



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

RETOUR D'EXPÉRIENCE – mars 2023

Réhabilitation en centre ancien

Dispositifs RHI et Acquisition-Amélioration

Pau : création de 21 logements publics locatifs sociaux dans un immeuble ancien du XIX siècle : la résidence GASSIOT

réhabilitation
Immeuble
patrimonial
...



Avant l'opération
Source Ville de Pau



Après l'opération
Source Ville de Pau

EN BREF

Acquisition
amélioration d'un
immeuble en
centre ancien

21 logements
locatifs sociaux :
14 PLUS
7 PLAI

Contexte local :

La commune de Pau, située en Pyrénées-Atlantiques, comptait en 2019 75 627 habitants, chiffre en diminution de 2,51 % par rapport à 2013. Située le long de l'arête nord des Pyrénées, elle est membre de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées.

Pau connaît une perte d'attractivité du centre-ville au profit de communes proches, avec une stagnation du nombre d'habitants, un marché du logement non tendu et un nombre très important de logements vacants, à la différence du reste de l'agglomération.

Grâce au lancement de plusieurs OPAH-RU, aux actions engagées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV), dont la ville de Pau est Lauréate et à la définition d'un programme de revitalisation urbaine validé au travers de son Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), la commune et l'agglomération ont réussi à freiner ce phénomène de dévitalisation, de vacance du centre-ville.

Face à ces constats, la reconquête d'un immeuble situé en centre-ville et au sein du périmètre d'OPAH RU et d'ORT représente un enjeu fort.

Projet :

Domofrance, bailleur social, a été sollicité en 2016 par la commune de Pau et son concessionnaire d'aménagement, la Société Immobilière d'Aménagement du Béarn (SIAB) pour acquérir « la résidence Gassiot » et la réhabiliter en vue de construire 21 logements publics locatifs sociaux. Datant du XIX^{ème} siècle (en R+3, +combles aménagés), situé au 43 rue du 14 juillet, cet immeuble est dans le périmètre de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, anciennement ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager), de l'OPAH RU et de l'ORT.

Ayant fait l'objet en 2012 d'un arrêté de péril et d'une DUP travaux, Domofrance a dû réaliser les travaux lourds de réhabilitation, tels que définis dans l'arrêté de DUP travaux, une fois les travaux de confortement réalisés par la SIAB. La résidence GASSIOT a été livrée à l'automne 2019 et inaugurée en décembre 2019.

Les étapes du projet



Genèse du projet

Un immeuble repéré dans le cadre de la lutte contre le mal logement

La ville de Pau a engagé depuis 2009, au travers de ses 3 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain » (OPAH RU) dont la dernière courre jusqu'en 2025, un travail lourd, avec la SIAB (Concessionnaire d'Aménagement de 2010 à 2020 et jusqu'en 20230), d'identification d'îlots très dégradés, vacants, en centre ville, afin d'engager les démarches nécessaires (administrative, juridique, judiciaire) pour réinvestir ces immeubles et îlots prioritaires pour la ville de Pau.

La « résidence Gassiot » a été repérée par la SIAB très vite, et a fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire et d'un arrêté de DUP travaux définissant les travaux d'habitabilité à faire, en mai 2012.

Sa propriétaire, trop âgée pour engager les travaux, a préféré vendre son immeuble à l'amiable à la SIAB, en juillet 2013.

Ce dernier, au départ hors du périmètre de la première OPAH RU a été intégré dans l'OPAH RU dans la foulée, avec l'accord de tous les partenaires.



Façade côté cour
Source Habitelem-Domofrance

Un équilibre financier difficile à trouver

Situé au sein d'une artère passante mais peu attractive pour les palois, l'immeuble est très dégradé et nécessite des travaux de réhabilitation lourde pour y remédier, répondant de surcroît aux contraintes réglementaires en matière de prévention des incendies, de normes parasismiques et de protection patrimoniale (préservation de certains éléments, choix des matériaux, etc.).

