services publics rendus nécessaires par ces projets, tout en préservant leur rentabilité économique. Elle offre aussi la possibilité de lutter contre la rétention foncière et immobilière, et/ou la dégradation du bâti, en mettant en place des outils fiscaux, incitatifs ou coercitifs, à destination des propriétaires.

Comment ?



TFNB – Majoration de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (fiche n°4-1) sur terrains constructibles pour éviter la spéculation foncière.

TLV- taxe d'habitation sur les logements vacants (fiche n°4-2) pour inciter la réhabilitation de logements et **TFC** - taxe sur les friches commerciales (fiche n°4-3) pour favoriser la réouverture des commerces.

TA (fiche n°4-4) Taxe d'aménagement et majoration pour financer les équipements ou aménagements.

Dispositif Denormandie (fiche n°4-5) : dispositif fiscal permettant aux particuliers ou à certains type de société civiles de bénéficier de réduction d'impôts en cas d'acquisition-amélioration de logements ou transformation d'un local en logement.

PUP Projet Urbain Partenarial (fiche n°4-6) contrat librement négocié entre la collectivité et un opérateur en vue du financement des équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement.

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)</p>



<u>Objectifs ?</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Etablir un projet de territoire partagé, alliant enjeux nationaux et spécificités locales ; - Organiser et planifier, à l'échelle la plus efficace du territoire, les enjeux de construction de logements, de mobilité, de modération de la consommation d'espaces, de développement des activités économiques, de préservation des paysages et de la qualité du cadre de vie selon des principes de complémentarité, de cohérence et de solidarité ; - Mutualiser les moyens et des compétences.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	<p>Le SCoT est élaboré et porté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI compétent.</p>
<u>De quoi parle t-on ?</u>	<p>Le rôle d'un SCoT est de déterminer une vision prospective sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat. C'est un document stratégique qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique. Il est un document intégrateur pour le territoire sur lequel il se déploie et doit ainsi décliner les textes et documents supérieurs (SRADDET, SAGE, Chartes de PNR, ...) qui s'imposent à lui dans un rapport de compatibilité.</p>
<u>Où ?</u>	<p>A l'échelle d'un bassin de vie, d'un bassin d'emplois ou d'une aire urbaine. Le bassin de mobilité est aussi un critère pour la détermination du périmètre.</p>
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	<ul style="list-style-type: none"> - L'initiative appartient aux élus des structures intercommunales compétentes. Ces dernières proposent un périmètre et la structure porteuse du document, qui sont ensuite validés par arrêté préfectoral. - Au début de l'élaboration du SCoT, les élus délibèrent sur les modalités d'association des personnes publiques associées (Etat, Conseil départemental, chambres consulaires, etc) et de concertation associant les habitants pendant toute la durée de la procédure. - Lorsque le projet est abouti, les élus arrêtent le document par délibération, et le transmettent pour avis notamment aux personnes publiques associées, aux communes et EPCI concernés (liste : L.143-20). - Une enquête publique d'un mois est organisée. Le document, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête est ensuite approuvé par délibération. - Le document fait l'objet d'un affichage, d'une publication et d'une transmission au préfet ainsi qu'au contrôle de légalité. Le schéma est exécutoire deux mois après sa transmission au préfet, sauf intervention de ce dernier pour demander des modifications. - Le document est mis à disposition du public.

Effets induits	<ul style="list-style-type: none"> - Il sert de cadre de référence aux documents de planification sectoriels (Plan Local de l'Habitat ou Plan de mobilité) ; - Il s'impose dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, cartes communales). Si ces derniers sont antérieurs au SCoT, ils disposent d'un ou trois ans pour se mettre en compatibilité à compter de la date d'entrée en vigueur du SCoT (le délai dépend de la date d'approbation du SCoT : avant ou après le 1^{er} avril 2021).
Durée	<ul style="list-style-type: none"> - la durée d'élaboration d'un SCoT varie généralement entre 3 et 5 ans ; - il est développé pour une durée d'environ 20 ans, avec des évolutions possibles entre temps (modification, révision, mise en compatibilité) ; - l'évaluation du document est obligatoire au plus tard 6 ans après son approbation. Cette étape est essentielle pour statuer sur la nécessité de faire évoluer le document (révision, modification).
Références	<ul style="list-style-type: none"> - Titre IV articles L.141-1 à L.144-1 du code de l'urbanisme ; - Pour les procédures de SCoT prescrites après le 1^{er} avril 2021 ou pour celles en cours (et dont l'entrée en vigueur est postérieure à cette date), se référer à l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT et à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 sur la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
	 <p>le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)</p>	<p>23/04/2021</p>



Objectifs ?	<ul style="list-style-type: none"> - Etablir un projet de territoire partagé, alliant enjeux nationaux et spécificités locales ; - Organiser et planifier, à l'échelle la plus efficace du territoire, les enjeux de construction de logements, de mobilité, de modération de la consommation d'espaces, de développement des activités économiques, de préservation des paysages et de la qualité du cadre de vie selon des principes de complémentarité, de cohérence et de solidarité ; - Mutualiser les moyens et des compétences. - Traduire à l'échelle intercommunale les orientations du SCoT
Qui : Autorité compétente ?	<p>Le PLUi est élaboré et porté par l'EPCI compétent en matière de documents d'urbanisme</p>
De quoi parle t-on ?	<p>Le PLUi favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il détermine les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable, en trouvant un juste équilibre entre besoins de développement et enjeux de protection. Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, de gestion des ressources, de mobilités ou de logements, le niveau intercommunal est bien plus souvent efficace.</p> <p>Le PLUi peut contenir des secteurs soumis au règlement national d'urbanisme (RNU). Le PLUi peut comporter un volet H (habitat), ce qui équivaut à la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire, et/ou un volet D (déplacements) et tient alors lieu de Plan de mobilité (PDM).</p>
Où ?	<p>Le PLUi couvre l'intégralité du territoire communautaire,</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<ul style="list-style-type: none"> - L'assemblée délibérante de l'EPCI délibère pour prescrire l'élaboration du document et définir les modalités d'association des personnes publiques associées (Etat, Conseil départemental, chambres consulaires, etc) et de concertation associant les habitants pendant toute la durée de la procédure ; - Un débat sur les orientations générales du PADD (projet politique) a lieu au sein de l'assemblée délibérante de l'EPCI et des conseils municipaux au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi (soit avant la délibération de l'arrêt du PLUi) ; - Lorsque le projet est abouti, les élus communautaires arrêtent le document par délibération, et le transmettent pour avis notamment aux personnes publiques associées et aux communes. En cas d'opposition d'une commune sur des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ou sur les dispositions du règlement qui lui sont directement applicables, le PLUi doit être arrêté à la majorité des 2/3 des votes exprimés si l'EPCI ne souhaite pas le modifier. Il peut aussi choisir de le modifier pour tenir compte de l'avis de la commune. Dans ce cas, si la commune émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de 2 mois, l'EPCI arrête son projet à la majorité simple ; - Une enquête publique d'un mois est organisée. Le document, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête est ensuite approuvé par délibération ; - Si le PLUi comprend un plan de secteur, l'avis de la ou les communes concernées est sollicité sur ce plan avant approbation du PLUi ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi approuvé fait l'objet d'un affichage, d'une publication et d'une transmission au préfet ainsi qu'au contrôle de légalité. Son entrée en vigueur dépend de l'existence d'un SCoT sur le territoire (L.153-23 et L.153-24 du code de l'urbanisme) ; - Le document est mis à disposition du public.
Effets induits	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité ; - Quand le PADD (projet politique) a été débattu, un sursis à statuer peut être appliqué aux autorisations d'urbanisme ; - Son entrée en vigueur remplace automatiquement les PLU et POS en place sur le territoire. Les cartes communales doivent cependant être expressément abrogées. - Le PLUi doit être évalué tous les 9 ans. Cette étape est essentielle pour statuer sur la nécessité de faire évoluer le document (révision, modification). L'avis des communes est sollicité sur ce bilan et l'opportunité de réviser le document. - Le maire dispose d'un droit d'initiative pour l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLUi portant uniquement sur le territoire de la commune en question. L'EPCI aura alors l'obligation de préciser dans les 3 mois après la transmission du projet les modalités de mise à disposition du public. Il devra également présenter au maire le bilan de la consultation ainsi que délibérer dans les 3 mois qui suivent. - Les PLUi, qui entreront en vigueur après le 1^{er} avril 2021 ou ceux couverts par un SCoT modernisé (appliquant l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT), devront être mis en compatibilité avec ce dernier dans un délai de 1 an maximum à compter de l'entrée en vigueur du SCoT (ou de sa propre mise en compatibilité par rapport à des documents sectoriels de rang supérieur). Lorsqu'il n'y a pas de SCoT, le PLUi disposera d'un délai de 3 ans maximum à compter de sa date d'entrée en vigueur ou de sa dernière révision pour se mettre en compatibilité avec les documents sectoriels de rang supérieur.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> - la durée d'élaboration d'un PLUi varie généralement entre 2 et 3 ans ; - il est en général développé sur 10 à 15 ans, avec des évolutions possibles entre temps (modification, révision, mise en compatibilité).
Références	<p>Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titre V articles L.151-1 à L.154-4. - Pour les procédures prescrites après le 1^{er} avril 2021, se référer et à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 sur la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme



 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
	 <p>Les outils du PLU(i)</p> <p>Le règlement et les prescriptions attachées</p>	<p>23/04/2021</p>

Objectifs ?	<ul style="list-style-type: none"> - Organiser et planifier le développement de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) en recherchant un juste équilibre entre : <ul style="list-style-type: none"> ➢ renouvellement urbain (réhabilitation du bâti existant, mobilisation des dents creuses, reconstruction de la ville sur la ville, ...) ➢ utilisation économe des espaces pour les nouveaux secteurs à urbaniser ; - Maîtriser l'aménagement du territoire en fonction des enjeux déterminés dans le diagnostic et des objectifs fixés ; - Favoriser le développement et le maintien des trois fonctions essentielles des centres-villes et centres-bourgs (offre d'habitats, de commerces, et d'équipements – de services).
Qui : Autorité compétente ?	La commune ou l'EPCI compétent en documents d'urbanisme
De quoi parle t-on ?	<p>Différents outils du PLU peuvent être utilisés pour prioriser la reconquête du centre-ville / centre-bourg :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le règlement graphique (zonage) : il fixe l'organisation de la commune ou de l'intercommunalité selon un classement : <ul style="list-style-type: none"> - <i>les zones urbanisées</i> (zones « U » pour les secteurs déjà construits ou ceux disposant des équipements suffisants pour accueillir immédiatement des constructions) - <i>les zones à urbaniser</i> (« zones AU », dont l'ouverture peut être programmée à court ou long terme), - <i>les zones non constructibles – agricoles ou naturelles</i> (« zones A et N », qui sont à préserver pour leur potentiel agronomique, écologique, paysager). <p><u>Apports :</u> le zonage vise à aménager durablement le territoire, à préserver les grands équilibres entre besoins de développement et protection des espaces.</p> 2. le règlement écrit : l'aménagement des 4 zones sus-visées sont précisées au-travers de <i>5 destinations</i> et <i>21 sous-destinations</i>, qui sont ainsi <i>autorisées, interdites ou soumises à conditions</i>. (Art R 151-27 et 28 du CU) <p><u>Apports :</u> le règlement écrit permet une cohérence des aménagements au sein de chaque zone ainsi qu'entre zones. Il veille à éviter d'une part les conflits d'usage et d'autre part les concurrences locales. Il permet aussi de favoriser une mixité fonctionnelle pour rapprocher les individus de leurs activités essentielles (dormir, travailler, se divertir), ce qui améliore le cadre de vie, limite l'usage de la voiture individuelle et réduit les inégalités sociales.</p> <p><u>Exemple :</u> pour conserver les locaux commerciaux dans les centres-villes et éviter qu'ils ne soient transformés en logements ou garages, le règlement peut interdire les changements de destination en rez-de-chaussée.</p> 3. les zones de densité minimale à proximité des transports en commun : il est fixé un nombre de logements ou une surface de plancher à respecter dans des secteurs délimités autour des transports en commun existants ou programmés. Cette règle est établie dans le PLU soit par choix de la collectivité porteuse du document d'urbanisme (L. 151-26 du code de l'urbanisme), soit par obligation de celle-ci au-travers des prescriptions du SCoT (L. 141-8). <p><u>Apports :</u> cette mesure encourage l'usage à terme des transports en commun.</p>
Où ?	Sur le périmètre de la collectivité compétente.
Quelle Procédure ? (principales étapes)	Le règlement et les prescriptions attachées sont mis en place lors de l'élaboration du document d'urbanisme, ou lors d'une procédure d'évolution du document (modification ou révision).



Effets induits	<p>Les choix retenus dans le règlement peuvent ainsi permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de limiter l'étalement urbain et favoriser la cohésion du territoire ; - d'encourager ou imposer l'optimisation foncière sur certains secteurs ; - d'éviter que certaines activités ne s'implantent en périphérie et ne concurrencent l'offre présente en centre-bourg / centre-ville. <p>Concernant les emplacements réservés, il est à noter qu'ils entraînent un droit de délaissement de la part du propriétaire qui peut alors enjoindre la collectivité à racheter son bien. Dans ce cadre, la collectivité doit bien s'assurer de la programmation du projet avant de mettre en place cet outil.</p>
Durée	<p>Le PLU n'a pas de durée fixe. En moyenne il est établi pour 10 ans. Il peut cependant évoluer à tout moment au-travers de différentes procédures (révision, modification, déclaration de projet)</p>
Références	<p>Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titre V, articles L. 151-1 à L. 154-4 pour les procédures d'élaboration ou d'évolution du PLU(i) - L.151-9, R.151-17 à 25 pour le zonage - L.151-16 pour la mixité fonctionnelle - R. 151-27 et 28 pour les destinations et sous-destinations - L. 141-8 et L.151-26 pour les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs - L.151-41, L.152-2, L.230-1 pour les emplacements réservés

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>Les outils du PLU(i)</p> <p>Servitude : les emplacements réservés (ER)</p>



Objectifs ?	<p>Les emplacements réservés sont destinés à recevoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les voies publiques, autoroutes, routes, rues, chemins (création de voies ou élargissement de voies) ; • les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, administratifs ; • les installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; • les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques. • des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale et cela exclusivement en zone urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU(i).
Qui : Autorité compétente ?	<p>La commune ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.</p>
De quoi parle t-on ?	<p>Il s'agit d'une servitude, mise en place dans le PLU(i), qui gèle une emprise délimitée en vue d'une affectation pré-déterminée. Cet emplacement réservé peut être instauré au bénéfice d'une collectivité publique, d'un service ou d'un organisme public ou d'un opérateur privé chargé de la gestion de services publics (concessionnaires, société d'économie mixte).</p> <p>L'emplacement réservé limite le droit à construire, puisqu'aucune autorisation d'urbanisme, et notamment permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.</p>
Où ?	<p>Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) mais aussi en zones naturelles (N) ou agricoles (A) d'un PLU(i).</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Les emplacements réservés sont créés à l'occasion de l'adoption ou de l'évolution d'un plan local d'urbanisme PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation, les caractéristiques des emplacements réservés ainsi que le bénéficiaire.</p> <p>Un emplacement réservé peut être supprimé à tout moment par la collectivité qui l'a instaurée.</p>
Effets induits	<p>Un emplacement réservé ouvre aux propriétaires un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer le bien. La collectivité a un délai de un an pour se prononcer sur l'acquisition, sous peine de perdre ses prérogatives.</p>
Durée	<p>Pas de limitation de délai</p>
Références	<p>Articles L.151-41, R 151-38, 41, 43, 48 et 50 du code de l'urbanisme</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>Les outils du PLU(i)</p> <p>Servitude :</p> <p>les emplacements réservés (ER) pour la réalisation de programmes de logements</p>



