

Publié le 9 décembre 2011

Les Epl à la reconquête des centres villes

Comment redonner vie, rénover et combattre l'insalubrité dans les quartiers anciens du centre-ville ? Les collectivités locales ont trouvé une réponse avec les Entreprises publiques locales. Des Sem, Spl ou Spla pilotent des opérations phare dans de nombreuses villes de l'hexagone comme Vierzon (Territoria), Angoulême (Territoires Charente), Marseille (Soleam) et Bordeaux (InCité).



Selon l'Agence nationale de l'habitat, le parc privé potentiellement indigne est estimé en France entre 400 000 et 600 000 logements. Les centres-villes concentrent une grande partie de ces habitats insalubres qui ne favorisent pas le développement des commerces et freinent la dynamique urbaine. Conscientes de l'enjeu, les collectivités locales, municipalités en tête, se sont lancées dans une véritable croisade en faveur de la réhabilitation de ces quartiers. Les Epl sont alors des outils de choix pour piloter les projets d'aménagement comme à Vierzon ([Territoria](#)), Angoulême ([Territoires Charente](#)), Marseille ([Soleam](#)) et Bordeaux ([InCité](#)).

Sem, Spl ou Spla deviennent alors les chefs d'orchestre de vastes opérations qui s'étendent sur plusieurs années, avec des budgets qui vont de plusieurs millions à plusieurs centaines de millions d'euros. Gérées par les Epl, des Maisons des projets sont généralement créées en coeur de ville, véritables interfaces entre les différents dispositifs d'aides, les collectivités locales, les promoteurs et architectes et l'ensemble des acteurs concernés : locataires, propriétaires, bailleurs, commerçants et autres.

Actions incitatives ou coercitives

L'intervention dans les quartiers anciens dégradés est prévue de manière globale : habitats,

commerces, bureaux, voirie, espaces et équipements publics entrant en synergie pour redynamiser le centre-ville. Les Epl peuvent s'appuyer sur une convention de type Opah-RU (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain), passée entre la commune, un EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale), l'État, la Région et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) en vue de requalifier et de réhabiliter le quartier bâti. Objectif : inciter des investisseurs ou propriétaires occupants à investir dans l'amélioration ou la réfection des logements.

L'Anah attribue les subventions pour les travaux, notamment en vue d'économies d'énergie. Sur la période 2007-2009, les aides apportées ont ainsi permis de réhabiliter 45 945 logements indignes ou très dégradés sur l'ensemble de l'hexagone. L'action peut également être coercitive à travers les ORI (Opérations de restauration immobilière) qui obligent à réaliser les rénovations, sous peine d'expropriation. Les travaux de remise en état d'habitabilité des immeubles sont en effet déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires ou bailleurs qui doivent les exécuter dans un délai fixé. En contrepartie, ils peuvent bénéficier d'un régime fiscal avantageux de déduction et d'imputation des dépenses liées à la restauration immobilière.

Par Marie-Anne RAMAZZINA