Éléments opérationnels

Mise en œuvre d'une ORI

Différents cas de figure

- Les ORI répondent toujours à des situations plus ou moins complexes ... sinon, on en a pas besoin ...

Dans tous les cas de figure, il faut un dispositif d'animation ou de conduite de projet ou d'aménagement . Dans tous les cas, la négociation est importante, même dans le cadre juridique de l'opération ...

- Quelques axes de réflexion : *adapter les outils aux types de situation à traiter , compléter par d'autres mécanismes ou financements*
 - Immeubles occupés; opérations ponctuelles
 - Immeubles vacants, ponctuels,
 - Immeubles contigus, mitoyens ou ilots; occupés ou vacants...
- Objectifs et enjeux à définir :
 - Débloquer des situations ponctuelles; vacant ou occupé
 - Traiter de nombreux immeubles dans un projet global, notamment vacants : provoquer des mutations foncières; attirer de nouveaux propriétaires : une stratégie dans le temps

Les modes de réalisation en aménagement

rappels

- 3 modes d'aménagement prévus par le CU :
 - La régie directe, souvent avec prestations de service
 - Le mandat d'aménagement, régi par l'art L300-3 du CU; le mandataire agit pour le compte de la collectivité
 - La concession d'aménagement, régie par les art L300-4 et suivants du CU; l'aménageur est maître d'ouvrage; peut être expropriant; l'opération est à sa charge financière;
- Éléments de choix
 - l'ampleur et la nature des situations à traiter, dans le temps ...
 - La capacité des services locaux
 - Le recours à l'ingénierie externe
 - La présence de professionnels de l'aménagement ; EPA, EPL, SPLA, privés
 - ...
- *On rappelle que les OPAH, même OPAH-RU, ne sont pas des opérations d'aménagement ... mais peuvent comporter des mécanismes d'aménagement*

Mandat et concession d'aménagement

- Le mandat d'aménagement - art L300-3 du CU
 - Définition : la collectivité confie un ensemble de missions pour le compte de celle-ci, qui reste MO et financièrement engagée; sous contrôle technique et direct de la collectivité
 - Objets selon une convention écrite entre le mandant et le mandataire précisant :
 - ✓ Études : par ex préalables à l'Ori, définition des travaux de DUP puis d'enquête parcellaire avec notification aux propriétaires
 - ✓ Peut passer les marchés et assurer la gestion financière; peut acquérir et vendre des biens si habilité « loi Hoguet »
 - ✓ Éventuellement travaux sur les immeubles expropriés; revente possible
 - Ne peut être bénéficiaire de la DUP et exproprier, mais peut préparer l'expropriation
- La concession d'aménagement – art L300-5 du CU
 - Définition : le concessionnaire est MO et responsable financièrement; agit dans le cadre d'un traité de concession précis
 - Objet et montage : porte le projet d'aménagement dans toutes ses dimensions : études préalables, DUP, définition des travaux dans le cadre de l'enquête parcellaire; acquisition, y compris par expropriation, des immeubles et revente; assure l'équilibre économiques des opérations engagées;
 - Le concessionnaire peut bénéficier d'apports en nature ou en dotation financière de la collectivité
 - Contrôle et bilan : le concessionnaire rend compte annuellement de l'exécution de ses missions (le CRAC) et le suivi opérationnel et financier doit répondre aux conditions précises du L300-5

Éléments d'orientation

- Immeuble ponctuel occupé ou vacant : objectif de pousser le propriétaire, la copropriété à agir –
 - Opération pouvant être conduite en régie : services de la collectivité
 - Prestataires extérieurs, par exemple dans le cadre d'une OPAH : peut entrer dans la mission de suivi-animation, appui aux propriétaires ou copropriétés;
 - Objectif de pousser le propriétaire faire les travaux nécessaires : même schéma que ci-dessus ...rôle d'un animateur d'OPAH avec appui juridique
 - Objectif de faire muter : encourager la vente...
- Immeubles vacants nombreux à traiter : organiser le recyclage foncier, acquisitions et cessions ...
 - Si nécessaire, par recours à l'acquisition publique, amiable sous DUP ou par expropriation :
 - Nécessité d'engager une opération d'ensemble dans le temps
 - De disposer d'opérateurs aptes, selon le dispositif adopté – *mandat ou concession*
 - à acquérir, exproprier puis à céder à des investisseurs, privés ou sociaux, avec un cahier des charges précis, dans le cadre du projet de la collectivité
- La concession ne se justifie que s'il y a un programme quantitativement significatif à traiter dans le temps, selon un échéancier prévisionnel
 - Devra prévoir les mécanismes de cessions des immeubles acquis dans ce cadre; différentes formes de cession; différentes sorties en logement (sociaux ou privés)
 - Recours possibles à des réseaux d'investisseurs ou à des intermédiaires immobiliers (*à contrôler sur le plan financier ...*)

Aides de l'ANAH : THIRORI

- Les opérations publiques issues d'ORI peuvent faire l'objet de subventions de l'ANAH : instruction DG dite RHI/THIRORI du 12/09/2014
- Concernent, notamment, les cas d'acquisition publique d'immeubles dégradés , notamment, sous ORI
- Les subventions ouvertes par l'ANAH s'appliquent :
 - Aux études pré-opérationnelles : étude d'éligibilité/faisabilité au taux de 50 %, étude dite de calibrage au taux de 70 %; plafond de 200 000 € HT pour chacune;
 - **Au déficit foncier** de l'opération elle-même : taux de 40 % max sans plafond
 - L'étude de calibrage et le projet de bilan opérationnel sont soumis à l'ANAH centrale, via une Commission nationale LHI
- Abstract des éléments essentiels :
 - Définition des immeubles éligibles
 - Étude d'éligibilité/faisabilité : diagnostics, esquisse de projet d'aménagement;
 - Étude de calibrage - présentation d'un projet précis : calibrer et préparer l'opération future, définition des relogements/hébergements et accompagnement social, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux
 - Projet de bilan opérationnel

Éléments du bilan opérationnel pris en compte

Dépenses

- Tous frais d'appropriation des immeubles et libération des locaux, démolitions et déconstructions partielles, travaux sur emprises;
- Quelques travaux sur les immeubles, avant restauration :
 - Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction; confortements sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation;
 - Travaux de remise en état a minima en cas de conservations nécessaires : structures, couverture avec isolation thermique; Raccordements aux réseaux externes
 - Création de plateaux et accès aux plateaux; curetages
- Frais de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre
- *Frais de relogement et accompagnement social : 70% pour 10 000 €/ménage relogé*

Recettes

- Cessions de charges foncières (logements réhabilités) :
- Valeur estimée par les services des Domaines. Une valeur inférieure retenue si la diminution correspondante est indispensable à la réalisation d'une opération de logement locatif social
- Valorisation des commerces, au regard de leur valeur de marché