Objectifs ?	<p>Réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers.</p> <p>Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits.</p>
Qui : Autorité compétente ?	<p>La commune ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU.</p>
De quoi parle t-on ?	<p>Il s'agit de faire apparaître dans les documents d'urbanisme des emplacements spécifiques, sur des terrains ou parties de terrains, en vue de la réalisation d'un programme de logement.</p>
Où ?	<p>Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) d'un PLU(i).</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Les emplacements réservés pour la réalisation de programme de logement sont créés à l'occasion de la création ou lors de l'évolution d'un PLU(i). Le règlement graphique du PLU(i) doit faire apparaître ces emplacements : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro renvoyant à une liste qui précise, pour chaque emplacement, la nature des programmes de logements envisagés. Une part de ce programme peut être consacrée à une certaine catégorie de logements (ex : logements locatifs sociaux, logements étudiants...). Cette part est fixée en considération de la surface de plancher du programme ou du nombre de logements.</p> <p>L'emplacement est levé après la réalisation des programmes définis par le PLU ou par évolution du PLU. Un emplacement réservé peut donc être supprimé à tout moment par la collectivité qui l'a instaurée.</p> <p>Selon la localisation retenue, il convient en amont de déterminer avec précision la nature des programmes de logements. A souligner que l'emplacement réservé ne permet de maîtriser que la programmation de logements, et n'a pas d'impact sur les commerces ou services.</p> <p>L'institution de secteurs de servitudes de mixité sociale « les Secteurs de Mixité Sociale » (SMS) est une alternative à l'emplacement réservé, qui permet d'imposer, sur certains espaces de la commune, une certaine catégorie de logements (un pourcentage) au sein d'un programme sans pour autant imposer à la collectivité d'acquiescer le bien. Les SMS favorisent par ailleurs la mixité fonctionnelle (possibilité de développer des commerces, bureaux...) en ne figeant pas une seule destination sur un secteur. À contrario, elle ne permet pas d'y prévoir l'obligation d'y réaliser des logements. Le choix entre SMS et ER dépend donc de l'intention des pouvoirs publics de réaliser des logements dans le secteur visé et de la dynamique du marché du logement (capacité à capter des initiatives privées).</p>
Effets induits	<p>Un emplacement réservé ouvre aux propriétaires un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer le bien. La collectivité bénéficie d'un délai de un an pour se prononcer sur l'acquisition, sous peine de perdre ses prérogatives.</p>
Durée	<p>Pas de limitation de délai</p>
Références	<p>Se référer au code de l'urbanisme</p> <p>Articles L. 151-41, L. 152-2, L. 230-1 et R. 151-38 « 1° » du Code de l'Urbanisme (CU)</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>Les outils du PLU(i)</p> <p>Les secteurs de mixité sociale (SMS)</p>



Objectifs ?	<p>Favoriser la mixité sociale.</p> <p>Fixer, en cas de réalisation d'un programme de logements sur certains secteurs du territoire communal, un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie par le PLU, par exemple des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc.</p>
Qui : Autorité compétente ?	<p>La commune ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.</p>
De quoi parle t-on ?	<p>Il s'agit de faire apparaître dans les documents d'urbanisme des emplacements spécifiques (terrains) parfaitement ciblés en vue de la réalisation d'un programme de logement. Ce repérage constitue une servitude, mais ne crée pas de droit de délaissement.</p>
Où ?	<p>Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU. Le périmètre est souvent plus vaste que celui sur lequel un emplacement réservé pour la création de logements est mis en place (moins de risques juridiques du fait de l'absence de droit de délaissement).</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Le rapport de présentation doit justifier l'instauration des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé. L'institution de la servitude doit être cohérente avec le PADD du PLU et compatible avec le SCoT et le PLH.</p> <p>Dans ces secteurs, le règlement écrit fixe un pourcentage devant être affecté, en cas de réalisation d'un programme de logements, à des catégories de logements qu'il définit. Ce pourcentage peut être fixé en fonction du nombre de logements envisagés ou en fonction de la surface de plancher du projet global.</p> <p>Le document graphique du règlement doit faire apparaître ces secteurs dont le périmètre peut être plus ou moins étendu.</p> <p>En dehors du pourcentage imposé par la collectivité pour une catégorie définie de logements, le programme est libre, il y a peu de risques de blocage des projets. Cet outil est souvent mobilisé dans les secteurs connaissant une certaine expansion et/ou qui manquent de diversité dans l'offre d'habitat.</p> <p>En cas d'urbanisation par opérations successives, le SMS s'applique à chaque demande de permis d'aménager ou à chaque demande de permis de construire.</p>
Effets induits	<p>Encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier.</p>
Durée	<p>Pas de limitation de délai</p>
Références	<p>Articles L. 151-15, R. 151-38 « 3° » du Code de l'Urbanisme (CU)</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>Les outils du PLU(i)</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p>


Objectifs ?	<ul style="list-style-type: none"> - organiser et planifier le développement de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi), même quand la collectivité n'a pas la maîtrise foncière ; - orienter l'aménagement du territoire en fonction des enjeux déterminés dans le diagnostic et des objectifs fixés dans le PADD; - appliquer aux opérations sur le territoire des principes de base à respecter pour garantir la présentation de certains enjeux prégnants et la qualité de l'aménagement.
Qui : Autorité compétente ?	La commune ou l'EPCI compétent en documents d'urbanisme
De quoi parle t-on ?	<p>L'OAP permet de traduire en projet les objectifs fixés dans le projet de PLU(i). C'est un outil opérationnel. Elle peut être sectorielle (sur un quartier précis : principes d'organisation et liaison avec les quartiers environnants) ou thématique (sujet transversal : trame verte et bleue, patrimoine, mobilité, ...).</p> <p>L'OAP peut comprendre des dispositions relatives aux accès et dessertes, aux espaces publics, aux formes urbaines, à la densité, à l'orientation et l'implantation du bâti, à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. Elle peut également prévoir la production de logements sociaux (secteurs pré-fléchés ou taux au sein de la production sociale), à la réalisation de commerces, au renouvellement urbain.</p>
Où ?	<ul style="list-style-type: none"> - sur un secteur pré-déterminé du périmètre de la collectivité compétente en matière de PLU (de manière préférentielle sur les secteurs urbanisés U ou à urbaniser AU du PLU), - ou de manière plus transversale sur tout ou partie de la commune. <p>A minima, le PLU doit comporter une OAP sur chaque zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Les autres zones du PLU(i), cad les zones U, A, N, AU strictes (ouverture à long terme), n'ont pas l'obligation d'en avoir.</p> <p>Lorsque le PLU ne comprend pas de règlement sur une zone U ou AU, l'OAP est également obligatoire. Son contenu est alors fixé précisément (cf R.151-8 du code de l'urbanisme).</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Lors de l'élaboration, puis éventuellement l'évolution du PLU(i).</p> <p>L'OAP détaille les enjeux et le contexte du site / du territoire, puis les objectifs à atteindre et les orientations à mettre en œuvre. Les orientations peuvent être développées sous forme littérale et/ou sous forme graphique (schéma, croquis, dessins, ...).</p>
Effets induits	<p>L'OAP s'impose dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ces dernières ont donc une marge d'appréciation par rapport aux objectifs (chiffrés par exemple) ou aux schémas d'organisation (un espace vert peut ne pas être exactement situé au même endroit que sur le schéma d'OAP sans pour autant que l'autorisation d'urbanisme ne soit refusée).</p> <p>La formulation littérale des objectifs est donc essentielle.</p>
Durée	Le PLU n'a pas de durée fixe. En moyenne il est établi pour 10 ans. Il peut cependant évoluer à tout moment au-travers de différentes procédures (révision, modification, déclaration de projet)
Références	<p>Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L. 151-2 à L.151-7 - R. 151-2 à R.151-8 - L.151-46 : OAP et PLUiH - L. 151-47 : OAP et PLUiD

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>Le sursis à statuer</p>

Objectifs ?	<p>Mesure de sauvegarde qui permet à la collectivité de suspendre, pendant 2 ans, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.</p> <p>Cette mesure permet un temps de réflexion à la collectivité afin de finir de calibrer un projet (élaboration – révision d'un PLU(i), aménagement d'un espace public, création d'un équipement, restructuration d'un quartier, création d'une Zone d'Aménagement Concerté, ...).</p>
Qui : Autorité compétente ?	<p>L'autorité compétente chargée de se prononcer sur les demandes d'urbanisme : maire ou président d'EPCI</p>
De quoi parle t-on ?	<p>Il s'agit de bloquer (définitivement ou temporairement au terme des deux années) un projet individuel qui pourrait venir compromettre la réalisation d'un projet soutenu par la puissance publique. Cette mesure peut aussi viser à suspendre la réalisation d'un projet qui risquerait de rendre plus onéreuse une opération d'aménagement ou des travaux prévus par la collectivité. Dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision du PLU(i), il permet de suspendre un projet de construction en attendant que la collectivité décide du zonage retenu.</p>
Où ?	<p>Il s'agit d'un « périmètre de prise en considération » d'un projet. Dans le cadre de l'élaboration ou de révision d'un PLU(i), le « périmètre de considération » peut concerner toute la commune. Il peut être mis en place dans l'ensemble de la commune, qu'elle soit couverte ou non par un document d'urbanisme.</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Par délibération motivée de « prise en considération du projet » par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI. Cette délibération doit être accompagnée d'un plan définissant le périmètre de sursis à statuer.</p> <p>Pour s'opposer à toute demande d'urbanisme, la délibération doit, préalablement à la demande, avoir été publiée (affichage en mairie pendant 1 mois, publication dans un journal officiel et transmission en préfecture).</p> <p>Ensuite la décision de surseoir à statuer intervient pendant la durée d'instruction de la demande d'autorisation. Elle doit indiquer la durée et le délai dans lequel le pétitionnaire pourra confirmer sa demande afin qu'elle soit instruite. Cette décision motivée doit préciser les raisons de la mesure de sauvegarde.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU(i), le sursis à statuer ne peut être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme que si le PADD fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal ou communautaire.</p>
Effets induits	<p>Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement et peut donc mettre en demeure la collectivité d'acquiescer.</p> <p>Obligation de prendre une décision au bout de 2 ans.</p>
Durée	<p>La décision de surseoir à statuer est valable 2 ans, mais le périmètre quant à lui est opposable pendant 10 ans.</p>
Références	<p>Se référer au code de l'urbanisme art L 424-1, L102-13, L153.11, L311-2, L422-5 b, R424-9, R. 424-24, L230-1, L.410-1</p> <p>Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>Les outils du PLU(i)</p> <p>Le périmètre d'inconstructibilité de cinq ans</p>

Objectifs ?	Créer un périmètre limité dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, permettant de refuser pendant 5 ans les demandes d'autorisation d'urbanisme excédant un certain seuil.
Qui : Autorité compétente ?	La commune ou l'Établissement Public Communal (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.
De quoi parle t-on ?	Il s'agit d'une servitude dans les documents d'urbanisme visant à restreindre les autorisations d'urbanisme pendant cinq ans sur un périmètre clairement identifié. C'est une mesure qui donne un temps de réflexion à une collectivité, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme, qui permet à la collectivité de finir de calibrer un projet d'aménagement. Cela impose d'élaborer effectivement ce projet dans les 5 ans et d'indiquer le type d'études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global.
Où ?	Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU(i).
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Mise en place d'un périmètre délimité au moment de l'élaboration ou de l'évolution du PLU(i). La servitude doit figurer dans le rapport de présentation, le règlement de la zone considérée et les documents graphiques du PLU(i).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation du PLU(i) doit expliquer et justifier les enjeux qui poussent à « restreindre » les demandes construction dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation. - Le règlement écrit doit obligatoirement, dans l'article 1 ou 2 du règlement de la zone concernée, indiquer le seuil à partir duquel les constructions sont interdites. Ce seuil est en pratique fixé en surface de plancher. Il peut être égal à zéro. - Le règlement écrit doit aussi préciser la durée maximale de l'inconstructibilité, qui peut être inférieure à cinq ans si la commune croit pouvoir finaliser le projet d'aménagement global dans un délai plus rapide. Une modification du PLU(i) pourrait par la suite prolonger le délai, sans bien sûr qu'il puisse dépasser 5 ans en tout. - Les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître les secteurs frappés de la servitude, le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la contrainte sera levée.
Effets induits	Institue un droit de délaissement au profit des propriétaires des parcelles comprises dans ces périmètres. La collectivité peut être mise en demeure d'acquérir le bien, mais elle a un an pour se prononcer.
Durée	Le périmètre a une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration
Références	Articles L.123-2 a et R. 123-2 du code de l'urbanisme



 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
	 <p>Programme local de l'habitat</p>	<p>23/04/2021</p>

Objectifs	<p>Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat des collectivités, sur les périmètres communautaires.</p> <p>Le PLH permet ainsi l'adaptation des priorités nationales constitutives de la politique de l'habitant aux besoins, à la spécificité et à l'hétérogénéité des territoires. Il décline à ce titre les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.</p>
Autorité compétente	<p>Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) disposant de la compétence en matière d'habitat, en association avec différents partenaires dont l'État.</p> <p>L'adoption d'un PLH est obligatoire pour tous les EPCI de plus de 30 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants.</p>
De quoi parle t-on ?	<p>Le PLH doit comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un diagnostic basé sur une analyse de l'offre et des besoins, une évaluation des politiques antérieures de la situation économique et sociale ; • un document d'orientations stratégiques déterminant les principes d'intervention des politiques publiques sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic ; • un programme d'actions qui devra être territorialisé (avec une définition des objectifs par commune, voire à l'échelle infra-communale) et opérationnel, c'est-à-dire basé sur une identification des opérations, du foncier disponible ou à mobiliser, des conditions de réalisation des programmes et de leur calendrier prévisionnel, ainsi que des moyens financiers afférents ; • la mise en place d'un outil d'observation à une échelle cohérente avec le fonctionnement du marché de l'habitat, en s'appuyant le cas échéant sur les outils existants. <p>Des bilans à mi-parcours et à l'issue de la période de 6 ans doivent être dressés.</p> <p>Le PLH s'articule avec les autres documents de planification et de stratégie. À ce titre le PLH doit être compatible avec le schéma de cohérence territorial (ScoT) et prendre en compte les orientations des documents supra communautaires comme le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes (PDALHPD), le schéma d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Par ailleurs les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH et ne pas contrarier sa mise en oeuvre.</p>
Durée	<p>La durée d'un PLH est de 6 ans à compter de son début d'exécution</p>
Références	<p>Code de la construction et de l'habitation : article L. 302-1 et suivants et R 302-1 et suivants</p> <p>Guide méthodologique sur l'élaboration des PLH : Le programme local de l'habitat en 20 questions :</p> <p>http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plh1-19-le_plh_en_20_questions_final.pdf</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAIN</p>	
		<p>OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)</p>



<u>Objectifs ?</u>	<p>L'opération de revitalisation de territoire vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.</p>
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	<p>L'opération de revitalisation de territoire se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres le cas échéant volontaires, l'État et ses établissements publics concernés. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peuvent également le co-signer.</p>
<u>De quoi parle t-on ?</u>	<p>L'opération de revitalisation de territoire est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.</p>
<u>Où ?</u>	<p>La définition des secteurs d'intervention est importante en raison des effets juridiques, commerciaux et fiscaux de l'ORT. En plus du secteur d'intervention correspondant au centre-ville de la ville principale, un ou plusieurs autres secteurs d'intervention de l'ORT peuvent être identifiés selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs dans lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération. Ils peuvent par exemple concerner d'autres centres-villes au sein de l'ORT si ce choix est cohérent avec la stratégie d'ensemble de revitalisation de la centralité.</p>
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	<p>Les 4 étapes pour construire une ORT :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes de l'ORT ; 2. Préciser le contenu de la convention. L'ORT fait l'objet d'un document contractuel dans lequel on doit trouver : <ul style="list-style-type: none"> • la durée ; • les secteurs d'interventions ; • le contenu et le calendrier des actions prévues ; • le plan de financement des actions prévues ; • un comité de pilotage local. 3. Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale voire les autres communes volontaires ; 4. Signer la convention ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier.