En 2016, la SIAB et la ville de Pau se tournent vers Domofrance, dont Action Logement est actionnaire et qui en tant que partenaire majeur du programme ACV, pousse Domofrance à intervenir en centre ancien.

Domofrance a donc travaillé un premier projet susceptible de permettre à cette opération complexe de voir le jour, qui, dans un souci d'apporter un peu de mixité sociale en centre-ville, portait sur une opération d'accession sociale à la propriété.

Cependant, face aux surcoûts de 300 €/m², induits par l'immeuble, sa localisation, etc., soit un prix de sortie à 1 800€/m², Domofrance a fait évoluer son projet vers une opération classique de logements publics locatifs sociaux, plus souple du point de vue financements.

Les éléments clés du projet

Une opération de réhabilitation avec un financements RHI THIRORI

Pour rendre l'opération réalisable, la SIAB, propriétaire de l'immeuble, s'est rapprochée de Domofrance afin de coordonner leurs interventions.

La SIAB réalise, en préalable, des travaux de « proto » aménagement : curage et dépollution de l'îlot, remplacement de la charpente, reprise des planchers et de la structure du bâtiment, accès et ascenseurs extérieurs, pour un montant de 600 000 €.

L'acquisition du bien par la SIAB et une partie des travaux de « proto » aménagement ont été financés sur la base du déficit d'opération, par l'Anah via le dispositif de financement Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)



Façade arrière « galerie béarnaise »
Source Habitelem-Domofrance

Le dispositif financier de l'Anah : RHI Bidonville, RHI ou THIRORI

Ce dispositif doit s'intégrer dans une politique globale d'aménagement et de traitement de l'habitat indigne et très dégradé, et offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements, objets du programme de réhabilitation, et un accompagnement social adapté à leurs besoins.

- **Les dispositifs sont sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concernent la réhabilitation, le curage, etc. lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable.**
- **Le dispositif RHI concernent des immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.**
- **Le dispositif THIRORI concernent des immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, péril (avant 2022) ordinaire ou de prescription de mise en sécurité ou d'ORI (Opération de restauration Immobilière).**

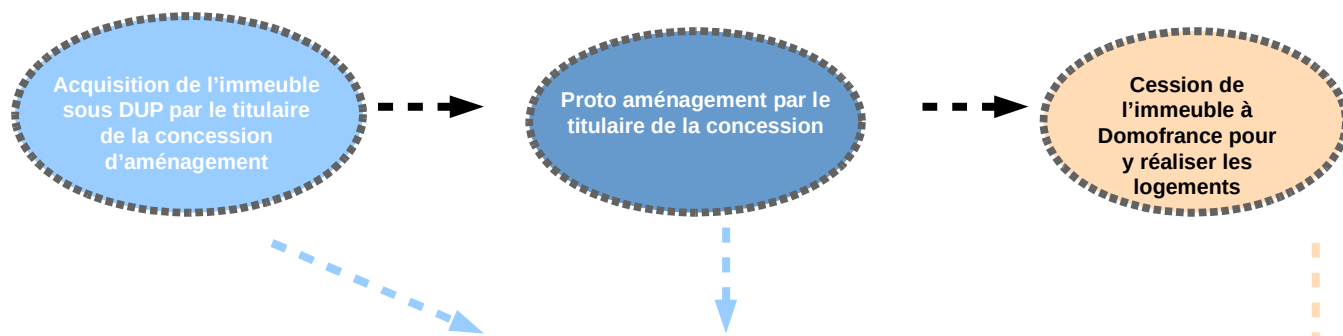
21 logements en acquisition-amélioration

Une fois le bien acquis en 2017, Domofrance a démarré les travaux de réhabilitation en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) : la porte cochère a été conservée, les escaliers intérieurs, supprimés, ont été remplacés par des accès extérieurs, de style « galerie béarnaise », le tout complété par un ascenseur extérieur, innovant en matière d'accessibilité en centre ancien.

Le programme de réhabilitation, d'une grande qualité, offre des logements locatifs publics sociaux totalement rénovés, restructurés et performants énergétiquement (EFFINERGIE Rénovation).

