

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

<u>Dans quel(s) cas ?</u>	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. 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. Cette procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. <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>
<u>Autorités compétentes</u>	Le maire initie et mène la procédure. Le conseil municipal déclare l'abandon manifeste. Le préfet acte l'expropriation.
<u>Procédure</u> (principales étapes)	La procédure se déroule en trois étapes : 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. 2°/ <u>Déclaration d'état d'abandon manifeste</u> A l'issu 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). 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.
<u>Références</u>	Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code général des collectivités territoriales (L2243-1 à 4).
<u>Signalement auprès du PDLHI</u>	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.

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME Liberté Égalité Fraternité	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE	
	 Les biens sans maîtres	22/03/21

<u>Dans quel(s) cas ?</u>	Les communes peuvent incorporer dans leur patrimoine des immeubles dont le propriétaire ne peut être identifié en suivant la procédure de biens sans maîtres. Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants, qui : - 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. <i>Exemples : immeubles, parties d'immeuble vacant dont le propriétaire a disparu ou est inconnu.</i>
<u>Autorité compétente</u>	Le maire ou le président d'EPCI initie et mène la procédure.
<u>Procédure</u> (principales étapes)	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. La procédure d'incorporation diffère selon la situation : 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. Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État.
<u>Références</u>	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).
<u>Signalement auprès du PDLHI</u>	Les biens sans maîtres ne relèvent pas du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dans la mesure où ils sont inoccupés.

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

<u>Dans quel(s) cas ?</u>	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. 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 : - aux propriétaires occupants ; - aux propriétaires bailleurs ; - aux syndicats de copropriétés. Plusieurs conditions doivent être respectées pour être éligible, les plus courantes sont notamment : - 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.
<u>Principales thématiques de travaux avec montants d'aides et plafonds</u>	<u>Propriétaires occupants (sous conditions de ressources) :</u> ✓ 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). <u>Propriétaires bailleurs (offre restreinte à certains territoires ou centres-bourgs, sous conditions de loyer et de ressource du locataire) :</u> ✓ 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.

	<u>Syndicat de copropriétaires :</u> → MaPrimeRénov Copropriétés saines (peu d'impayés) : - 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 €. → MaPrimeRénov Copropriétés fragiles (au moins 8 % d'impayés) : idem précédemment avec prime supplémentaire de 3000 € par lot d'habitation principale <u>MaPrimeRénov' :</u> 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.
<u>Accompagnement par un opérateur Anah</u>	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).
<u>Spécificité liée aux arrêtés de « péril » ou de « mise en sécurité »</u>	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. 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.
<u>Autorité compétente</u>	Le préfet de département est le délégué local de l'Anah : - 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. Remarque : Concernant les aides Maprimerénov' pour les propriétaires occupants ou bailleurs, l'autorité compétente reste l'Anah nationale.
<u>Autres dispositifs d'aides</u>	Des aides complémentaires de la collectivité peuvent exister selon les territoires. Des aides spécifiques (Action Logement, caisses de retraite, fonds Colibri du département) 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.
<u>Références</u>	- 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.
<u>Où se renseigner ?</u>	Plateformes nationales gouvernementales : www.faire.fr www.monprojet.anah.gouv.fr www.maprimerenov.gouv.fr www.anah.fr
<u>Qui contacter ?</u>	Conseiller SPPEH : 0 808 800 700 (Espace FAIRE) ou ADIL : 04 73 42 30 75 Délégation locale de l'Anah (permanences téléphoniques les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 13h30 à 16h) : 04 73 43 19 32.

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE	
	 OPAH-RU	30/03/2021

<u>Dans quel(s) cas ?</u>	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. 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...). 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 ». 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 : - 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.
<u>Autorité compétente</u>	EPCI compétent, groupement d'EPCI du type syndicats mixtes.
<u>Mise en oeuvre</u> (principales étapes)	<u>Réalisation d'une étude pré-opérationnelles (6-12 mois)</u> 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. <u>Élaboration et signature de la convention d'OPAH-RU</u> 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. 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 débloquer 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). 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

	l'amélioration de l'habitat. <u>Déroulement de l'OPAH-RU dans le cadre de la mission de suivi-animation</u> 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. La collectivité a la possibilité de recruter un chef de projet afin de mettre en œuvre en particulier les interventions foncières lourdes. <u>Bilan et évaluation (6 mois)</u> 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).
<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>	<u>Aides au titre de l'ingénierie des dispositifs programmés :</u> - 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>	Code de la construction et de l'habitation : article L. 303-1 Guide méthodologique de l'Anah sur l'ingénierie des opérations programmées (https://www.anah.fr/mediatheque/publications/publication/media/Mediatheque/voir-publication/2126/)