Effets induits	<p>Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ; • accès prioritaire aux aides de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) ; • éligibilité au Denormandie dans l'ancien ; • droit de préemption urbain renforcé ; • droit de préemption dans les locaux artisanaux ; • permis d'innover ; <p>permis d'aménager multi-site.</p> <p>L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L. 303-1 du CCH.</p> <p>Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre l'un des volets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier ; • Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne (remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social) ; • Un volet copropriétés fragiles ou en difficulté.
Durée	<p>Une période minimale de cinq ans est recommandée.</p>
Références	<p>Se référer à la loi Élan et au code de la construction et de l'habitation, article L. 303-1 (OPAH) et L. 303-2 (ORT).</p>



 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>DPU et DPUR :</p> <p>Droit de Préemption Urbain</p> <p>et Droit de préemption Urbain Renforcé</p>

<u>Objectifs ?</u>	<p>Possibilité pour une collectivité disposant d'un document d'urbanisme (CC, PLU, PLUi) d'acquérir par préemption certains biens, bâtis ou non bâtis, en zone constructible alors qu'ils sont mis en vente par leur propriétaire pour réaliser des aménagements communaux ou intercommunaux à vocation d'habitat, d'activités économiques, de loisirs ou de tourisme, de protection et de mise en valeur du patrimoine.</p>
<u>Qui ?</u> <u>Autorité compétente</u>	<p>La commune sauf si elle fait partie d'un EPCI, à fiscalité propre, compétent en matière d'urbanisme, qui est alors compétent de plein droit. L'EPCI compétent peut déléguer une partie de son droit de préemption aux communes (sur certains secteurs, certaines opérations ou certaines compétences communales).</p>
<u>De quoi parle t-on ?</u>	<p>Préempter certains biens, mis en vente par leur propriétaire, pour réaliser des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels).</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le DPU permet la préemption de terrains ou d'immeubles achevés depuis plus de 4 ans et dans certains cas des parts de sociétés civiles immobilières. . Le DPUR permet l'extension du champ d'application à certains biens exclus du DPU (par exemple constructions récentes de moins de 4 ans et certains lots de copropriétés). Ainsi une fois un DPU instauré, il peut être intéressant de définir un DPUR sur un secteur spécifique. <p>Le droit de préemption s'applique aux mutations à titre onéreux et même à titre gratuit d'immeubles bâtis ou non bâtis ou de partie d'immeuble et droits immobiliers.</p> <p>La liste exhaustive des biens concernés ou exclus est spécifiée par les articles L.213-1, 1-1 et 1-2, ainsi que l'article L.211-4 du code de l'urbanisme.</p>
<u>Où ?</u>	<p>Sur toutes les communes disposant d'un PLU(i) : sur les zones urbaines ou à urbaniser, sur les périmètres de protection rapprochés de prélèvements d'eau destinés à la consommation humaine, sur les périmètres de PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques), sur les périmètres de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).</p> <p>Sur les communes avec une carte communale : en zone constructible et sous réserve de réalisation d'une opération d'aménagement projetée.</p> <p><u>Mais toujours hors d'une zone d'aménagement différé (ZAD).</u></p> <p>Sur les communes au RNU (règlement national d'urbanisme), pas de possibilité d'instaurer un DPU mais une ZAD peut être instituée pour fixer un droit de préemption.</p>
<u>Quelle procédure ?</u> <u>(principales étapes)</u>	<p>L'institution du DPU nécessite une délibération (motivée uniquement pour les cartes communales) suivie d'une publicité dans deux journaux d'annonces légales, affichage en mairie (1 mois) et notification conformément aux articles R. 211-2 et R. 211-3 du CU.</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le DPUR nécessite quant à lui une délibération motivée et ne peut concerner que des secteurs limités de la commune. . L'EPF local peut aider les communes dans la mise en œuvre et le suivi de ces opérations de préemption et d'observation du foncier <p>Pour toute mutation soumise au DPU, le vendeur (ou son notaire) doit déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La collectivité titulaire du DPU a alors deux mois pour notifier sa décision de préemption. Cela se fait par délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire, par décision du maire ou du président de l'EPCI si l'autorité délibérante lui a délégué cette attribution (art. L. 2122-22 ou L. 5211-9 du CGCT). La collectivité doit préalablement solliciter l'avis du service France Domaine dès que la DIA atteint 75 000€ ou fait partie d'un aménagement d'ensemble supérieur à 75 000€.</p>



<u>Effets induits</u>	Observation du prix du foncier et des dynamiques du marché local par l'intermédiaire des DIA .
<u>Durée</u>	Le périmètre de DPU et DPUR persiste tant qu'il correspond aux zones U ou AU et que la collectivité ne les abroge pas.
<u>Références</u>	Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de l'urbanisme Articles L. 210-1 à L. 211-7, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 à R. 211-8 et R. 213-1 à R. 213-30

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>DPUC: Droit de préemption commercial</p>

Objectifs ?	Possibilité donnée à une collectivité d'acquérir par préemption les fonds artisanaux et de commerces, les baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commerciaux disponibles à la vente
Qui ? Autorité compétente	La commune, ou suite à un transfert de compétences, l'EPCI
De quoi parle t-on ?	<p>Le droit de préemption commercial peut s'exercer sur les biens aliénés à titre onéreux qui interviennent de gré à gré, par adjudication volontaire ou forcée, par apport en société ou échange, sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des fonds artisanaux, de commerces ou encore des baux commerciaux • des terrains portant ou destinés à porter des commerces dans un délai de 5 ans à compter de leur aliénation
Où ?	<p>Préemption possible dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini par délibération motivée.</p> <p>La commune (ou l'EPCI) doit définir un périmètre de sauvegarde des commerces, composé d'un plan et d'un rapport soumis pour avis consultatif à la chambre de commerce d'industrie (CCI) et la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA). Elle prend ensuite une délibération dûment motivée.</p> <p>L'institution du DPUC doit être suivie d'une publicité au recueil des actes, ainsi que dans 2 journaux d'annonces légales, d'un affichage en mairie (1 mois) et de notifications conformément aux articles R 211-2 et R 211-3 du CU. La délibération et le plan du périmètre doivent être annexés au PLU.</p> <p>Avant de vendre un fond artisanal ou commercial, le cédant situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces doit en faire la déclaration à la commune. La collectivité ou l'EPCI a alors 2 mois pour exercer une éventuelle préemption. Son silence vaut renonciation. La commune ou l'EPCI, qui acquière, doit dans un délai de 2 ans rétrocéder ce fond au profit d'un commerçant ou d'un artisan. Pendant ce délai de revente, la commune ou l'EPCI peut mettre le fond en location, ce qui peut aussi lui permettre de prolonger d'un an le délai de rétrocession.</p> <p>Il est à noter que le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fond de commerce ou artisanal qui relèvent du droit de préemption urbain.</p>
Effets induits	Avoir un outil opérationnel et stratégique pour sauvegarder le tissu commercial.
Durée	Le périmètre de DPUC persiste tant que la commune ne l'abroge pas.
Références	Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de l'urbanisme Articles L. 214-1 et suivants et R 214-1 à 214-19



 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
	 <p>ZAD : Zone d'aménagement différé</p>	<p>23/04/2021</p>

Objectifs ?	Préempter sur un secteur défini, y compris pour les communes au RNU, pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat, d'activités économiques, de loisirs, de tourisme, de protection et de mise en valeur du patrimoine.
Qui ? Autorité compétente	Les communes peuvent créer une ZAD. Les EPCI, compétents en matière de PLU, le peuvent également, à condition de recueillir l'avis favorable des communes incluses dans le périmètre de la zone.
De quoi parle t-on ?	<p>Instaurer un droit de préemption hors zone soumise à droit de préemption urbain (DPU), pour acquérir certains biens, bâtis ou non bâtis, alors qu'ils sont mis en vente par leur propriétaire, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels).</p> <p>Le droit de préemption s'applique aux mutations à titre onéreux, et même à titre gratuit dans certains cas, et pour de nombreux biens et droits immobiliers. La liste exhaustive des biens concernés ou exclus se retrouve dans les articles L.213-1, 1-1 et 1-2, ainsi que l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT et/ou d'un document d'urbanisme, s'il en existe un, en application des articles L.142-1 7° et R.142-1 1° et R.122-5 du Code de l'Urbanisme.</p>
Où ?	<p>Sur toutes les communes disposant ou non d'un document d'urbanisme, quelque soit le zonage lorsqu'il en existe un.</p> <p>Cependant en zone U et (AU), le DPU est plus simple à mettre en œuvre</p>
Quelle procédure ? (principales étapes)	<p>L'acte créant la ZAD est une délibération motivée de la commune ou de l'EPCI, auquel est annexé le périmètre de la zone clairement délimité. L'acte doit désigner le titulaire du droit de préemption, contrairement au DPU (dernier alinéa de l'article L. 212-2 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>La création de la ZAD fait l'objet d'une publication au recueil des actes, avec mention insérée dans 2 journaux du département. Une copie de la décision créant la ZAD doit être déposée à la mairie de chaque commune concernée.</p>
Effets induits	<p>Mettre fin à la spéculation foncière, en prenant comme date de référence d'évaluation des biens la date de création de la ZAD. Permettre de suivre les mutations et le foncier par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).</p> <p>Cependant, la ZAD offre aussi la possibilité aux propriétaires de faire valoir leur droit de délaissement, aussi des fonds doivent être prévus tout au long de validité de la ZAD pour répondre favorablement et rapidement à ces demandes, au risque de ne plus pouvoir acquérir le bien ultérieurement.</p>
Durée	6 ans renouvelables à compter de la date de publication de l'acte qui a créé la ZAD
Références	Se référer au code de l'urbanisme : articles L. 210-1 à L. 212-1 à L 213, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 à R. 211-8, R.212-2 et R. 213-1 à R. 213-30

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
	 <p>Déclaration d'Utilité Publique Loi Vivien</p>	<p>01/04/21</p>

<p>Dans quel(s) cas ?</p> <p>Art. L.511-1 du Code de l'expropriation</p> <p>Art. L.511-2 du Code de l'Expropriation</p>	<p>Une déclaration d'utilité publique (DUP) de « Loi Vivien » est une procédure d'expropriation simplifiée qui permet de lutter contre l'habitat insalubre et faisant l'objet d'arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité. C'est une mesure coercitive.</p> <p><i>Bâtiments concernés :</i> Les immeubles concernés doivent avoir fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité (anciennement de péril) ou de traitement de l'insalubrité, avec une prescription de démolition ou une interdiction définitive d'habiter.</p> <p><i>Exception 1 :</i> Quand un immeuble n'est pas lui-même insalubre ni impropre à l'habitation mais que son expropriation est indispensable à la démolition du ou des immeubles concernés par la mesure, cet immeuble peut lui aussi être concerné par la DUP de loi Vivien.</p> <p><i>Exception 2 :</i> Les terrains où sont situés des bâtiments insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité peuvent être concernés par l'expropriation si leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat indigne, même si des bâtiments non insalubres sont présents sur ce terrain.</p> <p><i>Travaux concernés :</i> Le seul objet de cette procédure est la résorption de l'insalubrité ou la mise en sécurité, il n'y a pas besoin de présenter un autre projet : l'expropriant est libre de l'utilisation des biens expropriés.</p> <p><i>Bénéficiaires:</i> Les différents bénéficiaires de l'expropriation peuvent être l'État, une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, une collectivité territoriale, un organisme y ayant vocation (exemples : EPF, SPLA, Offices publics de l'Habitat, Office Public d'Aménagement et de Construction, Office HLM à compétence étendue, ...).</p>
<p>Autorité compétente</p>	<p>L'État via le Préfet est en charge de la déclaration d'utilité publique.</p>
<p>Procédure (principales étapes)</p> <p>Art. L.511-2 du Code de l'Expropriation</p>	<p>1) Le conseil municipal ou le conseil communautaire (si EPCI compétant) éditent un arrêté de mise en sécurité ou le Préfet un arrêté d'insalubrité, avec une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter. Si le propriétaire n'effectue pas les travaux dans le temps imparti, le conseil municipal ou le conseil communautaire peut demander au Préfet de déclarer l'expropriation sans enquête publique préalable.</p> <p>2) Le Préfet déclare l'opération d'utilité publique, puis déclare la cessibilité des biens concernés <u>sans enquête parcellaire</u>. Il désigne la personne qui sera bénéficiaire de l'opération.</p> <p>3) Le Préfet fixe le montant des indemnités à verser au propriétaire et titulaires de baux commerciaux. Ce montant ne peut être inférieur à l'évaluation des Domaines, et il correspond à la valeur du terrain nu auquel on retranche les coûts de démolition et les frais de relogement (si le propriétaire n'y a pas procédé). Il fixe également le montant des indemnités provisionnelles de déménagement s'il n'est pas assuré par la collectivité, et le montant de l'indemnité pour privation de jouissance.</p> <p>4) Le Préfet fixe la date de prise de possession des biens après paiement ou consignation des indemnités provisionnelles, et rappelle à l'expropriant qu'il est tenu à une obligation de relogement comprenant celle des propriétaires.</p> <p>5) La procédure qui suit est la même que dans le cas d'une expropriation classique, c'est-à-dire : – Saisine du juge de l'expropriation pour le prononcé d'une ordonnance d'expropriation qui</p>

	<p>sera publiée au service de la publicité foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Notification de l'offre indemnitaire (selon la méthode de la récupération foncière) – Si le propriétaire refuse l'expropriation, le juge de l'expropriation est saisi pour la fixation des indemnités.
<p><u>Situations particulières</u></p> <p>art. L.511-6 du Code de l'Expropriation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, si des immeubles insalubres ou présentant des problèmes de solidités se trouvent dans le périmètre de l'opération, on utilise alors la procédure d'expropriation de droit commun. – En cas d'expropriation simultanée de plusieurs logements salubres et insalubres, la procédure de droit commun s'applique. Cependant le montant de l'indemnité versée pour les logements insalubres est fixée selon le mode de récupération foncière (c'est-à-dire prix du terrain nu – frais de démolition – frais de relogement)
<p><u>Références</u></p>	<p>Code de l'expropriation, Livre 5, Titre 1, Articles L511-1 à L511-9</p>



