



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

rénovation urbaine

Question écrite n° 23191

Texte de la question

Mme Bérengère Poletti attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la nécessité de promouvoir la rénovation urbaine. En effet, nombre de communes ont des maisons de caractère en état de délabrement, et la réhabilitation de ces habitations permettrait, d'une part, de restaurer une partie de notre patrimoine architectural et, d'autre part, de fournir des logements supplémentaires à une région menacée de pénurie foncière en revitalisant le coeur de nos communes. Pour ce faire, des mesures sont nécessaires et urgentes, et des prêts à long terme avec des taux adaptés permettraient aux municipalités de réaliser ces objectifs. Elle souhaiterait savoir quelles sont les dispositions que le Gouvernement entend prendre afin de faciliter ces démarches et de stopper la spéculation immobilière observée ici et là avec les conséquences néfastes qui en découlent.

Texte de la réponse

Afin de contribuer au renouveau des politiques d'intervention publique en quartiers anciens, la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 redéfinit et renforce, notamment, le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). L'aboutissement de cette réforme permet de mettre à la disposition des collectivités territoriales et de leurs partenaires que sont l'État et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) trois outils opérationnels bien identifiés, dont la vocation est la mise en oeuvre d'un projet d'ensemble d'évolution d'un ou plusieurs quartiers : l'OPAH de droit commun, l'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR) et l'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU). Dans les régions où les disponibilités foncières se raréfient, l'accroissement de l'offre de logements locatifs privés conventionnés par la réhabilitation du patrimoine bâti existant est, encore plus qu'ailleurs, un enjeu primordial que toute OPAH doit intégrer et traiter efficacement. Ainsi, en milieu urbain comme en milieu rural, le volet immobilier de l'OPAH doit être développé, afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat et d'améliorer l'offre de logements en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le programme local de l'habitat (PLH). Il peut se traduire par des actions menées en faveur de la remise sur le marché des logements vacants, d'actions propres aux copropriétés, de la création d'une offre locative ou bien du traitement des rez-de-chaussée commerciaux pour permettre l'accès des logements situés aux étages. Bien évidemment, ces actions doivent respecter la qualité architecturale du bâti, et c'est bien ce que doit garantir le volet patrimonial de l'OPAH. En milieu urbain, où de graves dysfonctionnements urbains et sociaux ont été analysés, l'OPAH-RU constitue un cadre d'articulation et de coordination des procédures juridiques et des dispositifs volontaristes d'intervention publique nécessaires pour inverser les phénomènes lourds de dévalorisation des territoires, tout en assurant des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente. Il peut s'agir, en particulier, d'acquisitions foncières, sous déclaration d'utilité publique ou non, du périmètre de restauration immobilière ou de la résorption de l'habitat insalubre. La mise en oeuvre de telles politiques doit s'appuyer, pour être efficace, sur les outils intervenant directement ou indirectement sur le foncier pour le maîtriser et réguler ses coûts. Pour ce faire, les collectivités peuvent, en premier lieu, agir sur la valeur et la destination des terrains par la définition d'une planification stratégique en amont, qui s'exprime dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales). En second lieu, les interventions directes par

acquisition foncière (acquisitions amiables ou utilisation du droit de préemption si nécessaire) leur permettent de constituer des réserves foncières leur permettant également d'engager des opérations d'aménagement. Enfin, les collectivités peuvent recourir à des moyens contractuels tels que les baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation ou le crédit-bail immobilier, pour faciliter la construction de logements et la rénovation urbaine.

Données clés

Auteur : [Mme Bérengère Poletti](#)

Circonscription : Ardennes (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23191

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 2003, page 6159

Réponse publiée le : 27 octobre 2003, page 8220