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE	
	 VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER (VIR)	28/03/2021

<u>Dans quel(s) cas ?</u> article R. 321-12 14° du CCH article R.321-15 du CCH R.321-12 14° du CCH	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'accèsion 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. <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 ». Toutes les surfaces de l'immeuble sont éligibles à ce dispositif, à l'exception de celles affectées à des usages professionnels. 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.). Les travaux de reconstruction ou d'agrandissement de l'immeuble sont exclus du champ d'application du dispositif VIR. 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. <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. <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.
<u>Autorité compétente</u>	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.
<u>Procédure</u> (principales étapes) R.262-14 du CCH	1°/ Le porteur de projet acquiert l'immeuble dégradé concerné, situé dans un périmètre d'OPAH RU ou d'ORT. 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. Les bailleurs s'engagent à conventionner avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans. 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. 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

L.262-4 du CCH R.262-8 du CCH R.262-9 du CCH	l'Anah. Cette demande doit comporter les documents suivants : - 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. 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. 5°/ Les travaux de réhabilitation de l'immeuble peuvent commencer, et sont réalisés par le porteur de projet. 6°/ Le porteur de projet transmet à l'Anah les demandes d'acompte éventuelles et de solde.
<u>Durée</u>	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.
<u>Aides de l'Anah</u>	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. Le paiement des subventions intervient à la fin de l'opération et au versement des pièces justificatives. D acomptes peuvent être versés.
<u>Références</u>	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

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE	
	 DIIF : Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière	08/04/2021

<u>Dans quel(s) cas ?</u> R.321-15 du CCH	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. <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 ». 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. 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. <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. 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. <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
<u>Autorité compétente</u>	Les délégués départementaux de l'Anah sont compétents pour l'instruction des dossiers et le versement des subventions. 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. Pour les demandes de DIIF au sein de la métropole, elles devront être adressées au président de la métropole.
<u>Procédure</u> (principales étapes)	1) Le porteur de projet acquiert un immeuble à réhabiliter dans le secteur d'une ORT, identifié comme éligible à la DIIF. <u>A noter :</u> - les dépenses subventionnables ne financent pas l'acquisition de l'immeuble. - 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) 2) Le porteur de projet sollicite une DIIF auprès de l'Anah et dépose un dossier comprenant : - 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.

	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. 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. <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. <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. 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.
<u>Durée</u>	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 .
<u>Montants des aides de l'Anah</u>	Le taux maximal de l'aide est fixé à 25 % du montant total des travaux, avec un plafond de 1 000 €/m ² 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).
<u>Références</u>	- Article R.32-12, 1, 10°bis 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.

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME Liberté Égalité Fraternité	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE	
	 Infraction au RSD (police générale du maire)	22/03/2021

<u>Dans quel(s) cas ?</u>	Tout logement (locatif ou non) ne respectant pas les normes imposées au règlement sanitaire départemental (RSD). <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>
<u>Autorité compétente</u>	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.
<u>Procédure</u> (principales étapes)	En l'absence de procédure spécifique formalisée par les textes, il est conseillé au maire de : - 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. 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.
<u>Protection des occupants</u>	Pas de régime spécifique de protection des occupants.
<u>Aides de l'Anah</u>	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.
<u>Travaux d'office</u>	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).
<u>Recouvrement des sommes engagées</u>	Non prévu par les textes.
<u>Références</u>	L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.
<u>Signalement auprès du PDLHI</u>	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.