 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
	 <p>Expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)</p>	<p>23/04/2021</p>

Objectifs ?	Acquérir des biens moyennant une juste et préalable indemnité, mais sans l'accord des propriétaires concernés, afin de permettre la réalisation d'un projet répondant à la notion d'utilité publique.
Qui ? Autorité compétente	La commune ou l'EPCI sollicite la DUP mais c'est le préfet qui délivre la DUP.
De quoi parle t-on ?	Acquérir un bien dans le but de réaliser un aménagement d'utilité publique pour : <ul style="list-style-type: none"> - Libérer ces biens de tout droit réel (usufruit et servitude ou personnel (bail) ; - Fixer le montant des indemnités par le juge de l'expropriation - Faire bénéficier aux propriétaires de certains dispositifs dont l'indemnité de ré-emploi.
Où ?	Sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'EPCI sans nécessairement avoir un document d'urbanisme. En cas de document d'urbanisme, le projet d'aménagement doit être compatible avec le règlement et les documents graphiques
Quelle procédure ? (principales étapes)	<p>L'expropriation est constituée de 2 phases :</p> <p>1/ <u>Phase administrative</u> :</p> <p>Décision de l'organe délibérant pour le lancement de l'expropriation ; → Préparation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique</p> <p>→ Enquête préalable : vise à recueillir les observations de la population, les avis nécessaires et à vérifier l'utilité publique du projet ; donne lieu à des conclusions du commissaire enquêteur transmises en préfecture.</p> <p>En fonction du projet porté et du site visé, l'enquête peut relever du code de l'Environnement ou du Code de l'Expropriation. Cela peut avoir une influence sur les pièces du dossier d'enquête.</p> <p>→ Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prononcée dans l'année de l'ouverture de l'enquête préalable par arrêté préfectoral ;</p> <p>→ Enquête parcellaire : vise à déterminer avec précision les emprises à exproprier et qui en sont les propriétaires et titulaires de droits ;</p> <p>→ Arrêté de cessibilité pris par le préfet et transmis au Juge de l'Expropriation, dans les six mois à compter de la date où l'arrêté a été pris, avec le reste du dossier pour la phase judiciaire.</p> <p>2/ <u>Phase judiciaire</u> :</p> <p>→ Ordonnance d'expropriation prise par le Juge de l'Expropriation : transfert de la propriété des biens expropriés à la collectivité ;</p> <p>Procédure de fixation des indemnités devant le Juge de l'Expropriation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • système de la date de référence qui permet parfois de lutter contre la spéculation foncière ;



- qualification juridique du terrain entre terrain à bâtir, terrain en situation privilégiée et terre agricole ou naturelle. La notion de « terrain à bâtir » concerne les terrains situés dans une zone constructible au document d'urbanisme et disposant à proximité des réseaux de capacité suffisante pour urbaniser l'ensemble de la zone d'aménagement (pas seulement le terrain exproprié).
- réparation du préjudice « direct, matériel et certain ».
- pour le propriétaire : indemnités accessoires, notamment ré-emploi.

N.B. : la procédure de fixation des indemnités devant le Juge peut démarrer dès l'ouverture de l'enquête d'utilité publique, soit avant même le prononcé de l'ordonnance d'expropriation et de la DUP. La prise de possession ne peut avoir lieu qu'un mois après versement ou consignation des indemnités.

<u>Effets induits</u>	Permettre de débloquent des situations complexes (successions non régularisées) ou conflictuelles
<u>Durée</u>	L'expropriation prend du temps à minima 12 à 18 mois
<u>Références</u>	Code de l'expropriation : articles L.231-1, L. 321-1, 322-3 et L. 322-4 ; R. 311-4

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE</p>	
	 <p>Bien en état d'abandon manifeste</p>	<p>21/03/21</p>

Dans quel(s) cas ?	<p>Un bien en état d'abandon manifeste est un bien immobilier qui n'est plus entretenu. Le propriétaire peut être connu ou non, et le bien peut être vacant ou non.</p> <p>La procédure applicable est celle de la « déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste », suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique après mise en demeure au propriétaire d'effectuer les travaux.</p> <p>Cette procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.</p> <p><i>Exemples : immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel et qui ne sont manifestement plus entretenus.</i></p>
Autorités compétentes	<p>Le maire initie et mène la procédure. Le conseil municipal déclare l'abandon manifeste. Le préfet acte l'expropriation.</p>
Procédure (principales étapes)	<p>La procédure se déroule en trois étapes :</p> <p>1°/ <u>Constat d'état d'abandon manifeste</u> Le maire peut, par procès-verbal provisoire, constater l'abandon manifeste de la parcelle et déterminer les travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon.</p> <p>2°/ <u>Déclaration d'état d'abandon manifeste</u> A l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification du procès-verbal provisoire aux propriétaires et de son affichage en mairie et sur les lieux, et faute de cessation de l'état d'abandon, le maire peut constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle par procès-verbal définitif. Le conseil municipal, saisi par le maire, peut décider de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, de poursuivre la phase d'expropriation et de choisir le bénéficiaire de l'expropriation (commune, organisme ou concessionnaire).</p> <p>3°/ <u>Expropriation</u> L'expropriation ne peut être poursuivie que pour la construction ou de réhabilitation de logements, ou pour tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement (exemples : logements locatifs sociaux, espace public). Le maire constitue un dossier présentant le projet d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis, pendant une durée minimale d'un mois, à la disposition du public qui peut formuler ses observations. A défaut pour le maire d'engager cette procédure dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'abandon manifeste ou à sa demande, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le président du conseil départemental peut s'y substituer. Le préfet, au vu du dossier et des observations éventuelles, peut prendre un arrêté déclarant l'utilité publique (DUP) du projet. Cet arrêté indique la collectivité bénéficiaire et fixe le montant de l'indemnité allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation effectuée par le service des domaines.</p>
Références	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code général des collectivités territoriales (L2243-1 à 4).</p>
Signalement auprès du PDLHI	<p>Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'enregistrer un signalement auprès de l'ADIL, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL), afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle.</p>



 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE</p>	
		<p>Les biens sans maîtres</p>

Dans quel(s) cas ?	<p>Les communes peuvent incorporer dans leur patrimoine des immeubles dont le propriétaire ne peut être identifié en suivant la procédure de biens sans maîtres.</p> <p>Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants, qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté ; • soit n'ont pas de propriétaire connu et pour lequel depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâtie n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. <p><i>Exemples : immeubles, parties d'immeuble vacant dont le propriétaire a disparu ou est inconnu.</i></p>
Autorité compétente	<p>Le maire ou le président d'EPCI initie et mène la procédure.</p>
Procédure (principales étapes)	<p>Les services de la commune (ou de l'EPCI) doivent s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maîtres. Les informations recherchées pourront être recueillies auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil. La commune (ou l'EPCI) peut se faire aider par le service France Domaine dans cette enquête.</p> <p>La procédure d'incorporation diffère selon la situation :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans : La prise de possession est réalisée par un procès-verbal dressé par le maire ou le président de l'EPCI affiché en mairie (pour l'EPCI, l'affichage est réalisé à la mairie de la commune où est installé son siège). Le conseil municipal prend une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI dont elle est membre. Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État. 2. Bien appartenant à un propriétaire inconnu : Le maire consulte la commission communale des impôts directs pour avis. Le maire ou le président de l'EPCI prend un arrêté constatant que le bien est présumé vacant sans maîtres et que son incorporation dans le domaine communal pourra être prononcée. Il fait publier cet arrêté au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et le fait afficher. L'arrêté doit être notifié au propriétaire au dernier domicile connu, ainsi qu'à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Il doit également être notifié au Préfet. Un délai de six mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, est accordé au propriétaire pour se faire connaître. A défaut le bien est présumé sans maître. Une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal ou dans celui de l'EPCI. <p>Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État.</p>
Références	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code civil (art. 713), au code général de la propriété des personnes publiques (L.1123-1 à 3 et L.2222-20).</p>
Signalement auprès du PDLHI	<p>Les biens sans maîtres ne relèvent pas du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dans la mesure où ils sont inoccupés.</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
	 <p>Aides incitatives de l'Anah</p>	<p>24/02/2021</p>

<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></p>	<p>L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public administratif de l'État, placée sous la tutelle des ministres chargés du logement, du budget et de l'économie. Sa mission depuis près de 50 ans consiste à améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales.</p> <p>L'Anah encourage ainsi les travaux de rénovation et réhabilitation des logements du tissu urbain déjà existant, en évitant l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers, en accordant des aides financières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux propriétaires occupants ; - aux propriétaires bailleurs ; - aux syndicats de copropriétés. <p>Plusieurs conditions doivent être respectées pour être éligible, les plus courantes sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - résidences principales pour les propriétaires occupants ou louées (nues) par les bailleurs, minimum de 75 % de lots ou de tantièmes dédiés à la résidence principale en copropriété ; - condition d'ancienneté des logements (en général 15 ans) ; - principe de non-commencement des travaux avant dépôt de la demande ; - réalisation des travaux par des professionnels ; - réalisation des travaux de rénovation énergétique par des entreprises ou artisans labellisés RGE.
<p><u>Principales thématiques de travaux avec montants d'aides et plafonds</u></p>	<p><u>Propriétaires occupants (sous conditions de ressources) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rénovation « lourde » de l'habitat, lutte contre l'habitat indigne, mise en sécurité, salubrité : → 35 à 50 % d'aide potentielle sur un montant de travaux plafonné de 20 000 à 50 000 € maximum). ✓ Rénovation énergétique (programme « Habiter Mieux ») : → 35 à 50 % d'aide potentielle sur un montant de travaux plafonné à 30 000 € maximum) + Prime Habiter Mieux de 10 % plafonnée à 3000 €. ✓ Autonomie (maintien à domicile) : → 35 à 50 % d'aide potentielle sur un montant de travaux plafonné à 20 000 € maximum). <p><u>Propriétaires bailleurs (offre restreinte à certains territoires ou centres-bourgs, sous conditions de loyer et de ressource du locataire) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rénovation « lourde » de l'habitat, lutte contre l'habitat indigne, mise en sécurité, salubrité : → 25 à 35 % d'aide potentielle sur un montant de travaux plafonné de 750 à 1000 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement. ✓ Rénovation énergétique (programme « Habiter Mieux ») : → 25 % d'aide potentielle sur un montant de travaux plafonné de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement + Prime de 1500 € par logement. ✓ Autonomie (maintien à domicile) : → 35 % d'aide potentielle sur un montant de travaux plafonné de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement.

	<p><u>Syndicat de copropriétaires :</u></p> <p>→ MaPrimeRénov Copropriétés saines (peu d’impayés) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aide socle de 25 % du montant HT des travaux plafonnés à 15 000 € par lot d’habitation principale ; - prime sortie de passoire thermique de 500 € par par lot d’habitation principale ; - prime individuelle aux propriétaires occupants modestes ou très modestes respectivement de 750 € ou 1500 €. <p>→ MaPrimeRénov Copropriétés fragiles (au moins 8 % d’impayés) :</p> <p>idem précédemment avec prime supplémentaire de 3000 € par lot d’habitation principale</p> <p><u>MaPrimeRénov’ :</u></p> <p>Pour la rénovation énergétique seule, un autre dispositif spécifique complémentaire au programme Habiter Mieux a été mis en place par l’État et est ouvert à tous les propriétaires occupants, sans conditions de ressources et est gérée par l’Anah : l’aide est un forfait fonction du type de travaux et de la catégorie des ressources.</p> <p><u>Accompagnement par un opérateur Anah</u></p> <p>Dans la plupart des cas (sauf Maprimerénov’ propriétaires occupants ou bailleurs), il est indispensable d’avoir recours à une assistance à maîtrise d’ouvrage, habilitée par l’Anah : cette assistance, également appelée « opérateur Anah », est mandatée par le territoire (conseil départemental ou EPCI), dans le cadre d’un dispositif territorial en cours (« PIG » ou « OPAH ») pour aider gratuitement les propriétaires à effectuer leur démarche et à monter leur dossier (visite technique, accompagnement administratif social et financier).</p>
<p><u>Spécificité liée aux arrêtés de « péril » ou de « mise en sécurité »</u></p>	<p>Les propriétaires occupants ou bailleurs dont l’immeuble est frappé d’un arrêté de « péril ordinaire » ou de « mise en sécurité – procédure ordinaire non urgente » (depuis le 01/01/2021) peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d’aides de l’Anah pour faire réaliser les travaux prescrits dans l’arrêté.</p> <p>Par ailleurs, l’autorité compétente qui se substitue aux propriétaires défaillants (travaux d’office) peut, sous certaines conditions, bénéficier d’une aide de l’Anah en cas de réalisation des travaux d’office.</p>
<p><u>Autorité compétente</u></p>	<p>Le préfet de département est le délégué local de l’Anah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ses pouvoirs d’attribution des aides sont délégués au président de la métropole sur le territoire des 21 communes de Clermont Auvergne Métropole ; - sur le reste du territoire départemental (territoire non délégué), il est compétent pour instruire les demandes d’aides et accorder les subventions, dans les limites de la dotation budgétaire annuelle. <p>Remarque : Concernant les aides Maprimerénov’ pour les propriétaires occupants ou bailleurs, l’autorité compétente reste l’Anah nationale.</p>
<p><u>Autres dispositifs d’aides</u></p>	<p>Des aides complémentaires de la collectivité peuvent exister selon les territoires.</p> <p>Des aides spécifiques (Action Logement, caisses de retraite, fonds Colibri du département)</p> <p>Ces aides sont généralement cumulables entre elles mais obéissent à leur propre conditions : l’opérateur Anah a pour mission de conseiller le demandeur dans ces démarches complémentaires.</p>
<p><u>Références</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Code de la construction et de l’habitation (article R 321-1 à 36). - Règlement général de l’Anah (arrêté du 1er août 2014 modifié). - Délibérations annuelles du conseil d’administration de l’Anah définissant le régime d’aide applicables. - Programme d’action en vigueur localement sur la métropole ou le territoire non délégué.
<p><u>Où se renseigner ?</u></p>	<p>Plateformes nationales gouvernementales :</p> <p>www.faire.fr</p> <p>www.monprojet.anah.gouv.fr</p> <p>www.maprimerenov.gouv.fr</p> <p>www.anah.fr</p>
<p><u>Qui contacter ?</u></p>	<p>Conseiller SPPEH : 0 808 800 700 (Espace FAIRE)ou ADIL : 04 73 42 30 75</p> <p>Délégation locale de l’Anah (permanences téléphoniques les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13h30 à 16h) : 04 73 43 19 32.</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
		<p>OPAH-RU</p>

