La réhabilitation des logements anciens : comprendre, prioriser, accompagner.

étude

04/2020

Temps 1 - comprendre p.5

Temps 2 - prioriser p.11

Temps 3 - accompagner p.21

Alors que les efforts de la puissance publique en faveur d'une production de logements neufs importante et de qualité commencent à porter leurs fruits, la réhabilitation du parc de logements anciens, sujet moins investi jusqu'à présent par les politiques locales de l'habitat, apparaît comme un enjeu particulièrement d'actualité.

Dans les secteurs tendus comme la métropole bordelaise, si une construction massive de logements neufs reste indispensable pour absorber une partie de la croissance démographique, ce « choc d'offre » est inopérant pour détendre le marché car l'argument majeur de la baisse des prix ne s'est jamais vérifié. En effet, les prix immobiliers des logements de seconde main connaissent une envolée sans précédent dépassant parfois ceux du neuf. La maîtrise des prix dans le cadre des opérations de réhabilitation est par conséquent un objectif à atteindre.

Pour les centres-villes et centres-bourgs girondins et néo-aquitains, l'enjeu de la réhabilitation des logements est tout aussi fort. Dans un contexte de marché détendu, la réhabilitation de l'habitat apparaît en effet, comme un vecteur majeur pour nourrir les projets de revitalisation des centres.

Que ce soit pour contenir les prix ou pour dynamiser un marché atone, l'intensification de l'action des collectivités en faveur du parc ancien s'avère désormais nécessaire.

Toutefois cette ambition se heurte à des nombreuses difficultés : maîtrise privée, hétérogénéité des situations urbaines, caractéristiques et qualité du bâti variables, multiplicité des acteurs…

Les collectivités ont besoin d'outils pour mieux connaître ce parc, ses caractéristiques et ses enjeux afin de définir et prioriser leur action.

L'a-urba a souhaité apporter sa pierre à l'édifice de la réflexion locale en trois temps :

Un temps pour comprendre. A partir de l'analyse de bilans d'opérations de réhabilitation de logements anciens, l'étude définit les étapes de la réhabilitation et apporte un éclairage sur la formation des prix.

Un temps pour prioriser. L'a-urba propose une réflexion sur le potentiel de réhabilitation des logements anciens. Partant du principe que plus la réhabilitation est complexe, plus la collectivité devra s'investir, l'agence a développé une méthode alliant analyse du contexte socio-économique des sites (attractivité démographique, situation économique, caractéristiques du marché, profil des habitants…) et caractéristiques morphologiques (en termes de bâti). En identifiant un potentiel de réhabilitation des logements anciens, ces travaux permettent de mesurer le niveau d'investissement nécessaire des collectivités dans la réhabilitation et de spatialiser les enjeux.

Un temps pour accompagner. En s'appuyant sur la parole des acteurs locaux (recueillie dans le cadre d'entretiens et lors d'une matinée d'échanges), cette étude met en évidence les enjeux, les blocages mais aussi les leviers (tant en termes financiers qu'en termes d'animation de réseau) que pourraient activer les collectivités pour favoriser et accompagner les opérations de réhabilitation de logements.

Compte tenu de la complexité et de la multiplicité des situations, cette contribution ne prétend pas à l'exhaustivité mais permet toutefois de disposer d'un socle de connaissance partagé pour mieux cerner les leviers d'action et orienter les politiques publiques en fonction des contextes locaux.

TEMPS 1

comprendre

Étapes de la réhabilitation et formation des prix

La réhabilitation des logements anciens : essai de définition p.6

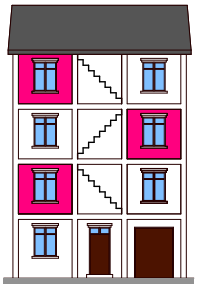
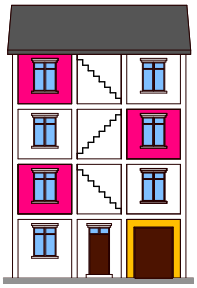
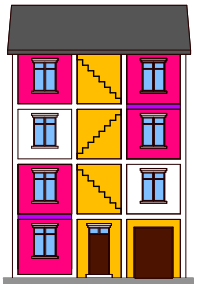
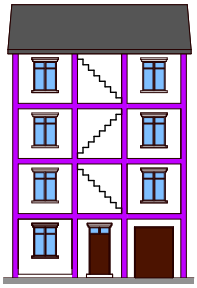
Le coût de la réhabilitation des logements anciens p.8

La réhabilitation des logements anciens : essai de définition

Les travaux sur des bâtiments existants peuvent plus ou moins modifier les caractéristiques architecturales de celui-ci. Suivant les modifications apportées, on peut parler de préservation, restauration, rénovation ou réhabilitation :

- La préservation consiste à protéger, stabiliser et entretenir les éléments qui subsistent dans un bâtiment.
- La restauration consiste à faire des travaux pour un retour à l'état initial du bâtiment. Elle a pour but de récréer le plus fidèlement possible les caractéristiques d'un bâtiment à une époque donnée.
- La rénovation consiste à renouveler les composantes d'un bâtiment sans nécessairement respecter ses caractéristiques architecturales. Dans le cas le plus extrême, la rénovation peut impliquer la démolition du bâtiment existant en vue de la construction d'un bâtiment neuf.
- **La réhabilitation est un ensemble de travaux destinés à améliorer le confort intérieur d'un bâtiment existant, à l'adapter à de nouveaux besoins ou usages tout en respectant ses qualités architecturales.**

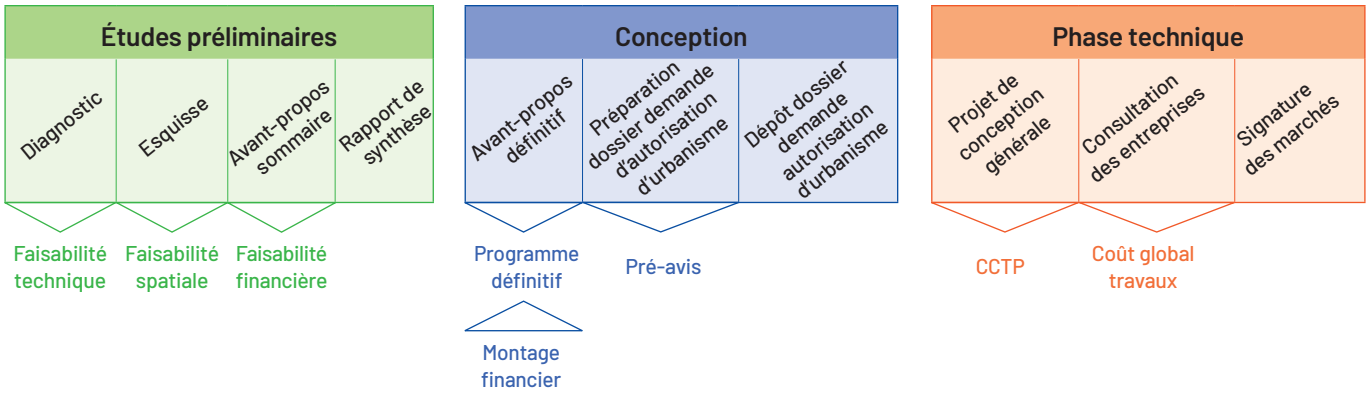
Selon l'objectif et la nature des travaux, l'intensité de la réhabilitation peut varier depuis une réhabilitation légère jusqu'à une réhabilitation exceptionnelle.