Le programme est composé de 21 logements (**14 PLUS et 7 PLAI**), respectant les principes de mixité fixés par l'agglomération.

Le montage de l'opération Le montage d'une procédure RHI/THIRORI



Le bilan aménageur (SIAB)

Dépenses

Acquisition	540 000 €	41 %
Travaux	624 000 €	47 %
Honoraires	159 000 €	12 %
Total	1 323 000 €	

Recettes

Total Subventions Anah 214 192 € Soit 21 %	ANAH (RHI 70% déficit d'opération TTC)	200 192 €	20 %*
	ANAH Accompagnement (RHI Relogement des occupants)	14 000 €	1 %
79 %	Cession immeuble	800 000 €	79 %
	Total	1 014 192 €	

* Le taux de subvention de l'Anah de 70 % portent sur le déficit d'opération TTC

Résultat = - 308 808 €
Pris en charge par la ville de Pau dans le cadre du traité de concession

Le bilan constructeur (Domofrance)

Dépenses

Acquisition Immeuble	800 000 €	28,85 %
Frais liés à l'acquisition*	218 546 €	7,88 %
Travaux relatifs aux parties privatives	1 481 040 €	53,42 %
Honoraires	232 867 €	8,40 %
Frais divers	40 251 €	1,45 %
Total	2 772 704 €	

Recettes

Subventions 434 355 € Soit 74 %	ETAT (PLAI)	51 905 €	1,87 %
	Région, collectivité	290 639 €	10,48 %
	Subventions ACV Action Logement Cœur de Ville	300 000 €	10,82 %
	Prêt bancaire	1 392 383 €	50,22 %
	Prêt ACV	300 000 €	10,82 %
	Fonds propres	437 778 €	15,79 %
	Total	2 772 705€	

* Dépenses en lien avec les concessionnaires réseau, travaux de VRD, étude de sol, les taxes diverses (Taxe d'Aménagement et Participation au Financement de l'Assainissement Collectif)

Bilan global de l'opération (aides et subventions déduites) =
2 772 704 € TTC + 308 808 € (déficit bilan aménageur)
soit : 3 081 512 €

Le financement

Le bilan de l'opération se compose ainsi de 2 bilans spécifiques, un premier dans le cadre de la concession d'aménagement sur le périmètre ACV et ORT dit « bilan aménageur ». Il a permis d'acquérir l'immeuble et de réaliser les travaux de proto aménagement (charpente, toiture, ascenseurs, accès extérieurs et façades) qui n'étaient pas supportables par Domofrance et empêchaient la réalisation de l'opération. Les subventions RHI de l'Anah et la participation de la ville de Pau (14 700 €/logement) au déficit foncier ont permis à l'aménageur d'équilibrer cette opération tout en réalisant des travaux indispensables comme l'ascenseur extérieur.

Le second bilan, dit « bilan constructeur » a permis à Domofrance de réaliser la construction des 21 logements. Il est équilibré par un taux de subvention exceptionnel, lié à la labellisation « Action Cœur de Ville » de l'opération. C'est ainsi qu'Action Logement apporte 600 000 € sous forme de prêt et de subvention. Domofrance utilise une part non négligeable de fonds propres (15,8% soit 20 850 €/logement) pour équilibrer le financement du projet.