<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></p>	<p>Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat.</p> <p>L'OPAH revêt ainsi un rôle d'ensemblier permettant de définir une stratégie globale et un projet articulant des actions sur l'habitat et des actions d'accompagnement (aménagement urbain, espaces publics, foncier, façades, commerces...).</p> <p>Les OPAH donnent lieu à des subventions pour les travaux d'amélioration de l'habitat ainsi que les actions d'accompagnement (suivi-animation, études). Il existe principalement 4 types d'OPAH qui peuvent compter plusieurs volets spécifiques dont les volets « énergie » et « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».</p> <p>L'OPAH de renouvellement urbain (RU) a pour ambition de traiter par une intervention globale les zones urbaines et sociales les plus difficiles en créant des dispositifs faisant appel à des interventions foncières ou immobilières et à des outils coercitifs de droit public (RHI-THIRORI, ORI, DUP, ...). Elle comprend obligatoirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un volet incitatif (aides de l'Anah classiques, cf. fiches) ; - des actions d'accompagnement, - un volet coercitif, avec une intervention programmée de la collectivité sur certains secteurs précis en cas de défaillance des propriétaires.
<p><u>Autorité compétente</u></p>	<p>EPCI compétent, groupement d'EPCI du type syndicats mixtes.</p>
<p><u>Mise en oeuvre</u> (principales étapes)</p>	<p><u>Réalisation d'une étude pré-opérationnelles (6-12 mois)</u></p> <p>Une OPAH-RU se prépare avec une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi. L'étude pré-opérationnelle définit finement les problématiques et évalue la faisabilité des opérations à venir, traduisant un projet urbain sous la forme de plusieurs volets d'action. Il est recommandé de réaliser d'un pré-repérage des immeubles dégradés, de définir et chiffrer un projet global de reconquête (faisabilité juridique, charges à supporter pour la collectivité, modalités de financement d'un opérateur, besoins en relogement, modalités de concertation si elles ont lieu). Elle est l'amorce de l'élaboration du cahier des charges de consultation et sélection du prestataire et formalise un programme d'action. La délégation locale de l'Anah doit être associée à la réalisation de cette étude.</p> <p><u>Élaboration et signature de la convention d'OPAH-RU</u></p> <p>Ces opérations sont encadrées par une convention entre l'Anah et l'autorité compétente a minima (d'autres partenaires peuvent être signataires le cas échéant). Elle s'appuie sur les résultats de l'étude pré-opérationnelle et précise le périmètre de l'opération, les champs d'intervention, la participation de chaque partenaire, la liste des actions visant à l'amélioration du cadre de vie et le maintien des populations, services et équipements.</p> <p>Plusieurs volets doivent être obligatoirement intégrés dans la convention : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, énergie et précarité énergétique, fonciers (outils coercitifs visant à débloquent les situations sur certains îlots identifiés) et suivi et stratégie de redressement des immeubles repérés de façon prioritaire, mais d'autres volets peuvent être intégrés (commerces, espaces publics).</p> <p>Avant sa signature définitive, le projet de convention devra être soumise à la délégation locale, qui sollicitera les avis (obligatoires) du préfet de région (DREAL) et de la commission locale de</p>

	<p>l'amélioration de l'habitat.</p> <p><u>Déroulement de l'OPAH-RU dans le cadre de la mission de suivi-animation</u></p> <p>La mise en œuvre de l'OPAH-RU est assurée dans le cadre du « suivi-animation », en régie ou confié à un opérateur extérieur : information, conseil aux propriétaires, aide au montage de dossiers. S'il s'agit d'un prestataire extérieur à la collectivité, celle-ci, en tant que maître d'ouvrage, s'assure du suivi et du bon déroulement de l'opération (plan d'actions) et valide le bilan.</p> <p>La collectivité a la possibilité de recruter un chef de projet afin de mettre en œuvre en particulier les interventions foncières lourdes.</p> <p><u>Bilan et évaluation (6 mois)</u></p> <p>Une opération programmée doit faire l'objet d'un bilan annuel, d'un bilan final et d'une évaluation pour mesurer son efficacité. Elle dresse son bilan, l'analyse et conclut sur une opportunité éventuelle de poursuivre l'action entreprise. - Les travaux non urgents destinés à mettre fin, de façon pérenne, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté : ils seront à préconiser, si nécessaire, dans un second temps en utilisant la procédure de « mise en sécurité des immeubles - procédure ordinaire » (cf. fiche spécifique).</p>
<u>Durée</u>	La durée d'une OPAH-RU est de 5 ans. Il est possible de recruter un chef de projet un an avant la signature de la convention et de conserver le financement un an après la fin de la convention.
<u>Aides de l'Anah</u>	<p><u>Aides au titre de l'ingénierie des dispositifs programmés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - aides pour la réalisation d'études pré-opérationnelles : 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 € d'aide de l'Anah ; - aides au financement du chef de projet : 50 % du montant HT du salaire chargé dans la limite de 40 000 € d'aides de l'Anah (1 seul chef de projet financé par EPCI) ; - aide annuelle au financement du suivi-animation : 50 % des dépenses HT dans la limite annuelle de 125 000 € d'aide de l'Anah + des aides variables par dossiers agréés ; - aides incitatives pour les propriétaires (cf. fiche sur les aides incitatives) ; - autres dispositifs (cf. autres fiches).
<u>Références</u>	<p>Code de la construction et de l'habitation : article L. 303-1</p> <p>Guide méthodologique de l'Anah sur l'ingénierie des opérations programmées (https://www.anah.fr/mediatheque/publications/publication/media/Mediatheque/voir-publication/2126/)</p>



**PRÉFET
DU
PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME

SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE





VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER (VIR)

28/03/2021

<p>Dans quel(s) cas ?</p> <p>article R. 321-12 14° du CCH</p> <p>article R.321-15 du CCH</p> <p>R.321-12 14° du CCH</p>	<p>La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) est une procédure incitative (ou coercitive dans le cas d'un immeuble insalubre) qui vise à la réhabilitation de logements destinés à l'accession sociale à la propriété et à la revitalisation des centre-villes. Ce dispositif a été créé dans le but de dynamiser le marché immobilier des secteurs anciens en redonnant confiance aux investisseurs privés.</p> <p><u>Travaux concernés</u> : Les travaux concernent une réhabilitation globale de l'immeuble (dégradé d'un indice supérieur ou égal à 0,35), et doivent permettre un gain de 2 étiquettes énergétiques, permettant au minimum d'atteindre l'étiquette énergétique « D ».</p> <p>Toutes les surfaces de l'immeuble sont éligibles à ce dispositif, à l'exception de celles affectées à des usages professionnels.</p> <p>Dans la limite de 10 % du montant des travaux subventionnés, le dispositif prend en charge les dépenses liées à la maîtrise d'œuvre et aux autres prestations (coordination SPS, diagnostics techniques, etc.).</p> <p>Les travaux de reconstruction ou d'agrandissement de l'immeuble sont exclus du champ d'application du dispositif VIR.</p> <p>La liste des travaux acceptables dans le cadre d'une VIR est disponible dans l'annexe des délibérations 2020-23 et 2020-24 du conseil d'administration du 17 juin 2020 de l'Anah.</p> <p><u>Immeubles concernés</u> : Immeubles affectés majoritairement à la fonction d'habitation (au moins 50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher), situés dans le périmètre d'une ORT ou d'une OPAH. Ces immeubles doivent être vacants ou dégradés. La procédure concerne l'immeuble entier.</p> <p><u>Bénéficiaires</u>: Dans le cas d'une VIR, l'Anah peut accorder une aide à tout porteur de projet conformément à l'article R. 321-12 du CCH.</p>
<p>Autorité compétente</p>	<p>La collectivité (ou EPCI) porteuse du programme opérationnel (OPAH RU ou ORT) identifie le besoin et la faisabilité, puis inscrit dans la convention la nécessité de recourir à une VIR pour l'immeuble avec la délégation locale de l'Anah. Le porteur de projet adresse la demande de financement à la délégation locale de l'Anah.</p>
<p>Procédure (principales étapes) R.262-14 du CCH</p>	<p>1°/ Le porteur de projet acquiert l'immeuble dégradé concerné, situé dans un périmètre d'OPAH RU ou d'ORT.</p> <p>2°/ Le porteur de projet fait signer des promesses de vente sur au moins 25 % des lots de l'immeuble. Les futurs propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majorés seront soumis à une obligation d'occupation de 6 ans, et devront représenter a minima 25 % des propriétaires dans les projets de plus de 4 logements.</p> <p>Les bailleurs s'engagent à conventionner avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans.</p> <p>Dans le cas où le porteur de projet n'arrive pas à vendre, et si le projet comporte plus de 4 logements, le porteur peut mettre en location les logements invendus, qui ne peuvent excéder 25 % des logements. Les logements invendus font alors l'objet d'une convention sans travaux, et la location s'effectuera à titre de résidence principale, au niveau de loyer conventionné privé pendant une période de 9 ans.</p> <p>3°/ Le porteur de projet complète le dossier de demande d'aide, dont le modèle est fixé par instruction de la directrice générale de l'Anah, et le dépose auprès de la délégation locale de</p>

<p>L.262-4 du CCH R.262-8 du CCH</p> <p>R.262-9 du CCH</p>	<p>l'Anah. Cette demande doit comporter les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - preuve de propriété de l'immeuble concerné par le dispositif - descriptif complet de l'immeuble - preuve de la vacance ou de la dégradation de l'immeuble - devis détaillés par logements et nature des travaux, ainsi que ceux portant sur les parties communes - destination finale des logements (accession sociale par PO ou PB conventionné) - plan de financement prévisionnel - attestation par l'homme de l'art de la réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui existant et celui des travaux - éventuellement un relevé K Bis récent. <p>4°/ Une fois le dossier accepté par l'Anah le porteur de projet peut conclure les actes de vente. Le prix de vente est fixé en tenant compte du marché immobilier local et du public visé.</p> <p>5°/ Les travaux de réhabilitation de l'immeuble peuvent commencer, et sont réalisés par le porteur de projet.</p> <p>6°/ Le porteur de projet transmet à l'Anah les demandes d'acompte éventuelles et de solde.</p>
<p>Durée</p>	<p>Les travaux doivent débiter au maximum 1 an après l'obtention de la subvention (6 mois après celle-ci si une avance a été fournie par l'Anah). De plus, les travaux doivent s'achever dans un délai de 3 ans à compter de la demande d'attribution de la subvention.</p>
<p>Aides de l'Anah</p>	<p>L'anah participe à un taux maximal de 25 %, avec un plafond de travaux subventionnables de 1 000€ HT/m² et plafonné à 900 000€ HT par immeuble, soit une subvention maximale par l'Anah de 225 000€ par immeuble.</p> <p>Le paiement des subventions intervient à la fin de l'opération et au versement des pièces justificatives. D acomptes peuvent être versés.</p>
<p>Références</p>	<p>Code de la Construction et de l'Habitat, article R. 321-12,1, 14° Délibération 2020-24 du CA de l'Anah du 17/06/2020 et leurs annexes Instruction de la directrice générale du 22/01/2021 relatives à l'instauration des régimes d'aide afférents aux dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et aux ventes d'immeuble à rénover (VIR) en application des délibérations 2020-23 et 24 du conseil d'administration du 14 juin 2020</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
		<p>DIIF :</p> <p>Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière</p>

<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></p> <p>R.321-15 du CCH</p>	<p>Une opération de DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) est un dispositif incitatif (ou coercitif dans le cas d'arrêté d'insalubrité/mise en sécurité) d'aide financière de l'Anah qui vise à revaloriser des îlots vacants ou dégradés via des opérations d'acquisition, de réhabilitation et de portage des biens avant leur revente. Le DIIF cherche à développer l'offre locative à loyer maîtrisé, puis au terme du portage locatif une vente de ces logements réhabilités.</p> <p><u>Travaux concernés :</u> Les travaux de réhabilitation de l'immeuble doivent permettre un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques, et atteindre au minimum l'étiquette « D ».</p> <p>Les travaux concernent toutes les surfaces de l'immeuble, y compris les surfaces annexes, à l'exception des surfaces réservées à un usage professionnel. Les surfaces utilisées pour l'habitation sont éligibles sous réserve d'accord du service instructeur.</p> <p>Les subventions peuvent financer la maîtrise d'œuvre ou d'autres prestations (coordination SPS, diagnostics techniques, etc.) à hauteur de 10 % du montant total des travaux.</p> <p><u>Immeubles concernés :</u> Les immeubles concernés doivent se situer dans le périmètre d'une ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), et être identifiés comme un levier d'intervention pertinent pour la réhabilitation du centre ancien par la collectivité concernée.</p> <p>Les immeubles entiers concernés sont affectés au moins à 50 % à l'usage d'habitation (50 % des lots ou à défaut 50 % des surfaces de plancher). Ce sont des immeubles vacants ou dégradés (situation d'habitat indigne / mise en sécurité / insalubrité / dégradation / DUP d'opération de restauration immobilière) qui font l'objet d'une réhabilitation globale.</p> <p><u>Bénéficiaires :</u> Dans le cas d'une DIIF, l'Anah peut accorder une aide à tout porteur de projet conformément à l'article R. 321-12 10° bis du CCH</p>
<p><u>Autorité compétente</u></p>	<p>Les délégués départementaux de l'Anah sont compétents pour l'instruction des dossiers et le versement des subventions.</p> <p>Dans le Puy-de-Dôme, à l'exception de la métropole de Clermont-Ferrand, les demandes devront être adressées au préfet du département, délégué de l'Anah.</p> <p>Pour les demandes de DIIF au sein de la métropole, elles devront être adressées au président de la métropole.</p>
<p><u>Procédure</u></p> <p>(principales étapes)</p>	<p>1) Le porteur de projet acquiert un immeuble à réhabiliter dans le secteur d'une ORT, identifié comme éligible à la DIIF.</p> <p><u>A noter :</u> - les dépenses subventionnables ne financent pas l'acquisition de l'immeuble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des prestations d'ingénierie de l'Anah peuvent être sollicitées pour l'évaluation de l'opportunité de mise en œuvre d'un DIIF quand celles-ci interviennent dans un cadre plus large (Diagnostics et études préalables ou d'évaluation, études pré-opérationnelles d'OPAH RU ou études de faisabilité de RHI/THIRORI) <p>2) Le porteur de projet sollicite une DIIF auprès de l'Anah et dépose un dossier comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - preuve de propriété de l'immeuble concerné par le dispositif - descriptif complet de l'immeuble - preuve de la vacance ou de la dégradation de l'immeuble - devis détaillés par logements et nature des travaux, ainsi que ceux portant sur les parties communes - plan de financement prévisionnel - éventuellement un relevé K Bis récent.