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE	
		Janvier 2021
	Mise en sécurité des immeubles procédure ordinaire	

<u>Dans quel(s) cas ?</u> L 511-2-1° à 3° du code de la construction et de l'habitation (CCH)	A compter du 1^{er} janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de « péril ordinaire »: les modifications figurent en gras dans la présente fiche. <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> <i>Exemples : Affaissement d'une toiture, d'un balcon, d'un mur, effritement d'une façade, d'une cheminée, fissuration d'un mur.</i> Attention : 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.
<u>Autorité compétente</u>	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).
<u>Procédure</u> (principales étapes) L 511-4 à 18 du CCH	- 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 : 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 (attention : 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

	l'immeuble valent notification. - 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.
<u>Protection des occupants</u> L 521-1 à 4 du CCH	A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition. 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.
<u>Travaux d'office</u>	- 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).
<u>Aides de l'Anah</u>	Le propriétaire est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté. 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.
<u>Recouvrement des astreintes et des sommes engagées</u>	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. 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. 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. La subvention de l'Anah est conservée même après recouvrement.
<u>Références</u>	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.
<u>Signalement auprès du PDLHI</u>	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.

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE	
	 Mise en sécurité des immeubles procédure d'urgence	Janvier 2021

<u>Dans quel(s) cas ?</u> L 511-2, 1° à 3° du code de la construction et de l'habitation (CCH)	A compter du 1^{er} janvier 2021, cette procédure remplace la procédure de « péril imminent » : les modifications figurent en gras dans la présente fiche. <u>Un immeuble, un local ou une installation</u> quelconque, en tout ou partie, présente un danger, <u>au regard de sa solidité, pour la sécurité de ses occupants ou des tiers.</u> 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). <u>Exemples</u> : <i>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> <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.
<u>Autorité compétente</u>	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).
<u>Procédure</u> (principales étapes) L 511-19 à 21 du CCH	- 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

	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).
<u>Protection des occupants</u> L 521-1 à 4 du CCH	A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition. 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.
<u>Travaux d'office</u>	- 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).
<u>Aides de l'Anah</u>	Non éligible pour les travaux en procédure d'urgence.
<u>Recouvrement des sommes engagées</u>	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.
<u>Références</u>	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.
<u>Signalement auprès du PDLHI</u>	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.

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

<u>Dans quel(s) cas ?</u> L 313-4 du code de l'urbanisme	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. <u>Travaux concernés :</u> 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. <u>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.</u> <u>Immeubles concernés :</u> tous types d'immeubles ayant une fonction d'habitation (exclusion des immeubles exclusivement commerciaux).
	<u>Autorité compétente</u> Commune ou EPCI compétent en ORI. La commune peut déléguer ses attributions à l'EPCI.
<u>Procédure</u> (principales étapes)	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). 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) : - 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. 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. 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. Il est impératif de notifier, lors de cette enquête parcellaire le programme de travaux obligatoires à réaliser selon un calendrier fixé. 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

	droit de délaissement (obligation de rachat par la collectivité). 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. 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. 6°/ Phase de travaux des propriétaires ou d'acquisition-amélioration par la collectivité. 7°/ Levée de la DUP lorsque la réalisation des travaux est conforme aux prescriptions (après visite de conformité).
<u>Durée</u>	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.
<u>Droits et obligations des occupants</u> L 313-5 du code de l'urbanisme	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 : - 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. Des dispositions spécifiques existent concernant les baux commerciaux, les commerçants, artisans et industriels.
<u>Aides de l'Anah</u>	- 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>	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). 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. L'ORI est une procédure longue, mais elle permet : - 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)

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE	
	 RHI - THIRORI	08/03/2021

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)	L'autorité compétente conduit les procédures coercitives nécessaires (prise d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ORI avec DUP ...). 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). <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> 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. 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. 3°/ Phase opérationnelle ➤ 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	Le contenu du dossier de demande d'aide est détaillé dans l'instruction Anah du 12 septembre 2014. 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.
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	- 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	Instruction de l'Anah relative aux opérations de RHI-THIRORI, 12 septembre 2014. Expropriation « loi Vivien » : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, article L 511-1 à 9, R 511-1 à 3.

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

<u>Dans quel(s) cas ?</u> <u>Quels taux de subvention ?</u>	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 : 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 ; 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 ; 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.
<u>Dans quel(s) cas ne peut-on PAS mobiliser le FARU ?</u>	- 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).
<u>Procédure</u> <u>(principales étapes)</u>	- 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.
<u>Pièces justificatives à fournir</u>	Le dossier de demande de subvention doit comprendre : - 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.
<u>Recouvrement des créances</u>	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. 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.
<u>Références</u>	Code général des collectivités territoriale : articles L. 2335-15, D. 2335-16 à 22.Circulaire du 3 mai 2012.