Réhabilitation légère	Réhabilitation moyenne	Réhabilitation lourde	Réhabilitation exceptionnelle
Objectif des travaux			
Travaux effectués sur des ouvrages existants, qui, sans changer leur usage, offrent des prestations nouvelles et/ou de niveau supérieur pour l'usager.	Travaux effectués pour apporter des modifications à l'aménagement intérieur des logements et de l'immeuble sans modifier la structure.	Travaux effectués pour apporter des modifications à l'aménagement intérieur des logements et de l'immeuble pouvant entraîner la modification de la structure (reprises en sous-œuvre, confortement, etc.).	Travaux effectués sur un ouvrage pour lui redonner pratiquement les mêmes caractéristiques qu'il avait avant les désordres subis.
Parties concernées			
			
Nature des travaux			
• Réaménagement d'une salle de bain. • Isolation par l'intérieur. • Modification des menuiseries extérieures. • Remplacement de revêtements et de sols. • Mise en conformité des installations.	• Suppression et construction de cloisons non porteuses. • Pose de faux plafonds. • Modifications des installations électriques et sanitaires. • Création d'un local ordures ménagères ou d'un local vélo.	• Création d'un local chaufferie. • Création de planchers intermédiaires. • Division ou regroupement de logements. • Installation d'un ascenseur. • Réfection de l'installation électrique, sanitaire, ventilation. • Curetage.	• Réparation des éléments porteurs. • Renforcement des fondations.

Le type de réhabilitation influe évidement sur le temps des travaux, le coût mais aussi le nombre d'acteurs mobilisés. Par exemple, dans des opérations peu complexes, certaines missions seront à la charge du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre plutôt qu'à celle d'un intervenant spécifique et contractualisé.

Quant à la décision de réhabiliter, elle est prise en fonction de plusieurs critères : la nature et le coût des travaux, la pertinence économique du projet, le temps de retour sur investissement mais aussi l'image, la valeur emblématique ou le caractère stratégique du bien.

Les étapes de la réhabilitation des logements anciens



Une opération de réhabilitation de logement se décompose théoriquement en trois étapes principales :

- Les études préliminaires.
- La conception.
- La phase technique.

Ces étapes ne se succèdent pas forcément de manière linéaire et on peut observer des aller-retours entre les différentes phases théoriques du projet. Chacune de ces étapes voit l'intervention d'acteurs différents. La durée de chaque étape est très variable selon les caractéristiques et la complexité du projet.

Phase 1 : études préliminaires

Acteurs	Étapes	Actions
Maître d'ouvrage	Pré-programme	• Définition des objectifs de l'opération et des besoins qu'elle doit satisfaire. • Définition des éléments majeurs du programme.
Architecte BE Structure Diagnostic immobilier	Diagnostic Faisabilité technique	• État des lieux. • Relevés. • Analyse du fonctionnement urbanistique. • Analyse de la perception architecturale. • Analyse technique et architecturale.
Architecte	Esquisse Faisabilité spatiale	• Proposition d'une solution d'ensemble répondant aux attentes du maître d'ouvrage.
Architecte	Avant projet sommaire Faisabilité financière	• Conception générale en plan et en volume. • Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux. • Estimation du délai global de réalisation de l'opération.

Phase 2 : conception

Acteurs	Étapes	Actions
Maître d'ouvrage	Programme	• Définition du programme à partir de la solution d'ensemble retenue à l'issue de l'APS.
Architecte BE Structure BE Thermique BE Fluides Bureau de contrôle Organisme certificateur	Avant-projet définitif	• Établissement des pièces graphiques définitives. • Détermination des surfaces de tous les éléments du programme. • Rédaction de la notice descriptive. • Estimation définitive du coût prévisionnel.
Maître d'ouvrage		• Dossier de demande de subvention.
Architecte Bureau de contrôle	Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme	• Établissement des documents graphiques et des pièces écrites nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire).
Maître d'ouvrage		• Demande de validation préalable du dossier PC.
Service compétent dans l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (services de la commune ou EPCI compétent)	Dépôt de la demande	• Instruction de la demande.