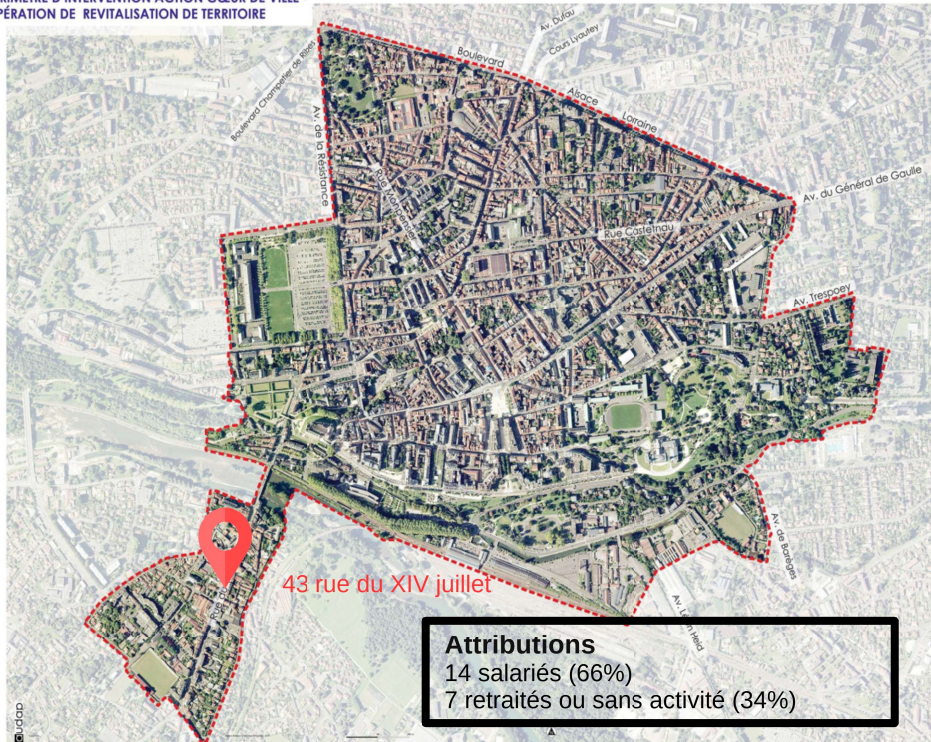


Source Ville de Pau



Source Ville de Pau

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ACTION CŒUR DE VILLE - OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE



Source Ville de Pau

Action Cœur de Ville - Pau Capitale humaine - RECUEIL CARTOGRAPHIQUE - Mars 2019

Quelques chiffres et ratios

	21 LLS			14 PLUS			7 PLAI		
Typologie	8 T2			4 T3			2 T4		
SU Totale	350,08 m ²			284,64 m ²			156,67 m ²		
SU Moyen	43,76 m ²			71,16 m ²			41 m ²		
Loyers	2 265,02 €			1 841,62 €			1 013,65 €		
Loyer moyen	283,13 €			460,41 €			506,83 €		
Loyer au m² 26,47€ en PLUS et 5,91 € en PLAI									

Calcul du taux de rentabilité brut			
PLAI	Coûts moyens ¹	Loyers annuels ²	Taux de rentabilité brut ³
T2	396 812,67 €	11 630,17 €	2,93%
T3	460 935,70 €	13 509,55 €	2,93%
PLUS	Coûts moyens ¹	Loyers annuels ²	Taux de rentabilité brut ³
T2	847 101,52 €	27 180,21 €	3,21%
T3	688 753,93 €	22 099,45 €	3,21%
T4	379 100,19 €	12 163,86 €	3,21%
TOTAL	Coût moyen ¹	Loyers annuels ²	Taux de rentabilité brut ³
21 LLS	2 772 704 €	86 583,24 €	3,12%

Coût de l'opération d'aménagement par logement avant participation de l'Anah et de la ville de Pau A=(déficit de 523 000 € / 21 logements)	24 905 € / logement Ou 456 € par m ^{2*}
Coût constructeur par logement B= (2 772 704 € /21 logements)	132 034 € / logement Ou 2 420 € par m ^{2*}
Coût total (déficit aménageur + coût constructeur) par logement A+B=(3 081 512 € / 21 logements)	146 739 € / logement Ou 2 689 € par m ²

- 1 : 2 772 704 € / SU totale par typologie et financement
- 2 : Loyers mensuels par typologie et financement x 12 mois
- 3 : Loyers annuels divisés par coût moyen

* sur la base de 1 145,87 m²

Un territoire particulièrement investi en matière de politique de l'habitat

La Ville et l'Agglomération sont historiquement investies sur la thématique de l'habitat. Ainsi, depuis 2007, elles pilotent 2 Programmes d'Intérêt Général (PIG), intitulés :

- « Douceur d'habiter » : axé sur la lutte contre l'habitat indigne (LHI)
- « Plaisir d'habiter » plus large, mais conservant un axe LHI.