	<p>3) Le porteur de projet réalise les travaux définis par la DIIF dans les délais impartis , puis transmet les factures et autres pièces justificatives à l'Anah afin que celle-ci puisse verser le montant des subventions au porteur de projet.</p> <p>4) Le porteur de projet met en location les logements pour une durée de 9 ans minimum à compter de la demande de paiement de la subvention. Ces logements doivent être loués à titre de résidence principale au niveau du loyer conventionné privé. Durant cette période, le bénéficiaire devra justifier tout changement d'occupation, d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété dans un délai de 2 mois.</p> <p><i>Exception 1</i> : le porteur de projet peut demander une dérogation afin de mettre en vente anticipée certains logements. Les futurs propriétaires occupants à ressources modestes sous plafond majoré sont soumis à l'obligation d'occupation de 6 ans, et les propriétaires bailleurs sont soumis à une convention sans travaux pendant 6 ans.</p> <p><i>Exception 2</i> : L'obligation de conventionnement peut être exclue pour une part de la programmation comportant plus de 4 logements, dans un maximum de 25 % des logements.</p> <p>5) Au-delà de ce délai, le porteur peut revendre des lots tout en s'engageant à maintenir une occupation sociale et une cohérence avec le programme local de l'habitat et de projet urbain. Le porteur de projet devra informer l'Anah des prix qu'il aura fixés pour la vente, qui devront être basés en tenant compte du marché local et du public visé.</p>
<p><u>Durée</u></p> <p><u>Montants des aides de l'Anah</u></p>	<p>Les travaux doivent débuter maximum 1 an après la demande de subvention (ou 6 mois après si une avance a été fournie par l'Anah) et s'achever dans un délai de 3 ans après la demande de subventions.</p> <p>Le taux maximal de l'aide est fixé à 25 % du montant total des travaux, avec un plafond de 1 000 €/m² HT et de 900 000€ HT par immeuble, soit une subvention maximale de 225 000€. Le montant de la subvention ne peut pas surfinancer le projet et dépasser 80 % du montant TTC de l'opération (sauf exception mentionnées dans l'article R. 321-17 du CCH).</p>
<p><u>Références</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article R.32-12, 1, 10^obis du CCH • Délibération 2020-23 du conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020 • Instruction de la Directrice générale du 22/01/2021 relative à l'instauration des régimes d'aides afférents au dispositif d'intervention immobilière et foncière.


 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE</p>	
		<p>Infraction au RSD (police générale du maire)</p>

Dans quel(s) cas ?	<p>Tout logement (locatif ou non) ne respectant pas les normes imposées au règlement sanitaire départemental (RSD).</p> <p><i>Exemples de non-conformités au RSD du département du Puy-de-Dôme (approuvé le 13/06/1980) : absence ou insuffisance de ventilation, humidité ou condensation excessive, éclairage naturel insuffisant par temps clair, utilisation de pièce dépourvues d'ouverture pour habiter (cave, sous-sol, combles), défaut d'entretien ou de ramonage des conduits de fumée, défaut d'alimentation en eau potable ou d'évacuation des eaux usées, surface ou volume habitables inférieurs à 14 m² ou 33 m³ par habitant pour les quatre premiers habitants et 10 m² ou 23 m³ par habitant supplémentaires, hauteur sous plafond des pièces principales inférieure à 2,20 m, non conformité des installations électriques, de gaz, de chauffage ou de cuisine...</i></p>
Autorité compétente	<p>Le maire au titre de ses pouvoirs de police générale (L.2212-2 du code général des collectivités territoriales). Ce pouvoir n'est pas transférable au président d'un EPCI.</p>
Procédure (principales étapes)	<p>En l'absence de procédure spécifique formalisée par les textes, il est conseillé au maire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rappeler la réglementation applicable par courrier motivé au propriétaire ou à l'occupant selon les cas ; - mettre en demeure (LRAR) les intéressés de respecter cette réglementation dont le contrôle incombe au maire ; - en cas d'extrême urgence, prendre un arrêté motivé mettant en demeure le propriétaire ou l'occupant, selon les cas, d'exécuter toute mesure adaptée aux circonstances (travaux, mesures de protection, évacuation d'un immeuble en cas de risque immédiat...). L'arrêté est notifié à la personne visée par la mise en demeure et transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité. <p>Sanctions : Le non-respect de la mise en demeure ou de l'arrêté du maire peut être puni de l'amende prévue pour les contraventions de 3^{ème} classe (450 € à ce jour par infraction constatée). Le procès-verbal d'infraction doit être établi par un agent assermenté et transmis au commissariat de police et au tribunal de police.</p>
Protection des occupants	<p>Pas de régime spécifique de protection des occupants.</p>
Aides de l'Anah	<p>Les propriétaires bailleurs (PB) et les propriétaires occupants (PO) sont éligibles (sous certaines conditions) aux aides de l'Anah pour la réalisation de travaux permettant de mettre le logement en conformité avec le RSD. Les aides varient entre 25 à 35 % du montant des travaux HT pour les PB et entre 35 à 50 % pour les PO.</p>
Travaux d'office	<p>L'exécution d'office des mesures prescrites n'est généralement pas possible, sauf dans certaines circonstances exceptionnellement graves où le maire peut être autorisé à exécuter ces mesures sur autorisation du juge judiciaire du tribunal de grande instance saisi par assignation en référé (art 809 du code de procédure pénale).</p>
Recouvrement des sommes engagées	<p>Non prévu par les textes.</p>
Références	<p>L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.</p>
Signalement auprès du PDLHI	<p>Il est conseillé d'enregistrer un signalement auprès de l'ADIL, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL), afin de bénéficier de l'accompagnement du PDLHI.</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
		<p>Mise en sécurité des immeubles procédure ordinaire</p>

<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></p> <p>L 511-2-1° à 3° du code de la construction et de l'habitation (CCH)</p>	<p>A compter du 1^{er} janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de « péril ordinaire »: les modifications figurent en gras dans la présente fiche.</p> <p><u>Un immeuble, un local ou une installation quelconque, en tout ou partie, présente un danger, au regard de sa solidité, pour la sécurité de ses occupants ou des tiers.</u></p> <p><i>Exemples : Affaissement d'une toiture, d'un balcon, d'un mur, effritement d'une façade, d'une cheminée, fissuration d'un mur.</i></p> <p><u>Attention</u> : Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement de retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent être traités par cette procédure : le maire doit utiliser ses pouvoirs de police générale prévus au L2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), mais cette police n'ouvre aucun droit spécifique pour les occupants.</p>
<p><u>Autorité compétente</u></p>	<p>Le maire au titre de ses pouvoirs de police spéciale en matière de sécurité des immeubles inscrits au CCH ou le président de l'EPCI si la compétence a été transférée (L5211-9-2 du CGCT).</p>
<p><u>Procédure</u> (principales étapes)</p> <p>L 511-4 à 18 du CCH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'autorité compétente peut faire procéder à toute visite utile à l'évaluation des risques, notamment par les services compétents de la commune ou de l'EPCI, et constate les désordres et dangers dans son rapport. - L'autorité compétente sollicite l'avis (consultatif) de l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale). - L'autorité peut (facultatif) demander la désignation d'un expert auprès du tribunal administratif, qui devra se prononcer dans les 24h suivant sa désignation. → Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité doit poursuivre en procédure d'urgence (cf. fiche spécifique : « mise en sécurité des immeubles - procédure d'urgence »). → Si l'urgence n'est pas manifeste ou constatée par un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert du tribunal l'autorité : <ul style="list-style-type: none"> 1°/ met en œuvre une procédure contradictoire préalable (courrier via LRAR au propriétaire l'informant des désordres/dangers, lui demandant de présenter ses observations sous un délai d'un mois minimum) ; 2°/ prend un arrêté de mise en sécurité en procédure ordinaire prescrivant les mesures, travaux indispensables pour faire cesser le danger de façon pérenne (réparations définitives) dans un délai qu'elle fixe (1 mois minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus (<u>attention</u> : les travaux urgents destinés à mettre fin, de façon provisoire, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté en procédure ordinaire). - L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif. - L'arrêté peut prescrire la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation. - Lorsqu'aucun autre moyen technique ne permet d'écarter le danger ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction, l'autorité peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. - L'arrêté est notifié au propriétaire tel que figuré au fichier immobilier, ou au syndic de copropriété (si les travaux ne concernent que les parties communes d'une copropriété). A défaut de pouvoir connaître l'adresse du propriétaire, l'affichage à la mairie et la façade de

	<p>l'immeuble valent notification.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrêté de mise en sécurité doit obligatoirement préciser : « <i>Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1000 € par jour de retard, est fixé par arrêté spécifique de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.</i> » - L'autorité constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce par arrêté la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.
<p><u>Protection des occupants</u></p> <p>L 521-1 à 4 du CCH</p>	<p>A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition.</p> <p>En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidence principale, dont le loyer cesse d'être dû : le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si définitive). A défaut, l'autorité compétente doit assurer cet hébergement ou relogement, aux frais du propriétaire.</p>
<p><u>Travaux d'office</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de non réalisation des mesures fixées dans le délai imparti, l'autorité se doit de faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place de la personne tenue d'exécuter les mesures, et à ses frais. - Aucune mise en demeure préalable à l'exécution des travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (exemple : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix). - Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales. - Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI).
<p><u>Aides de l'Anah</u></p>	<p>Le propriétaire est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté.</p> <p>L'autorité se substituant au propriétaire défaillant est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté, mais uniquement si l'immeuble est occupé en tout ou partie à titre de résidence principale.</p>
<p><u>Recouvrement des astreintes et des sommes engagées</u></p>	<p>Le recouvrement des astreintes est engagé par trimestre échu. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune si l'autorité est le maire, à l'EPCI si l'autorité est le président d'EPCI.</p> <p>La liquidation de l'astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution, au frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité.</p> <p>L'autorité peut recouvrer les sommes engagées auprès du propriétaire (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe.</p> <p>La subvention de l'Anah est conservée même après recouvrement.</p>
<p><u>Références</u></p>	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (CCH), articles L. 511-1 à 18.</p>
<p><u>Signalement auprès du PDLHI</u></p>	<p>Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'enregistrer un signalement auprès de l'ADIL, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL), afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle.</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
		<p>Mise en sécurité des immeubles procédure d'urgence</p>

<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></p> <p>L 511-2, 1° à 3° du code de la construction et de l'habitation (CCH)</p>	<p>A compter du 1^{er} janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de « péril imminent »: les modifications figurent en gras dans la présente fiche.</p> <p><u>Un immeuble, un local ou une installation quelconque, en tout ou partie, présente un danger, au regard de sa solidité, pour la sécurité de ses occupants ou des tiers.</u></p> <p>La procédure d'urgence de mise en sécurité se caractérise par un danger imminent, manifeste (ou constaté par un rapport d'expert désigné par le tribunal administratif).</p> <p><i>Exemples : Risque imminent d'effondrement d'un immeuble entier, d'un édifice, d'une toiture, d'un mur, d'une cheminée, d'un balcon, d'un plancher, d'une façade, d'une concession funéraire, d'un puit.</i></p> <p><u>Attention</u> : Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement des sols, retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent être traités par cette procédure : le maire doit utiliser ses pouvoirs de police générale prévus au L2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), mais cette police n'ouvre aucun droit spécifique pour les occupants.</p>
<p><u>Autorité compétente</u></p>	<p>Le maire au titre de ses pouvoirs de police spéciale en matière de sécurité des immeubles inscrits au CCH ou le président de l'EPCI si la compétence a été transférée (L5211-9-2 du CGCT).</p>
<p><u>Procédure</u></p> <p>(principales étapes)</p> <p>L 511-19 à 21 du CCH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'autorité compétente adresse un courrier d'avertissement aux propriétaires et informe l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale). - L'autorité peut (facultatif) demander la désignation d'un expert auprès du tribunal administratif, qui devra se prononcer dans les 24h suivant sa désignation. L'autorité compétente peut également faire appel aux services compétents de la commune ou de l'EPCI. - Si un danger imminent, manifeste ou constaté par un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert désigné par le tribunal administratif, l'autorité prend un arrêté de mise en sécurité en procédure d'urgence, sans procédure contradictoire préalable, ordonnant les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'elle fixe (pas de minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus. - Les travaux non urgents destinés à mettre fin, de façon pérenne, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté : ils seront à préconiser, si nécessaire, dans un second temps en utilisant la procédure de « mise en sécurité des immeubles - procédure ordinaire » (cf. fiche spécifique). - L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif. - Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. - L'arrêté est notifié au propriétaire tel que figuré au fichier immobilier, ou au syndic de copropriété (si les travaux ne concernent que les parties communes d'une copropriété). A défaut de pouvoir connaître l'adresse du propriétaire, l'affichage à la mairie et la façade de l'immeuble valent notification. - En procédure d'urgence, aucune astreinte ne peut être exigée. - Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur

	<p>réalisation et de leur date d'achèvement par un arrêté de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux. Dans le cas contraire, elle poursuit en procédure ordinaire (cf. fiche spécifique).</p>
<p><u>Protection des occupants</u> L 521-1 à 4 du CCH</p>	<p>A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition.</p> <p>En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidence principale, dont le loyer cesse d'être dû : le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si définitive). A défaut, l'autorité compétente doit assurer cet hébergement ou relogement, aux frais du propriétaire.</p>
<p><u>Travaux d'office</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de non réalisation des mesures fixées dans le délai imparti, l'autorité se doit de faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place de la personne tenue d'exécuter les mesures, et à ses frais. - Aucune mise en demeure préalable à l'exécution des travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (exemple : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix). - Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales. - Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI). - L'autorité est dispensée d'obligation de publicité ou de mise en concurrence pour l'exécution d'office (notion d'urgence impérieuse valable si les délais d'action sont courts).
<p><u>Aides de l'Anah</u></p>	<p>Non éligible pour les travaux en procédure d'urgence.</p>
<p><u>Recouvrement des sommes engagées</u></p>	<p>L'autorité peut recouvrer les sommes engagées auprès du/des propriétaires (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe.</p>
<p><u>Références</u></p>	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (CCH), articles L. 511-1 à 21.</p>
<p><u>Signalement auprès du PDLHI</u></p>	<p>Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'enregistrer un signalement auprès de l'ADIL, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL), afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle.</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
	 <p>OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)</p>	<p>08/03/2021</p>

<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></p> <p>L 313-4 du code de l'urbanisme</p>	<p>L'Opération de Restauration immobilière (ORI) est une procédure coercitive qui consiste, sur un périmètre d'intervention global, en la prescription de travaux à destination de propriétaires de logements, sous peine de rachat de leur bien par la collectivité, le cas échéant par voie d'expropriation.</p> <p><i>Travaux concernés : travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Ils peuvent concerner les parties communes et/ou privatives des immeubles, extérieur et/ou intérieur, relevant notamment de la sécurité, la salubrité, la conformité avec le règlement sanitaire départemental ou la décence.</i></p> <p><i>Immeubles concernés : tous types d'immeubles ayant une fonction d'habitation (exclusion des immeubles exclusivement commerciaux).</i></p>
<p><u>Autorité compétente</u></p>	<p>Commune ou EPCI compétent en ORI. La commune peut déléguer ses attributions à l'EPCI.</p>
<p><u>Procédure</u> (principales étapes)</p>	<p>1°/ Un outil préconisé dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (étape facultative mais recommandée) : réalisation d'un pré-repérage des immeubles dégradés, définition et chiffrage d'un projet global de reconquête (faisabilité juridique, charges à supporter pour la collectivité, modalités de financement d'un opérateur, besoins en relogement, modalités de concertation si elles ont lieu).</p> <p>2°/ Procédure de DUP selon le code de l'expropriation (obligatoire si l'ORI n'est pas prévue dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépôt d'un dossier préalable à la DUP en Préfecture. Le dossier doit comprendre les éléments figurant à l'article R 313-24 du code de l'urbanisme (notamment : plan des immeubles, occupation ou vacance, objectifs de l'opération, estimations de la valeur des biens et du coût des restaurations). - Enquête publique organisée par la préfecture. - Rapport et avis du commissaire enquêteur. - DUP prise par arrêté préfectoral si la demande est jugée légitime. <p>3°/ Arrêté fixant le programme des travaux : précis et détaillé, immeuble par immeuble, permettant à chaque propriétaire de connaître ses obligations, suite à une délibération motivée de l'autorité compétente qui doit approuver le programme de travaux et fixer le délai maximum de réalisation des travaux obligatoires pour les propriétaires.</p> <p>4°/ Enquête parcellaire (obligatoirement disjointe de l'enquête préalable à la DUP) : identification des propriétaires des immeubles concernés, afin de leur notifier le programme de travaux obligatoires à réaliser selon un calendrier fixé.</p> <p>Il est impératif de notifier, lors de cette enquête parcellaire le programme de travaux obligatoires à réaliser selon un calendrier fixé.</p> <p>Si le propriétaire exprime son refus, le bien peut faire l'objet d'un arrêté de cessibilité en vue de son acquisition par la collectivité (expropriation). Le propriétaire peut également exercer son</p>