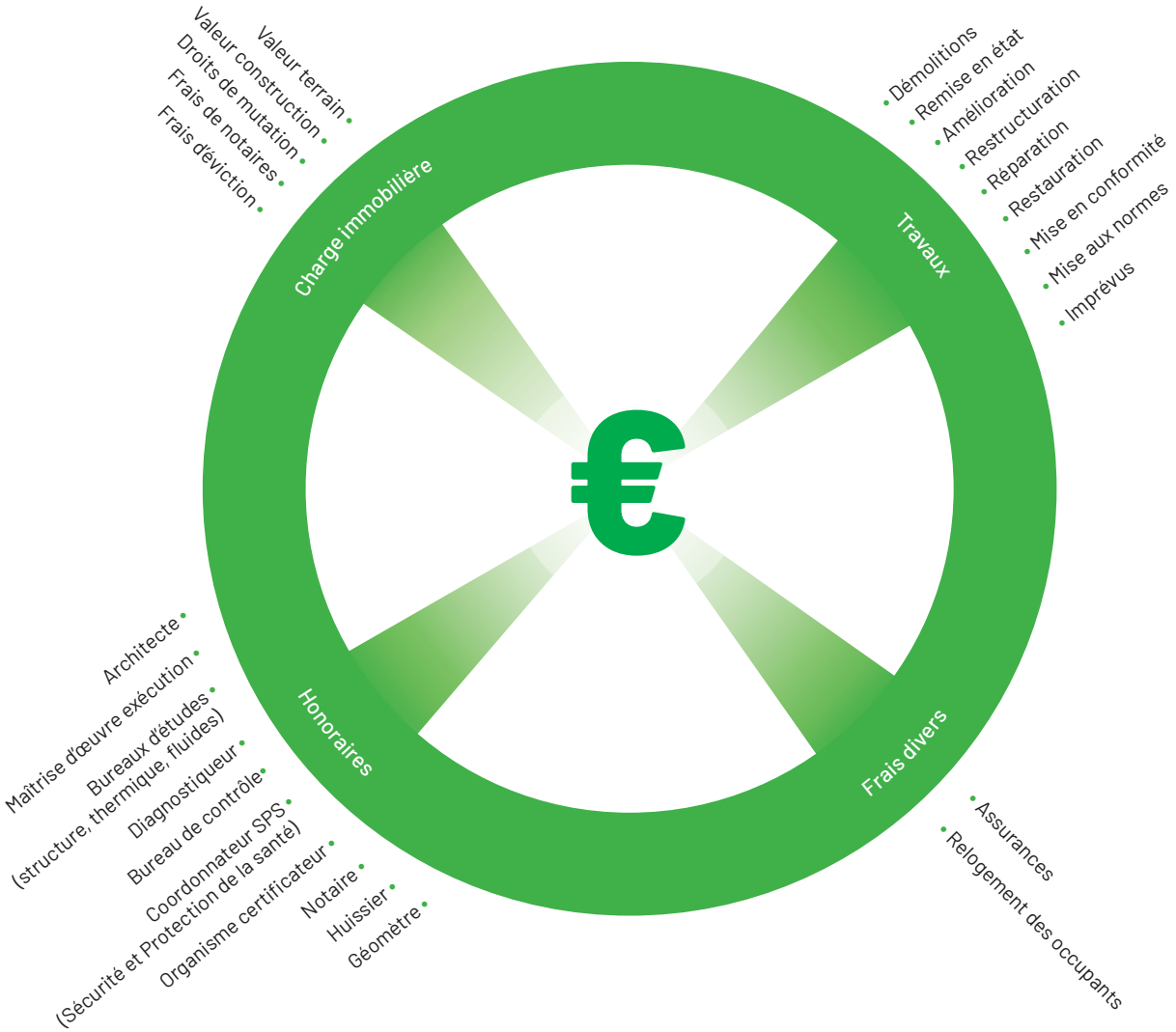
Phase 3 : phase technique

Acteurs	Étapes	Actions
Architecte	Projet de conception générale	• Précision des différents éléments de la construction, de la nature et des caractéristiques des matériaux et les conditions de leurs mises en œuvre. • Rédaction du Cahier des Clauses Techniques Particulières. • Établissement du coût prévisionnel des marchés par corps d'état. • Élaboration du calendrier prévisionnel.
Architecte Maître d'ouvrage	Dossier de consultation des entreprises	• Définition des modalités de réalisation de l'ouvrage. • Définition du mode de consultation des entreprises (entreprises séparées, groupement d'entreprises ou entreprise générale).
Architecte Bureau de contrôle	Mise au point des marchés des travaux	• Dépouillement des offres des entreprises. • Choix des entreprises. • Préparation des marchés. • Signature des marchés.
Architecte Bureau de contrôle Coordonnateur SPS Entreprises	Préparation du démarrage du chantier	• Visa des études d'exécution effectuées par les entreprises. • Rédaction du Rapport Initial de Contrôle Technique. • Élaboration du Plan Général de Coordination. • Rédaction du Plan Particulier de Sécurité et de Protection de Santé.

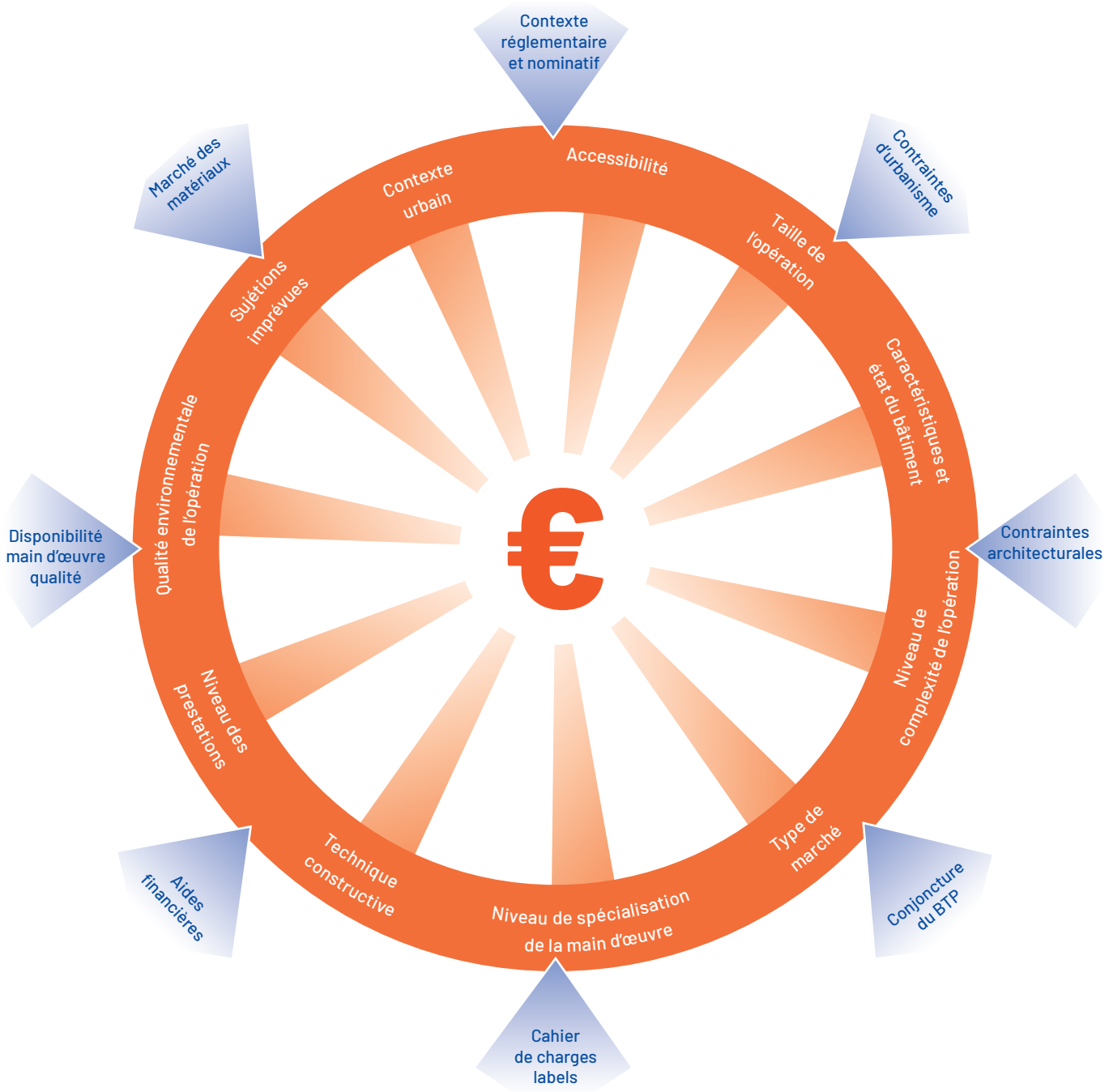
Le coût de la réhabilitation des logements anciens

L'analyse de bilans d'opérations de réhabilitation permet d'identifier les composantes du prix d'un projet.