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 MTFPNB : Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	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. 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.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	La commune Les EPCI à fiscalité propre ne sont pas compétents
<u>De quoi parle t-on ?</u>	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.
<u>Où ?</u>	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.
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Délibération du conseil municipal qui fixe : - 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. Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré présentée en annexe au projet de loi de finances. Modalité de calcul de la valeur locative majorée : 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 . 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. S'applique ensuite un abattement de 20 % prévu au Code général des impôts. $VL_{majorée} = [Valeur\ locative\ brute + (surface\ moins\ -200m^2\ multipliée\ par\ 0\ à\ 3€)] \times 0,8$ 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).
<u>Effets induits</u>	Inciter par une fiscalité forte à l'utilisation des terrains constructibles Lutter contre la spéculation et la rétention foncière
<u>Durée</u>	Renouvelable tous les ans
<u>Références</u>	Article 1396 du Code Général des Impôts

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

<u>Objectifs ?</u>	Remobiliser le parc de logements vacants et éviter que les biens ne se détériorent. Diversifier l'offre de logements. Offrir des alternatives à la construction neuve.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	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)
<u>De quoi parle t-on ?</u>	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. 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. 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.
<u>Où ?</u>	Dans le département du Puy de Dôme, toutes les communes peuvent instituer la THLV.
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	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. 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. Le propriétaire, l'usufruitier, ou les ayants droits sont redevables de la taxe. Les logements détenus par les organismes HLM ou les sociétés d'économie mixte en sont exonérés.
<u>Effets induits</u>	Inciter par une fiscalité forte la réhabilitation ou la relocation des logements vides depuis au moins deux années consécutives.
<u>Durée</u>	Renouvelable tous les ans
<u>Références</u>	Article 1407 bis et 232 du Code Général des Impôts

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

<u>Objectifs ?</u>	Pour la collectivité dans un contexte de raréfaction d'argent public, la taxe d'aménagement est un moyen de : - 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. 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)
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	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. Le Département fixe la part départementale.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	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. Cet outil de financement doit être accompagné d'outil d'urbanisme réglementaire si la collectivité souhaite maîtriser l'aménagement d'un secteur donné.
<u>Où ?</u>	Sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'EPCI
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	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 % En absence de délibération la taxe est instituée d'office à 1% dans les communes dotées d'un PLU. 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. 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) Le calcul du montant de la taxe est basé sur la « surface taxable » pour une construction, et sur une somme forfaitaire pour un aménagement ; Exemple : montant pour une commune en 2020 qui taxe à 3 % : maison de 150m² → 2 846€ 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. 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.
<u>Effets induits</u>	Sectoriser les taux en fonction des objectifs de la collectivité en termes de développement des infrastructures et des équipements.
<u>Durée</u>	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.
<u>Références</u>	Code de l'urbanisme : Articles L. 331-1 à L. 331-34 et R. 331-1 à R. 331-16 Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 pour l'exonération de TA

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAIN	
	 Aides fiscales – Dispositif dit « DENORMANDIE »	04/09/2020

<u>Objectifs ?</u>	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).
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	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).
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.
<u>Où ?</u>	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).
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Critères liés aux travaux : Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total d'acquisition. Ils doivent prévoir : • 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. Critères de ressource ou de statut du bénéficiaire : Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu. Montant de l'aide : La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total des travaux, dans la limite des 2 plafonds suivants : • 300 000 € par personne et par an ; • 5 500 € par m² de surface habitable. Son taux est de 12 % pour un engagement de location de 6 ans, 18 % pour 9 ans et 21 % pour 12 ans. La réduction d'impôt est également limitée par le plafonnement général des réductions d'impôt aux particuliers.
<u>Effets induits</u>	Incompatibilité avec les dispositifs « MALRAUX » et « Louer mieux ».
<u>Durée</u>	Engagement de location minimal de 6 ans.
<u>Références</u>	Art. 199 novovicies du code général des impôts (I. B. 5°)

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 PUP : Projet Urbain partenarial	23/04/2021

<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 ?</u> <u>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 ?</u> <u>(principales étapes)</u>	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) 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).
<u>Effets induits</u>	Absence de TA pendant 10 ans maximum Faciliter le financement des équipements publics et donc accélérer leur réalisation.
<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