	<p>droit de délaissement (obligation de rachat par la collectivité).</p> <p>Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux (ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration), son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.</p> <p>5°/ Clôture de l'enquête parcellaire et arrêté préfectoral de cessibilité : le dossier d'enquête parcellaire est transmis au commissaire enquêteur, qui transmet son avis au préfet qui déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont l'expropriation est nécessaire.</p> <p>6°/ Phase de travaux des propriétaires ou d'acquisition-amélioration par la collectivité.</p> <p>7°/ Levée de la DUP lorsque la réalisation des travaux est conforme aux prescriptions (après visite de conformité).</p>
Durée	Le délai de validité d'une DUP étant valable 5 ans (prorogation possible sous conditions) : les délais de réalisation des travaux doivent être compatibles avec ce délai.
<p><u>Droits et obligations des occupants</u></p> <p>L 313-5 du code de l'urbanisme</p>	<p>Les travaux de restauration immobilière obligatoires portent tant sur des immeubles vacants qu'occupés. Pour ces derniers, l'importance des travaux impliquera dans certains cas le relogement des habitants. La responsabilité du relogement incombe à la collectivité (ou à son concessionnaire) à l'initiative de l'ORI. Le droit commun sur les immeubles en notifications de travaux oblige la mise en place d'un dispositif de relogement provisoire avec un retour sur place des locataires après travaux, sauf si le logement a subi des modifications trop importantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les travaux n'imposent pas le départ des occupants : les occupants peuvent rester en permettant l'accès, et bénéficient d'une réduction du loyer à la charge de l'autorité ayant initié l'ORI ; - si les travaux nécessitent une évacuation provisoire : l'offre d'un local adapté est à la charge de l'autorité ayant initié l'ORI. Les locataires ont droit à réintégration à la fin des travaux ; - si les travaux nécessitent une évacuation définitive : la collectivité, ou son concessionnaire, doit faire aux occupants au moins deux offres de logement. <p>Des dispositions spécifiques existent concernant les baux commerciaux, les commerçants, artisans et industriels.</p>
<u>Aides de l'Anah</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de droits communs relatives aux travaux réalisés par les propriétaires (occupants, bailleurs, syndicat de copropriétaires, selon régime d'aide de l'Anah en vigueur) : cf fiche spécifique. - Dispositif d'aide de l'Anah spécifique que « THIRORI » : aides à la collectivité relative à l'acquisition de certains immeubles (par expropriation ou délaissement) suite à la DUP : aides à l'acquisition, au relogement, au déficit, cf. fiche spécifique.
<u>Points de vigilance</u>	<p>Les travaux nécessaires à la réalisation d'une ORI sont soumis à permis de construire ou de démolir (R 421-14 et 28 du code de l'urbanisme).</p> <p>En cas de copropriété, les travaux sont à notifier au syndic, mais une réponse de chaque copropriétaire ou de l'ensemble des copropriétaires (regroupée en association foncière urbaine) est attendue.</p> <p>L'ORI est une procédure longue, mais elle permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'éviter la multiplication des arrêtés de péril ou d'insalubrité, ainsi que de déclaration d'abandon manifeste ; - de revitaliser un quartier ou une portion de territoire au sein d'une opération globale sur un

périmètre cohérent

- de réhabiliter complètement un immeuble, d'en améliorer substantiellement les conditions d'habitabilité et de décence, ce que ne peut faire un arrêté de police spéciale.

L'ORI comporte un risque pour la collectivité de devoir se substituer au propriétaire défaillant suite à l'exercice de son droit de délaissement (implications financières et opérationnelles à mesurer).

Références

Code de l'urbanisme, articles L 313-4 à L 313-4-4, et R 313-23 à 29

Code du commerce, articles L 145-6, 7, 18, 28, 29 et 30.

Guide méthodologique de l'Anah sur les ORI, novembre 2010 (www.anah.fr)

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE</p>	
		<p>RHI - THIRORI</p>

Dans quel(s) cas ?

Une opération de **RHI (Résorption de l'habitat insalubre)** ou de **THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière)** est un dispositif d'aide financière de l'Anah qui vise à aider les collectivités locales ou leurs opérateurs engagés dans des **procédures coercitives à acquérir et traiter** des immeubles indignes ou très dégradés, généralement regroupé en îlot, tout en offrant une solution de relogement durable aux occupants et un accompagnement social (y compris aux propriétaires occupants).

Objectifs principaux que souhaite poursuivre la collectivité :

- Éviter l'étalement urbain, favoriser la reconquête des centres anciens.
- Recycler le foncier en résorbant l'habitat très dégradé et indigne d'un îlot identifié.
- Héberger temporairement ou reloger définitivement tous les occupants (propriétaires ou locataires) de cet îlot.
- Produire des logements (neufs ou réhabilités) dans un objectif de mixité sociale.

Conditions cumulatives (3) à respecter pour les immeubles :

1°/ **Immeubles significativement occupés** ou dont la vacance a été organisée (sauf dérogation nationale notamment lorsque le centre ancien comporte un fort taux de logement vacants et se dépeuple).

2°/ **Immeubles sous arrêté :**

Immeubles pouvant être concernés par la RHI :

- immeubles très dégradés ayant vocation à être démolis ou évacués définitivement et faisant l'objet d'une procédure coercitive en cours : arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de mise en sécurité (péril) assortis d'une interdiction définitive d'habiter, en application du L 511-2 (1° ou 4°) du code de la construction et de l'habitation.
- immeubles sains mais contigus, mitoyens ou techniquement imbriqués aux précédents si leur démolition est techniquement nécessaire.

Immeubles pouvant être concernés par la THIRORI :

- *immeubles sous arrêté de traitement de l'insalubrité rémissible, mise en sécurité ordinaire, ou de traitement des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, mais n'ayant pas vocation à être démolis ou évacués définitivement en application du L 511-2 (1°, 2° ou 4°) du code de la construction et de l'habitation.*

Dans ces deux cas, la procédure d'expropriation simplifiée dite « loi Vivien » permet une acquisition plus rapide par la collectivité, sans enquête publique et à coût moindre dite à la récupération foncière (acquisition des logements locatifs au prix du terrain nu diminué des coûts de démolition, acquisition des logements occupés par leur propriétaire à la valeur vénale estimée par les domaines).

3°/ **Projet en sortie d'opération : production de logements dans un objectif de mixité sociale**

Difficultés à anticiper : Opérations longues et difficiles impliquant acquisition voire expropriation, relogements temporaires ou définitifs souvent complexes à mener politiquement, notamment dans de petites collectivités.



Autorité compétente	Commune ou EPCI compétent ou concessionnaire
Procédure (principales étapes)	<p>L'autorité compétente conduit les procédures coercitives nécessaires (prise d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ORI avec DUP ...).</p> <p>L'Anah finance une partie du coût des études (calibrage), de l'accompagnement social et le relogement des occupants, et du déficit d'acquisition-démolition (RHI) ou d'acquisition-réhabilitation (THIRORI).</p> <p><i>Déficit = coût d'acquisition (amiable ou expropriation) + coût démolition (RHI) ou réhabilitation (THIRORI) – recettes (cession des terrains ou ventes des logements rénovés ou neufs ou des immeubles en plateaux).</i></p> <p>1°/ Un outil préconisé dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (étape facultative mais recommandée) : réalisation d'une étude de faisabilité dans le cadre des études pré-opérationnelle. Elle doit permettre de confirmer le périmètre et le choix du dispositif, de préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux critères (notamment en cas d'inoccupation ou de faible occupation des immeubles), d'inscrire le dispositif dans l'OPAH-RU (périmètre, occupation des immeubles, calendrier, estimations des coûts). En phase opérationnelle, la collectivité devra s'appuyer sur son chef de projet cofinancé par l'Anah, sur l'opérateur de suivi animation et généralement un bureau d'étude spécifique à l'opération RHI-THIRORI.</p> <p>2°/ Étude de calibrage (étape théoriquement facultative mais incontournable en pratique). Elle permet de s'assurer de la pertinence du projet, de sa conformité aux règles administratives, juridiques et de son équilibre financier via le diagnostic urbain et un état des lieux du bâti, de l'analyse foncière, des enquêtes sociales, des études juridiques.</p> <p>3°/ Phase opérationnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 3-A : Mise en oeuvre d'un plan de relogement et d'accompagnement social. ➤ 3-B : Réalisation de l'opération en elle-même (acquisition, démolition ou réhabilitation).
Instruction du dossier et décision	<p>Le contenu du dossier de demande d'aide est détaillé dans l'instruction Anah du 12 septembre 2014.</p> <p>Le dossier est pré-instruit localement par la délégation locale de l'Anah (DDT) qui le transmet, avec un avis du préfet, à l'Anah nationale pour instruction et examen en commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI, ~ 5 / an), avant décision par la directrice générale de l'Anah.</p>
Antériorité d'acquisition	Pour ce qui concerne le déficit, l'acquisition peut être soit à engager ou déjà réalisée, mais dans ce dernier cas, l'antériorité d'acquisition est limité à 10 ans en RHI et 4 ans en THIRORI.
Montants des aides de l'Anah	<ul style="list-style-type: none"> - Étude de faisabilité, si réalisée dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle : 50 % d'une coût plafonné à 200 000 € HT. - Étude de calibrage : 70 % de 200 000 € TTC en RHI (100 % en cas de bidonville) ou THIRORI. - Accompagnement social et relogement : 70 % de 10 000 € TTC / ménage relogé en RHI (100 % en cas de bidonville) ou THIRORI. - Déficit d'opération RHI-THIRORI = 70% = RHI (100 % en cas de bidonville), 40 % en THIRORI.
Durée	Une fois la décision de subvention de l'Anah obtenue, l'opération doit commencer dans un délai maximum de deux ans et doit se terminer dans un délai maximum de 8 ans.
Références	<p>Instruction de l'Anah relative aux opérations de RHI-THIRORI, 12 septembre 2014.</p> <p>Expropriation « loi Vivien » : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article L 511-1 à 9, R 511-1 à 3.</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE</p>	
	 <p>Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU)</p>	<p>22/02/2021</p>



<p><u>Dans quel(s) cas ?</u></p>	<p>Les communes, les établissements publics locaux ou les groupements d'intérêt publics (CCAS, EPCI...) peuvent bénéficier d'une aide financière de l'État au titre du FARU afin de répondre aux dépenses suivantes suite à la prise d'un arrêté par l'autorité compétente :</p> <p>1°- dépenses d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire des locataires occupants, engagées en application des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, en cas de substitution par l'autorité compétente au propriétaire défaillant : péril ou mise en sécurité lié-e aux articles L. 511-11 et L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, la sécurité des ERP à usage total ou partiel d'hébergement liée aux articles L 123-3 et 4 du même code, l'insalubrité liée à l'article L. 1311-4 du code de la santé publique. Le taux de subvention est de 75 % du coût TTC pendant 6 mois ;</p> <p>2°- les dépenses d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire des occupants (y compris sans droit ni titre) en application de la police générale du maire (L 2212-2 du CGCT : catastrophe naturelle, incendies, squats devenus dangereux). Le taux de subvention est de 100 % du coût TTC pendant 6 mois ;</p> <p>3°- les travaux permettant d'interdire l'accès à des locaux ou immeubles dangereux et frappés d'une interdiction d'habiter ou d'occuper (murage des ouvertures, mise en place de dispositifs de fermetures). Le taux de subvention est de 75 % du coût TTC.</p>
<p><u>Quels taux de subvention ?</u></p>	
<p><u>Dans quel(s) cas ne peut-on PAS mobiliser le FARU ?</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dépenses d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire des propriétaires occupants (sauf en cas de catastrophe naturelle reconnue par arrêté ministériel). - Habitat informel. - Dépenses ou frais non éligibles par nature : repas/frais de bouche, équipements nécessaires à l'aménagement d'un logement, mobilier, factures d'eau, gaz, électricité ou téléphone, huissier, expertise, agence immobilière, garde-meubles, déménagement, cautions, remise en état. - Hébergements ou relogements temporaires effectués dans des structures gérées par des associations ou par des CCAS, bénéficiant de l'Allocation de logement temporaire (ALT).
<p><u>Procédure</u> (principales étapes)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le dossier est à déposer à la préfecture dans un délai maximal d'un an après l'arrêté. - L'instruction de la demande est réalisée par la DDT du Puy-de-Dôme. - Le dossier est ensuite transmis avec un avis du Préfet au niveau national (DGLC). - Sur la base de la décision ministérielle pris par la DGCL, le préfet prend un arrêté d'attribution de subvention et fait procéder au versement des fonds par la DDFIP.
<p><u>Pièces justificatives à fournir</u></p>	<p>Le dossier de demande de subvention doit comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une lettre de demande de subvention (précisant le montant TTC) ; - un descriptif sommaire de l'opération ; - une fiche récapitulative de demande de subvention (formulaire type) ; - l'arrêté d'évacuation ou une attestation de l'autorité qui a assuré l'opération ; - les justificatifs relatifs aux dépenses : le remboursement ne peut se faire que sur la base de dépenses réelles, avec factures : quittance de loyer, facture de chambre d'hôtel (hors frais de bouche) ou réalisation de travaux d'interdiction d'accès ; - et en cas de catastrophe naturelle : l'attestation d'assurance des sinistrés relogés, l'attestation de l'allocation logement perçu par le sinistré dans son lieu de relogement.
<p><u>Recouvrement des créances</u></p>	<p>Suite à un arrêté de police spéciale, les dépenses d'hébergement ou de relogement engagée par la collectivité suite à la défaillance d'un propriétaire ou d'un exploitant doivent être recouvrées par l'autorité compétente comme la loi le prévoit.</p> <p>Dans le cas où le bénéficiaire recouvre l'intégralité de sa créance auprès du propriétaire ou de l'exploitant défaillant, il doit reverser l'intégralité des subventions qui lui ont été allouées.</p>
<p><u>Références</u></p>	<p>Code général des collectivités territoriale : articles L. 2335-15, D. 2335-16 à 22.Circulaire du 3 mai 2012.</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>MTFPNB :</p> <p>Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties</p>