On peut ainsi déterminer que les prix d'une opération résultent de l'accumulation des postes suivants :



Contrairement aux opérations de construction de logements neufs, chaque opération de réhabilitation est unique. Si les postes composant les prix sont sensiblement les mêmes entre neuf et ancien (charge immobilière, travaux, honoraires, frais divers), la participation de chacun d'entre eux dans le prix total est moins prévisible dans les opérations de réhabilitation que dans les opérations de construction neuve. En effet, il existe un nombre très important de facteurs qui influencent la formation des prix des opérations de réhabilitation, ce qui rend difficile l'établissement de ratios. À titre d'exemple, le schéma ci-dessous liste les facteurs endogènes (en orange) et exogènes (en violet) qui peuvent avoir un impact sur le prix du poste « travaux ».



TEMPS 2

Prioriser

Potentiel de réhabilitation et spatialisation des enjeux

Identifier un potentiel de réhabilitation des logements anciens : pourquoi ? p.12

Identifier un potentiel de réhabilitation des logements anciens : comment ? p.13

Le potentiel de réhabilitation des logements anciens : approche fonctionnelle p.14

Le potentiel de réhabilitation des logements anciens : approche morphologique p.20

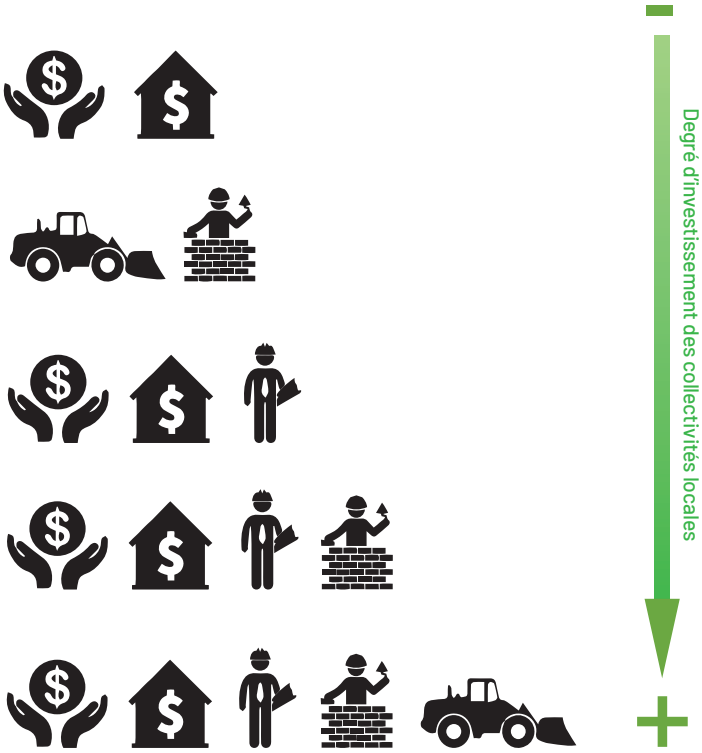
Identifier un potentiel de réhabilitation des logements anciens : pourquoi ?

La réhabilitation des logements anciens répond à des logiques variées. Dans le contexte d'un territoire attractif, la réhabilitation peut être prise en charge de manière spontanée par des particuliers ou des investisseurs.

Dans d'autres cas, un accompagnement de la puissance publique est nécessaire. Son investissement peut se faire à des degrés divers, de simples mesures incitatives jusqu'aux politiques coercitives.

Il existe cinq grands types de réhabilitation :

Type de réhabilitation	Définition	Leviers
Spontanée (diffuse)	Réhabilitation à l'initiative des propriétaires ou des occupants.	
Induite	Réhabilitation à l'initiative des propriétaires ou des occupants par suite de la mise en valeur du cadre urbain par la collectivité (interventions sur l'espace public...).	
Stimulée	Réhabilitation par les propriétaires encouragés par des dispositifs incitatifs (avantages fiscaux, subventions...).	
Contrainte	Réhabilitation imposée aux propriétaires dans le cadre d'une politique coercitive de lutte contre l'habitat dégradé, indigne et/ou insalubre.	
Planifiée (concentrée)	Réhabilitation à l'initiative de la puissance publique d'un groupe d'immeubles dégradés situés dans un périmètre défini.	



Source : a'urba 2018

Ces types de réhabilitation ne sont pas exclusifs les uns des autres. Il est possible de les cumuler au même moment sur un même site.

En fonction du potentiel de réhabilitation des logements anciens de son territoire, chaque collectivité pourra favoriser l'un ou l'autre de ces types de réhabilitation et ainsi mesurer le niveau d'investissement auquel elle devra consentir.

Pour aider les acteurs publics l'a-urba a développé une méthode pour identifier un potentiel de réhabilitation des logements anciens qui combine une approche fonctionnelle et une approche morphologique.

Identifier un potentiel de réhabilitation des logements anciens : comment ?

Le potentiel de réhabilitation des logements anciens d'un territoire dépend de plusieurs facteurs :

- Son contexte socio-économique : est-on dans un territoire attractif ? quel est le niveau du marché ? de quelle capacité financière les habitants disposent-ils pour réhabiliter leur logement ?
- Ses caractéristiques morphologiques : typologie du bâti, contraintes architecturales, techniques, urbanistiques, parcellaire…

Le potentiel de réhabilitation s'apprécie par :

- **Une approche fonctionnelle** : à partir de données sur le contexte socio-économique (évolution de la population, revenu des habitants, évolution du nombre d'entreprises) et sur les caractéristiques des logements (marché du logement, statut d'occupation, vacance, domanialité [uni propriété ou copropriété/indivision], réinvestissement des logements anciens), la méthode met en évidence les points forts et les points faibles de chaque territoire dans leur capacité à proposer des conditions favorables à la réhabilitation des logements.
- **Une approche morphologique** : elle consiste à évaluer les potentialités et les contraintes du site d'un point de vue du bâti. Il s'agit d'analyser les contraintes architecturales (patrimoine bâti, normes…), techniques (système constructif, hétérogénéité du bâti, accessibilité…), urbanistiques (réglementation du PLU) ainsi que les contraintes liées au parcellaire (foncier, densité, emprise au sol, occupation…).

Conçue comme une boite à outils pour les collectivités, cette méthode a pour objectif de leur permettre de mieux appréhender les enjeux de la réhabilitation sur leurs territoires et d'orienter leur action.

Le potentiel de réhabilitation des logements anciens : approche fonctionnelle

Description de la méthode

Le contexte socio-économique d'un territoire, les caractéristiques des logements et du marché influencent fortement la capacité d'un site à proposer des conditions favorables à la réhabilitation des logements.

Pour évaluer ce contexte, l'a-urba a mobilisé dix indicateurs disponibles à l'échelle de toutes les communes de Gironde. Pour chacun d'entre eux, des seuils ont été définis pour classer la commune dans une position favorable (ou pas) à la réhabilitation spontanée. Ainsi, une commune dont les caractéristiques sont favorables à la réhabilitation spontanée est classée en 0, et une commune dont les caractéristiques sont défavorables est classée en 1.

