

Publié le 9 janvier 2009

Les Sem dans la requalification des centres anciens dégradés

La réhabilitation des centres anciens est à la fois l'affaire des propriétaires privés, qui ont la charge d'entretenir leur bien, et celle de la collectivité, qui se doit de préserver et valoriser un patrimoine en tenant compte de son évolution. Pour y contribuer, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont été créées en 1977 et, à leur suite, d'autres outils ont vu le jour, notamment les OPAH de renouvellement urbain. La gestion des OPAH-RU est souvent confiée aux Sem.



La ville évolue au gré de son histoire. Alors que des quartiers se développent ou se créent, d'autres sont délaissés. Pour ces derniers, la réhabilitation répond à plusieurs nécessités : la préservation de logements qui, n'étant plus aux normes, présentent un danger pour leurs occupants et entraînent une désaffectation, comme à [Perpignan](#) ; la valorisation d'un patrimoine identitaire dont la dégradation ternit les splendeurs, comme à [Dieppe](#), ou efface les traces d'une prospérité économique évanouie, comme à [Saint-Etienne](#). Le processus opérationnel de renouvellement urbain des centres anciens est complexe, la ville en concède le plus souvent la mise en oeuvre aux Sem.

L'OPAH de Renouvellement urbain (OPAH-RU) s'adapte particulièrement aux territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements. Ce dispositif volontariste implique un partenariat efficace entre collectivités territoriales, Etat et Anah et vise une incitation des propriétaires privés au réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient d'aides majorées. Mais, plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU étoffe la qualité de l'intervention, intégrant l'urbain, l'immobilier, le foncier et le social. Elle est conçue pour agir en profondeur sur deux aspects : le foncier, d'une part, lorsque l'habitat devenu insalubre est à traiter en priorité ; l'immobilier, d'autre part (ou conjointement), lorsque le degré de vacance ou de vétusté des immeubles menace l'équilibre social.

Ce dispositif d'intervention est autorisé par arrêté préfectoral. Une fois hiérarchisées les priorités techniques sur les immeubles répertoriés, les propriétaires ont obligation de réaliser les travaux de restauration complète. La Sem explique à chacun le bien-fondé et la faisabilité des travaux, accompagne leurs démarches de maître d'ouvrage, les aide à remplir les dossiers de subventions... L'OPAH-RU, qui se concrétise par une convention d'une durée de cinq ans, bénéficie de subventions fortement majorées de l'Anah.

Destiné à la problématique de préservation de patrimoine historique, le dispositif de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) détermine le périmètre des immeubles devant faire l'objet d'une restauration immobilière. Les études durent en moyenne trois ans. Ce type d'opération, exceptionnel, concerne de grandes opérations visant à la conservation d'un patrimoine historique. Son dispositif très coercitif offre une belle contrepartie : à la subvention Anah, s'ajoutait jusqu'à présent le cadre avantageux de la loi Malraux.

Ces rénovations de grande ampleur sont stratégiques : faire revenir les investisseurs privés et les inciter à s'emparer de la transformation de ces quartiers. Une [journée nationale du renouvellement urbain des centres anciens](#) est programmée le 5 février à Paris. Organisée par l'Anah, la Caisse des dépôts et le [Corum](#) (Club des opérateurs en renouvellement urbain majeurs), la Fédération des Epl en est la cheville ouvrière.