Objectifs ?	<p>Limiter la rétention foncière et permettre aux collectivités de mettre en œuvre le projet fixé dans leur document de planification en mobilisant les terrains constructibles existants.</p> <p>Cette taxe efficace pour mobiliser les dents creuses, a été introduite par la loi Engagement National pour le Logement. Il s'agit de la majoration éventuelle de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains nus constructibles.</p>
Qui : Autorité compétente ?	<p>La commune</p> <p>Les EPCI à fiscalité propre ne sont pas compétents</p>
De quoi parle t-on ?	<p>La MTFPNB s'applique sur les terrains imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, situé en zone urbaine ou à urbaniser répondant à des conditions minimales d'équipement (existence de voies publiques et de réseaux d'eau d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie de la zone en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter) délimités par un document d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur.</p>
Où ?	<p>Dans les communes couvertes par une carte communale ou un plan local d'urbanisme, ou encore un plan de sauvegarde et de mise en valeur.</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Délibération du conseil municipal qui fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la liste des terrains constructibles concernés par la majoration de la valeur locative brute. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. - la majoration de la taxe : entre 0 et 3€ / m². <p>Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré présentée en annexe au projet de loi de finances.</p> <p>Modalité de calcul de la valeur locative majorée :</p> <p>La valeur locative majorée est égale à la valeur locative brute à laquelle s'applique une augmentation liée à la surface de 0 à 3€ par m².</p> <p>La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cependant cette réduction peut être supprimée par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du CGI par l'autorité compétente en matière de PLU.</p> <p>S'applique ensuite un abattement de 20 % prévu au Code général des impôts.</p> $VL_{\text{majorée}} = [\text{Valeur locative brute} + (\text{surface moins } -200\text{m}^2 \text{ multipliée par } 0 \text{ à } 3\text{€})] \times 0,8$ <p>Il est important de se rapprocher des services de la direction générale des Finances Publiques afin de déterminer le seuil à partir duquel la majoration aura un vrai effet levier (selon la taille des terrains ciblés).</p>
Effets induits	<p>Inciter par une fiscalité forte à l'utilisation des terrains constructibles</p> <p>Lutter contre la spéculation et la rétention foncière</p>
Durée	<p>Renouvelable tous les ans</p>
Références	<p>Article 1396 du Code Général des Impôts</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
	 <p>THLV : Taxe d'habitation sur les logements vacants</p>	<p>23/04/2021</p>



Objectifs ?	<p>Remobiliser le parc de logements vacants et éviter que les biens ne se détériorent.</p> <p>Diversifier l'offre de logements.</p> <p>Offrir des alternatives à la construction neuve.</p>
Qui : Autorité compétente ?	<p>La commune, ou à titre subsidiaire l'EPCI à fiscalité propre, à condition que cet établissement ait adopté un plan local de l'habitat (PLH)</p>
De quoi parle t-on ?	<p>La THLV peut s'appliquer à tous logements non meublés et non occupés depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.</p> <p>Elle vise à inciter les propriétaires à remettre des logements vides sur le marché locatif et/ou à vendre les logements dont ils ne font aucun usage.</p> <p>Si par contre, le propriétaire prouve qu'il recherche au prix du marché des locataires ou que le local ne peut être occupé dans des conditions normales alors la THLV ne peut s'appliquer. Il en va de même des logements ayant vocation à être détruits ou devant faire l'objet de travaux dans un délai proche, de logements occupés plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année, de logements nécessitant de gros travaux (+25% de la valeur du bien) et enfin des résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation.</p>
Où ?	<p>Dans le département du Puy de Dôme, toutes les communes peuvent instituer la THLV.</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Le conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI s'il a adopté un PLH peut par délibération prise avant le 1^{er} octobre instaurer la taxe applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante.</p> <p>Le taux applicable pour la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) correspond au taux communal de la taxe d'habitation de la commune, majoré, le cas échéant, du taux de l'EPCI sans fiscalité propre dont elle est membre, ou celui de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré afin d'assujettir à la THLV. Il faut ensuite y ajouter des frais de gestion de 8 % et éventuellement un prélèvement pour base élevée.</p> <p>Le propriétaire, l'usufruitier, ou les ayants droits sont redevables de la taxe.</p> <p>Les logements détenus par les organismes HLM ou les sociétés d'économie mixte en sont exonérés.</p>
Effets induits	<p>Inciter par une fiscalité forte la réhabilitation ou la relocation des logements vides depuis au moins deux années consécutives.</p>
Durée	<p>Renouvelable tous les ans</p>
Références	<p>Article 1407 bis et 232 du Code Général des Impôts</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>TFC : Taxe sur les friches commerciales</p>



Objectifs ?	<p>Inciter par une taxe dissuasive les propriétaires de biens commerciaux inexploités à trouver un locataire ou à vendre.</p> <p>C'est aussi lutter contre les friches commerciales et contre l'image négative suscitée par l'abandon des locaux dans une rue, un quartier ou toute une ville.</p>
Qui : Autorité compétente ?	<p>La commune ou l'EPCI compétent en aménagement des zones commerciales délibère pour instituer une taxe annuelle sur son territoire</p>
De quoi parle t-on ?	<p>Cet impôt direct local facultatif est une taxe, qui répond à certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bien doit être assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à l'article L.1498 Code de Général des Impôts relatif aux locaux professionnels; - le bien ne doit plus être affecté à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ; - le bien doit être resté inoccupé au cours des 2 ans au moins précédant la date d'imposition. <p>Il s'agit principalement : des immeubles de bureaux ou destinés à une activité commerciale, des lieux de stockage ou de dépôt, des aires de stationnement des centres commerciaux. Sont exclus les établissements industriels au sens de l'article L.1499 du CGI.</p>
Où ?	<p>Sur le périmètre des collectivités compétentes</p>
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>L'organe délibérant de la commune ou l'EPCI vote l'instauration de la taxe par délibération avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'imposition.</p> <p>Basé sur le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties, le taux de la taxe sur les friches commerciales est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 % la 1^{ère} année d'imposition • 15 % le 2^{ème} année • 20 % à partir de la 3^{ème} année <p>Ces taux peuvent être (au maximum) doublés par décision du conseil municipal ou communautaire.</p> <p>Le contrôle, le recouvrement et le contentieux de la taxe sur les friches commerciales sont régis sur les mêmes modalités la taxe foncière sur les propriétés bâties.</p>
Effets induits	<p>Inciter les propriétaires de ces surfaces à entreprendre la recherche de repreneur (pour vente ou location). En effet, les propriétaires qui prouvent qu'ils cherchent activement un repreneur peuvent être exonérés de la taxe sur les friches commerciales.</p> <p>Peut aussi inciter les propriétaires à faire des travaux ou à louer à des prix plus accessibles.</p>
Durée	<p>Tous les ans avant le 1^{er} octobre le dispositif de majoration de la taxe sur les friches commerciales peut être actualisé pour l'année suivante.</p>
Références	<p>Article L.1530 du Code Général des Impôts</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>TA : Taxe d'aménagement</p>

<u>Objectifs ?</u>	<p>Pour la collectivité dans un contexte de raréfaction d'argent public, la taxe d'aménagement est un moyen de :</p> <ul style="list-style-type: none"> financer des aménagements et équipements publics (routes, assainissement, écoles...) induits par l'urbanisation, Financer l'urbanisation nouvelle ou du renouvellement urbain par un taux sectorisé d'imposition. <p>Pour le département, il s'agit d'apporter un financement aux Espaces Naturels Sensibles (ENS) et au Conseil en Architecture et Urbanisme de l'État (CAUE)</p>
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	<p>La commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU délibère pour instaurer une part (inter)communale. L'EPCI peut prévoir un reversement éventuel à la commune.</p> <p>Le Département fixe la part départementale.</p>
<u>De quoi parle t-on ?</u>	<p>Toute construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux...) peut être assujettie à la taxe d'aménagement depuis le 1er mars 2012. Les bénéficiaires de l'autorisation d'urbanisme (ou, en cas de travaux réalisés irrégulièrement sans permis, les responsables de la construction) sont les débiteurs de la taxe. Cependant l'autorité compétente locale peut renoncer par délibération à la perception de la part communale ou intercommunale.</p> <p>Cet outil de financement doit être accompagné d'outil d'urbanisme réglementaire si la collectivité souhaite maîtriser l'aménagement d'un secteur donné.</p>
<u>Où ?</u>	<p>Sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'EPCI</p>
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	<p>La TA est instituée par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU pour fixer par délibération les taux « classiques » entre 1 et 5 %</p> <p>En absence de délibération la taxe est instituée d'office à 1% dans les communes dotées d'un PLU.</p> <p>Des exonérations peuvent être instituées pour laisser aux collectivités une très grande marge de manœuvre et leur laisser choisir de manière différenciée des taux et des zones de fiscalité adaptées à la taille, aux caractéristiques et aux politiques d'aménagement qui leur sont propres.</p> <p>Par exemple : exonération de TA sur la construction de logements sociaux, certains locaux à usage industriel, certains commerces de détail ... (voir art 331-9 du CU)</p> <p>Le calcul du montant de la taxe est basé sur la « surface taxable » pour une construction, et sur une somme forfaitaire pour un aménagement ;</p> <p>Exemple : montant pour une commune en 2020 qui taxe à 3 % : maison de 150m² → 2 846€</p> <p>La TA majorée est destinée aux collectivités éligibles à la TA. La majoration du taux doit être justifiée et calculée en fonction des besoins supplémentaires d'équipements dans des zones à urbaniser ou des zones urbaines à densifier.</p> <p>Un taux majoré par secteur de 5 à 20 % peut être pris par délibération motivée. C'est le cas pour des constructions nouvelles rendant nécessaires la réalisation substantielle de travaux de voirie ou de réseau ou la création d'équipements publics, ce qui correspondra le plus souvent à des secteurs nouvellement ouverts à la construction, en extension.</p>
<u>Effets induits</u>	<p>Sectoriser les taux en fonction des objectifs de la collectivité en termes de développement des infrastructures et des équipements.</p>
<u>Durée</u>	<p>La taxe d'aménagement est valable 3 ans minimum lorsqu'elle a été instituée par une délibération, puis renouvelable tacitement chaque année. Tous les ans, avant le 30 novembre, le dispositif de la taxe d'aménagement peut être actualisé pour l'année suivante.</p>
<u>Références</u>	<p>Code de l'urbanisme : Articles L. 331-1 à L. 331-34 et R. 331-1 à R. 331-16</p> <p>Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 pour l'exonération de TA</p>

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAIN</p>	
		<p>Aides fiscales – Dispositif dit « DENORMANDIE »</p>

Objectifs ?	Plusieurs aides fiscales sont destinées à soutenir les opérations de travaux et d'investissement locatifs des particuliers, réalisées soit directement, soit par certains types de sociétés civiles. Ces dispositifs peuvent soutenir indirectement des opérations réalisées par des opérateurs, par exemple dans le cadre de ventes d'immeubles à rénover. Le dispositif dit « DENORMANDIE » s'applique spécifiquement dans les communes Action coeur de ville, ainsi que celles signataires d'une convention ORT et de certains plans nationaux de quartiers anciens dégradés (PNRQAD).
Qui : Autorité compétente ?	Le dispositif s'adresse aux bailleurs (aussi bien au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment).
De quoi parle t-on ?	Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.
Où ?	Le dispositif dit « DENORMANDIE » s'applique spécifiquement dans les communes Action coeur de ville, ainsi que celles signataires d'une convention ORT et de certains plans nationaux de quartiers anciens dégradés (PNRQAD).
Quelle Procédure ? (principales étapes)	<p>Critères liés aux travaux :</p> <p>Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total d'acquisition. Ils doivent prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit une réduction de la performance énergétique de 30 % minimum ; • soit deux types au moins de travaux de rénovation parmi les 5 suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude ou isolation des fenêtres. <p>Critères de ressource ou de statut du bénéficiaire :</p> <p>Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.</p> <p>Montant de l'aide :</p> <p>La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total des travaux, dans la limite des 2 plafonds suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 300 000 € par personne et par an ; • 5 500 € par m² de surface habitable. <p>Son taux est de 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans.</p> <p>La réduction d'impôt est également limitée par le plafonnement général des réductions d'impôt aux particuliers.</p>
Effets induits	Incompatibilité avec les dispositifs « MALRAUX » et « Louer mieux ».
Durée	Engagement de location minimal de 6 ans.
Références	Art. 199 novovicies du code général des impôts (I. B. 5°)

 <p>PRÉFET DU PUY-DE-DÔME</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME</p> <p>SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES</p>	
		<p>PUP : Projet Urbain partenarial</p>

<u>Objectifs ?</u>	Le projet urbain partenarial (PUP) n'est pas une taxe mais une participation qui permet aux communes ou aux EPCI, d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention.
<u>Qui ? Autorité compétente</u>	La collectivité dans le cadre de ses compétences signe une convention avec toute personne (publique ou privée) à l'origine d'une opération d'aménagement ou de construction.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Le PUP est une méthode de financement contractualisé pour tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux et d'aménagement. Les équipements finançables doivent être en relation directe avec les besoins des futurs usagers dans le périmètre du PUP (réseaux, rond point, salle de crèche...). Le PUP permet de financer des projets lorsque les sommes obtenues par la seule taxe d'aménagement (TA) ne pourraient suffire.
<u>Où ?</u>	Le PUP s'applique dans les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) des PLU(i) ou un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valor (PSMV).
<u>Quelle procédure ? (principales étapes)</u>	<p>La commune (ou l'EPCI) doit définir, dans une convention, un périmètre correspondant à l'emprise du projet, pour une durée maximale de 15 ans et définir les modalités de partages des coûts. Le contenu de la convention est précisément réglementé (montant de la participation des co-signataires, délimitation du périmètre, délai et modalités de paiements des participations, durée d'exonération de la TA avec un maximum de 10 ans, les sanctions en cas de non-respect des engagements)</p> <p>Cette convention doit faire l'objet de mesure de publicité (affichage pendant 1 mois en mairie ou au siège de l'EPCI), une mention au recueil des actes administratifs et une annexion du périmètre des PUP au PLU(i).</p>
<u>Effets induits</u>	<p>Absence de TA pendant 10 ans maximum</p> <p>Faciliter le financement des équipements publics et donc accélérer leur réalisation.</p>
<u>Durée</u>	La durée maximale d'un PUP est fixée à 15 ans
<u>Références</u>	Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de l'urbanisme Articles L. 332-11-3, L 332-11-4 et R 332-25-1 à R 332-25-3

Face à la perte d'attractivité des centralités, ce document vise à vous présenter des éléments d'analyse objectifs et des outils nécessaires pour vous engager dans une démarche volontariste et efficace pour que votre centre bourg, votre centre ville se réinvente et retrouve de la vie.

Cela passe par un diagnostic ainsi qu'une vision multi thématique et partagée pour que le citoyen retrouve sa place dans le cœur de ville, véritable poumon d'un territoire.

L'objectif est de trouver un équilibre juste entre la préservation des écosystèmes naturels, le bien être de chaque individu et le développement économique raisonné et non concurrentiel de chaque commune en s'appuyant sur sa complémentarité et sa singularité.

Des exemples prouvent que cela est possible. À vous d'inventer ce qui sera utile dans votre situation... À vous de les réaliser dans le cadre de cette reconquête urbaine !

**Direction Départementale
des Territoires du Puy-de-Dôme**



**Directrice de publication :
Manuelle Dupuy**

**Rédacteurs :
SPAR / BPA
SHRU / PLH
SPAR / ATP**

**Conception :
SPAR / ATP**

2021

7, rue Léo Lagrange – 63000 Clermont-Ferrand
04-73-43-16-40
ddt-spar-dir@puy-de-dome.gouv.fr
www.puy-de-dome.gouv.fr