Ce classement est effectué sur chacun des dix indicateurs. Une synthèse est ensuite réalisée pour les 3 sous-thèmes (contexte socio-économique, logements, marché).
Les indicateurs et les seuils associés sont les suivants :

Contexte socio-économique			
Indicateur	**Source**	**Postulat**	**Seuil**
Évolution de la population	INSEE 2010-2015	Une dynamique démographique négative est défavorable à la réhabilitation	Si taux d'évolution négatif : classement en 1
Revenus de la population	INSEE 2015	Une capacité financière des ménages réduite est défavorable à la réhabilitation	Si les revenus sont < à 80 % de la médiane départementale : classement en 1
Évolution du nombre d'établissements[1]	INSEE 2015	Un dynamisme économique faible est défavorable à la réhabilitation	Si la commune appartient aux 5 % des territoires dont le taux d'évolution est le plus bas : classement en 1

1. L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique…

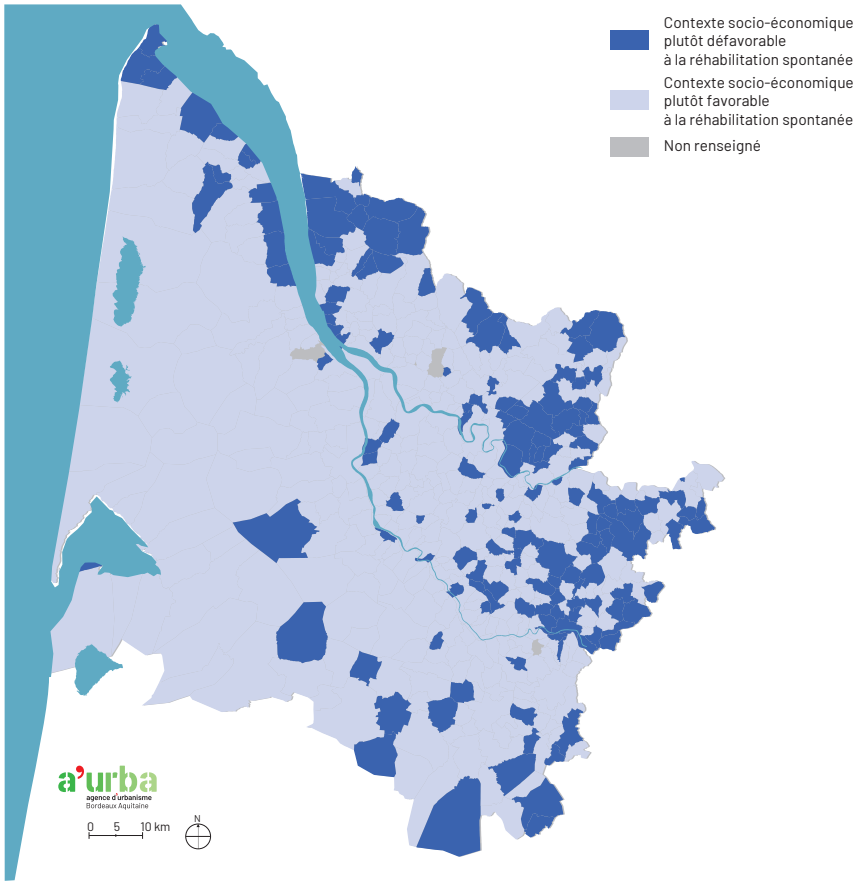
Caractéristiques des logements			
Taux de propriétaires	INSEE 2015	Un faible taux de propriétaires est défavorable à la réhabilitation	Si le taux de propriétaires résidents est < à 40 % : classement en 1
Vacance	INSEE 2015	Un taux élevé de vacance est révélateur de la faible attractivité du territoire et est donc défavorable à la réhabilitation	Si la commune appartient aux 20 % des territoires du département dont le taux de vacance est le plus élevé : classement en 1
Domanialité	Majic 2016	Des logements dont la propriété est morcelée (copropriété ou indivision) sont plus compliqués à réhabiliter	Si la commune appartient aux 2 % des territoires du département dont le taux d'indivision et de copropriété est le plus élevé : classement en 1
Réinvestissement du parc (taux d'emménagés récents dans le parc ancien)	INSEE 2015	Un logement ancien réinvesti par de nouveaux propriétaires est susceptible d'être réhabilité	Si la commune appartient aux 20 % des territoires du département dont le taux de réinvestissement est le plus bas : classement en 1

Marché immobilier			
Indicateur	**Source**	**Postulat**	**Seuil**
Évolution du nombre de ventes	DVF 2013-2017	Un marché immobilier atone ou en déclin est défavorable à la réhabilitation	Si le nombre de ventes dans la commune baisse : classement en 1
Évolution du prix des maisons	DVF 2013-2017	Un marché immobilier atone ou en déclin est défavorable à la réhabilitation	Si le prix des ventes dans la commune baisse: classement en 1
Évolution du prix des appartements	DVF 2013-2017	Un marché immobilier atone ou en déclin est défavorable à la réhabilitation	Si le prix des ventes dans la commune baisse : classement en 1

Ce classement permet de proposer une vision synthétique de l'influence du contexte socio-économique sur le potentiel de réhabilitation des logements. Il a l'avantage de pouvoir être cartographié et de permettre de spatialiser les enjeux.

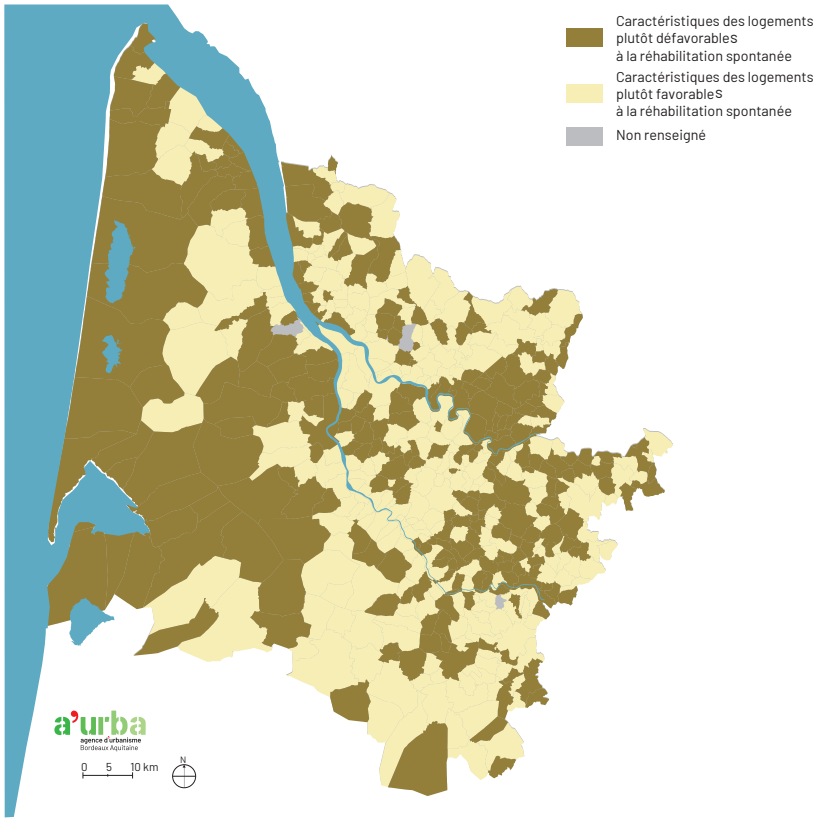
Géographie du potentiel de réhabilitation des logements

Contexte socio-économique



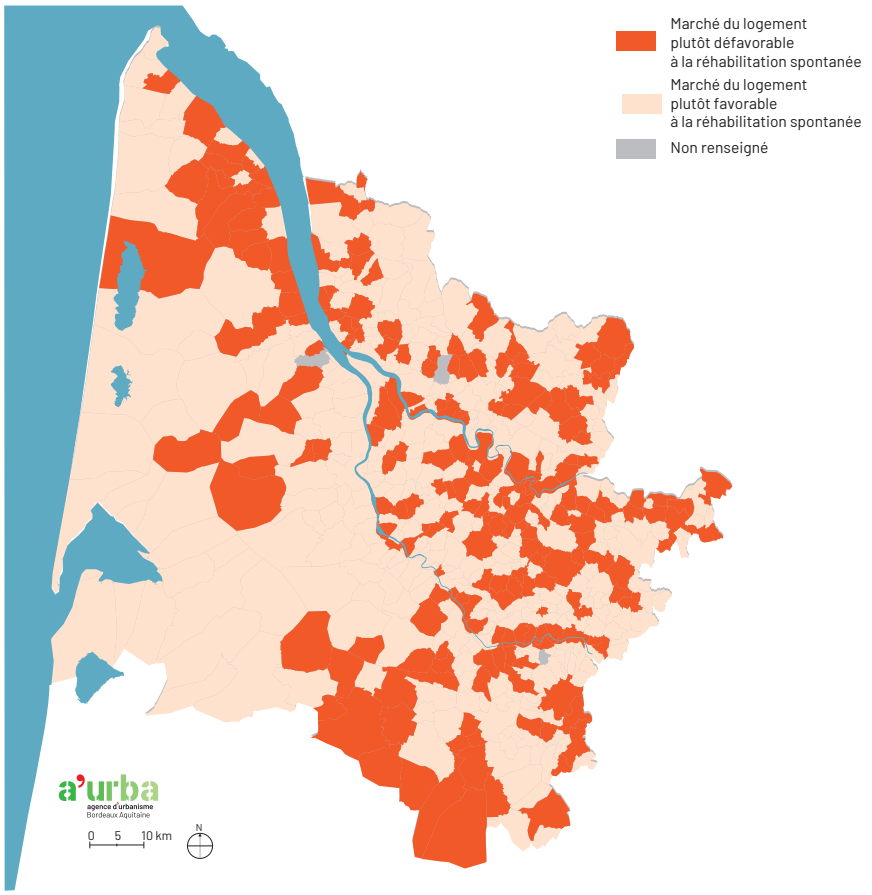
155 communes en Gironde présentent des caractéristiques socio-économiques plutôt défavorables à une réhabilitation spontanée du parc de logements anciens. Elles sont situées majoritairement sur les franges Est et Sud du département. Dans la métropole, seules les communes de Cenon et Lormont sont concernées. Certaines communes favorisées telles que Cestas ou Arcachon sont intégrées dans cette catégorie du fait de la baisse de leur nombre d'habitants.

Caractéristiques des logements



262 communes en Gironde ont un parc de logements dont les caractéristiques sont plutôt défavorables à une réhabilitation spontanée du parc ancien. Elles présentent des profils variés. Sont intégrées dans cette catégorie les communes littorales (du fait de leur taux élevé de résidences secondaires) mais également les communes de l'Est du département dont les taux de logements vacants sont supérieurs à la moyenne girondine.

Marché du logement



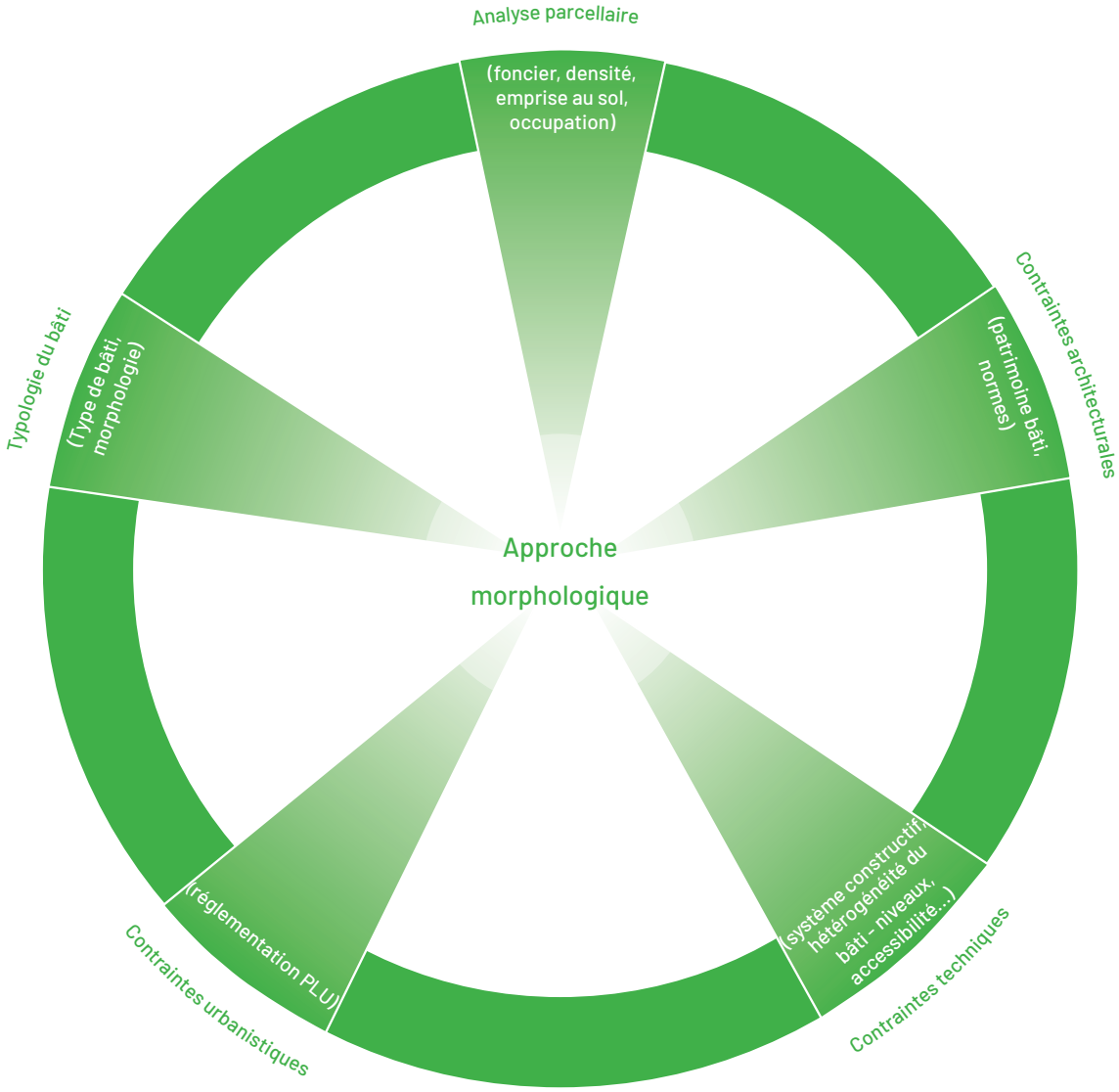
212 communes de Gironde présentent un marché immobilier atone ou en déclin (baisse du nombre de ventes et des prix) qui constitue un contexte défavorable à la réhabilitation spontanée du parc de logements. Ces communes sont essentiellement situées dans la moitié Est du département ainsi que dans le Médoc.

Si on cumule les données de contexte socio-économique, les caractéristiques du logement et celles du marché, 409 communes en Gironde s'inscrivent dans un contexte plutôt défavorable à la réhabilitation spontanée des logements anciens.
Toutefois, ces « conditions défavorables » sont de nature très différente selon qu'elles trouvent leur origine dans la mauvaise qualité du bâti ou dans les faibles ressources des habitants.
La création d'un indicateur synthétique est donc peu pertinente.

En revanche, l'analyse prend sens dans la déclinaison des caractéristiques et permet d'envisager la mise en place de politiques publiques adaptées au contexte.

Le potentiel de réhabilitation des logements anciens : approche morphologique

Une fois les grands éléments de contexte mis en évidence, il est nécessaire de changer d'échelle d'analyse pour appréhender le potentiel de réhabilitation des logements au niveau d'un site de projet. Il est intéressant de développer une approche morphologique qui consiste à évaluer les potentialités et les contraintes d'un territoire d'un point de vue du bâti. Ce diagnostic repose sur un travail de terrain couplé à une analyse urbaine, typo-morphologique et à la prise en considération des contraintes réglementaires, architecturales et techniques. Cette analyse doit être mise en regard des objectifs et enjeux urbains définis à plus grande échelle (projets et programmes pour le quartier, valorisation du patrimoine, plan des mobilités, continuités naturelles...).



Source : a'urba 2018.

Conçue comme une boîte à outils au service des territoires, cette réflexion méthodologique sur le potentiel de réhabilitation des logements propose aux collectivités des informations pour :

- Comprendre rapidement les contextes territoriaux et mesurer l'influence des caractéristiques des logements et du marché sur la capacité d'un site à proposer des conditions favorables à la réhabilitation des logements ;
- Appréhender les enjeux d'une approche morphologique des sites de projet pour évaluer les potentialités de réhabilitation des logements d'un point de vue du bâti.

En mixant les approches et les échelles, cette méthode peut alimenter la réflexion des territoires sur leurs politiques publiques en faveur du parc ancien.

TEMPS 3

Accompagner

Paroles d'acteurs, enjeux, blocages, leviers

Enjeux, blocages et leviers relatifs aux opérations p.22

Enjeux, blocages et leviers relatifs aux acteurs p.23

Enjeux, blocages et leviers relatifs aux opérations

Pour nourrir la réflexion sur les enjeux, les freins et les leviers relatifs aux projets de réhabilitation, l'a-urba s'est appuyée sur le recueil de paroles d'acteurs locaux de la réhabilitation via des entretiens et lors d'une matinée d'échanges.
Ces entretiens ont permis d'identifier trois catégories de blocages et de leviers :

- **ceux relatifs aux opérations ;**
- **ceux relatifs aux acteurs ;**
- **ceux relatifs aux coûts.**

Pour les acteurs rencontrés, les **délais administratifs** sont un vrai frein à la réussite des opérations. La complexité du montage des dossiers dans le cas de demande de subventions, la longueur des délais (validation de l'ABF [Architecte des Bâtiments de France], mise en chantier) s'ils ne bloquent pas totalement les projets peuvent obérer leur qualité : « *le problème c'est les délais, qui sont insupportables. C'est vraiment beaucoup trop long de devoir attendre 6 mois (...) comme c'est lent, le processus c'est qu'on se force à aller vite pour concevoir.* »

Le **manque d'ingénierie** dans certains territoires ne permet pas d'accompagner les projets à la hauteur des enjeux : « *Il y a des secteurs... je ne vais pas dire en sur-ingénierie car ça serait dire qu'il y a trop ou pas assez ; en tout cas à forte ingénierie, et des secteurs sans ingénierie territoriale.* » ; « *Souvent la collectivité est démunie en termes de compétence technique* » ; « *Par rapport au dossier de l'ANAH c'est déjà les délais qui sont assez longs, (...) la complexité du montage du dossier... on a des gens aussi qui ne sont pas toujours à même de se débrouiller seuls, il y a des gens qui sont quasiment illettrés (...) il faut un bac +5 en montage de dossier* ».

À ce déficit d'ingénierie se combine un **déficit d'évaluation** des projets qui entraine un manque de visibilité d'utilisation de l'aide publique (il est difficile de déterminer si elle permet d'équilibrer ou non les opérations). « *Le privé veut de l'efficience (...). La question de l'efficience, c'est la question de l'évaluation. L'évaluation c'est ante et post.* »

Parallèlement, trouver des **entreprises qualifiées** pour la réalisation de certains travaux demandant une main d'œuvre spécialisée est aussi identifié comme une difficulté.

Enfin, la réhabilitation en **milieu occupé** complexifie beaucoup la réalisation des travaux. L'offre de relogement est souvent faible, inadaptée et située loin des centres.

Enjeux :

- Réduire le temps de validation technique, administrative et financière des projets.
- Réduire les temps d'exécution des travaux.
- Développer l'ingénierie des territoires pour accompagner les projets.
- Promouvoir et favoriser la formation de personnel et d'entreprises qualifiés.
- Faire participer les occupants à la définition du projet et à la réalisation des travaux.

Leviers :

- Adapter le nombre des ABF en fonction du nombre potentiel de bâtiments à réhabiliter dans chaque secteur.
- Créer des guichets uniques permettant aux particuliers et aux communes d'avoir une vision claire et globale sur les opérations de réhabilitation.
- Créer des outils d'évaluation des opérations.
- Geler et sécuriser des logements vacants au sein ou à proximité des immeubles à réhabiliter.

Enjeux, blocages et leviers relatifs aux acteurs

La **multiplicité des acteurs** rend difficilement compréhensible le rôle de chacun et le moment où il est censé intervenir dans le processus de réhabilitation des logements : « *Après c'est vrai que les acteurs ne se parlent pas forcément entre eux donc on ne voit pas la complémentarité entre eux, ce n'est pas simple, et puis savoir lesquels peuvent agir sur quoi ce n'est pas simple non plus, c'est vraiment de la recherche.* »

Les personnes interrogées mettent également en avant le **manque de coordination** entre acteurs qui peut conduire à des problèmes de communication et des divergences dans l'interprétation des situations : « [il y a] des interprétations différenciées des arrêtés de protection entre le ministère central et nous » ; « *[l'habitat indigne] c'est le sujet qui pose problème aujourd'hui dans le PNRQAD puisqu'on n'arrive pas à avoir les mesures de police suffisantes pour démontrer que quand on intervient sur de l'habitat que nous on considère indigne, c'est pertinent et que donc ça justifie les subventions de l'ANRU, parce que (…) on ne s'entend pas toujours sur la caractérisation de ce qu'est l'habitat indigne.* » ; « *Chacun fait son truc dans son coin, c'est ce qu'on peut regretter* ».

Les **divergences d'intérêts, le trop haut niveau d'exigence** de certains sont aussi identifiés comme des difficultés : « *le décalage et, du coup, un peu le sentiment d'injustice qu'il peut y avoir quand les ABF, l'urbanisme et tout demandent des trucs très très spécifiques, et très difficiles et qui au final coûtent très cher.* »

Enfin les entretiens font état d'une certaine méfiance des particuliers à l'égard des entreprises et des copropriétaires à l'égard des syndics…

Enjeux :

- Rendre lisible le rôle de chacun.
- Coordonner l'action des différents acteurs.
- Améliorer la communication et l'échange d'expérience.

Leviers :

- Répertorier les acteurs et leurs rôles.
- Faire appel à des organismes extérieurs pour des explications objectives sur la nécessité et la nature des travaux.

Enjeux, blocages et leviers relatifs aux coûts

La **capacité financière** des porteurs de projet est la première difficulté mise en avant par les acteurs interrogés. Les frais d'acquisition, surtout en zone tendue, sont élevés et limitent les capacités d'investissement pour les travaux de réhabilitation : « *Mais les contraintes budgétaires font que ça va devenir de plus en plus dur je pense. La réforme de la loi de finances qui est en train d'être votée va amener un manque à gagner.* »

De plus, le retour sur investissement est souvent long ce qui rend les projets parfois **peu attractifs pour les investisseurs**. Ces derniers sont également freinés par les difficultés pour estimer de manière précise le montant et la durée des travaux (et par conséquent le risque financier) ainsi que les différents gains (énergétiques, charges, valorisation…).

La **complexité** des critères d'obtention, les **divergences** dans les critères d'attribution ou tout simplement leur montant parfois peu élevé rendent les **aides peu attractives** : « *Aujourd'hui on est sur un financement de projets globaux (…) et les gens ils partent, il y en a qui lâchent l'affaire, parce que c'est trop gros il y a des gens qui n'ont pas envie d'avoir tous ces travaux chez eux aussi et notamment les personnes âgées.* »

Enjeux :

- Rendre plus lisible les aides par types de réhabilitation et par type de demandeurs.
- Développer des outils facilitant l'estimation des coûts.

Leviers :

- Promouvoir la création d'associations de propriétaires ou de copropriétés pour mieux négocier les devis des travaux.
- Apporter une assistance technique aux occupants d'un logement pour la réalisation des travaux qui peuvent être entrepris par eux-mêmes.
- Promouvoir le recours aux contrats VIR (vente d'immeuble à rénover) de façon à permettre à l'acheteur de convenir d'un prix et un délai avant le début des travaux.
- Homogénéiser les critères d'attribution des aides.

Conclusion

L'extrême diversité des contextes, des projets et des acteurs rend difficile la définition d'un projet de réhabilitation « type ». Chaque situation est unique et nécessite d'être analysée finement.

Toutefois, de grandes lignes directrices se dessinent pour l'action des collectivités dans l'accompagnement des projets de réhabilitation : la définition de priorités, le partage d'éléments de connaissance et la coordination des acteurs.

Un projet de territoire lisible et porté politiquement constitue le fil rouge de ces orientations.

En effet, un projet politique affirmé est une garantie qui sécurise les investisseurs sur le long terme et qui donne de l'attractivité aux espaces. Il doit s'accompagner d'éléments de connaissance du marché et du parc ancien qui permettent d'évaluer la complexité des opérations pour définir des priorités et anticiper les coûts. Il sert également de guide aux différents acteurs de la réhabilitation et peut ainsi pallier les problèmes de communication, de coordination et de divergences d'intérêts.

Annexe

Liste des acteurs rencontrés

Structure	Interlocuteur
Direction de l'Habitat	Nathalie Bouchain - Chef de projet PNRQAD (Mission de Renouvellement urbain de la Direction de l'Habitat).
Aquitanis	Raphaël Fourmond - Responsable de la Cellule Requalification et Renouvellement du Patrimoine.
SOLIHA	François-Xavier Leuret - Directeur Régional de SOLiHA Nouvelle-Aquitaine.
Architecte 1	Christophe Hutin - Architecte.
Architecte 2	Philippe Leblanc - Architecte.
Maître d'œuvre (non architecte) 1	Quitterie de Fommervault-Bernard.
Maître d'œuvre (non architecte) 2	Resi Gjosa – Ancien chef d'entreprise BTP, marchand de biens.
Maître d'œuvre (non architecte) 3	Alexandre Vallette.
Caisse des dépôts	Arnaud Beyssen - Directeur territorial prêt de la direction régionale Aquitaine.
DRAC	Muriel Mauriac - Conservatrice générale du patrimoine - Conservatrice régionale adjointe - Site Bordeaux.
ABF	C. Chimits et E. Maillet - ABF.
Crédit Foncier	Michel Etienne - Direction des Particuliers, Directeur d'Agence (Agence de Bordeaux).
Crédit Foncier	Damien Lavaud - Directeur régional Crédit Foncier Immobilier- Expertise.
ADIL	Thierry Lagrange – Directeur ADIL 33, Émily Doxin – Chargée d'études.
Assureur (SMABTP)	Peggy Cavarec - Conseillère en Assurance Maîtrise d'ouvrage
Sites & Cités	Jacky Cruchon – Membre de l'association et ancien Directeur du Service de l'urbanisme de la ville de Bayonne.
Service urbanisme Libourne	Anne-Lise Nonin - Coordinatrice du projet urbain, Direction du projet urbain de Libourne.
Fondation du Patrimoine	Claude Jean - Délégué régional Aquitaine.
ADEME	Éric Aufaure - Direction Régionale Nouvelle Aquitaine.

Chef de projet : Camille Garcelon / Sous la direction de : Cécile Rasselet, Corinne Langlois /
Équipe projet : Clara Barreto, Thomas Bohlay, Nelson Correa, Lisa d'Arnoux, Alice Prada /
Conception graphique : Christine Dubart, Benjamin Vouilloux

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org