Les 2 OPAH RU lancées en 2010, puis 2015, ont permis l'identification des îlots très dégradés prioritaires, sur lesquels une intervention forte, incitative et coercitive, s'est avérée nécessaire.

L'instauration de procédures coercitives, le déclenchement de pouvoirs de polices LHI, voire d'ORI (Opération de Restauration Immobilière) s'est avéré nécessaire pour débloquer des situations et permettre de faire appel aux financements exceptionnels de l'Anah RHI THIRORI.

Récemment, de façon expérimentale, la Ville et l'Agglomération incitent les opérateurs/aménageurs à décorrélérer le foncier du bâti et à gérer différemment leurs coûts respectifs. Ainsi, 2 opérations utilisent le nouveau dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS) porté par un organisme de foncier solidaire (OFS). Cela permet, en secteur tendu notamment, en cas d'accession sociale à la propriété, aux futurs propriétaires de n'acheter que le bâti.

La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) sont à l'étude et seront déclenchés dès que la SIAB portera un projet adapté.



Inauguration de la résidence (décembre 2019)
Source Ville de Pau

Réguler la production neuve pour permettre le renouvellement du centre-ville ?

Le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) a fait le constat d'une construction neuve importante, ne répondant pas aux besoins en logements liés à la typologie de la démographie, à l'évolution des parcours résidentiels et notamment au desserrement des ménages, très important en centre-ancien.

Les axes prioritaires du PLH sont désormais de repositionner l'offre nouvelle de logements au bénéfice de familles, notamment de primo accédants, avec le même objectif de production d'1 logement sur 2 à prix abordable. Au delà, il s'agit de poursuivre la réhabilitation du parc existant public et privé, et de promouvoir un habitat de qualité afin stabiliser le marché du logement.

La délégation du pouvoir de police de M. Le Préfet en matière de salubrité publique à M. Le Maire

L'Agence Régionale de Santé (ARS) a émis un avis favorable quant à la demande du Maire de Pau, de se voir déléguer les pouvoirs de police de M. Le Préfet en matière de salubrité publique, mis en œuvre par l'ARS. Depuis 2014, cette délégation est possible dès lors qu'une commune est dotée d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS). Celui de Pau dispose ainsi de 4 inspecteurs pour agir sur son territoire et mettre en œuvre les pouvoirs de police du Maire et ceux du Préfet.

L'efficacité de cette démarche expérimentale en Nouvelle Aquitaine, devrait conduire l'ARS à la mettre en place sur d'autres communes de l'Agglomération, sachant que le SCHS, peut intervenir sur d'autres communes moyennant une convention.

Entre 2017 et 2021, sur 900 signalements d'habitat indigne, 672 ont fait l'objet de procédures relevant du pouvoir de police du Maire ou du Préfet. Malheureusement 92 % des procédures relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou de la Non Décence (décret de mise en décence d'un logement réactualisé à plusieurs reprises depuis 2002), ce qui n'entraîne souvent que des travaux à minima, de mise en conformité, non qualifiant ou durables et des amendes peu dissuasives.

Habitelem – Domofrance 64

En 2020, Habitelem (64), Ciliopée Habitat (47) et Domofrance (33) ont fusionné pour former un seul bailleur. Domofrance est devenu le premier bailleur social de la région NA avec un parc de 40 000 logements et une production annuelle de 1700 logements publics locatifs sociaux. La présence d'Action Logement dans son actionnariat, le positionne comme un acteur important sur les territoires lauréats du programme ACV.

Habitelem

Au moment de l'inauguration de la résidence GASSIOT, en décembre 2019, Habitelem gérait 5 280 logements dont 4 223 sur le Béarn et était engagé sur 2 programmes supplémentaires dans le cadre d'ACV :

- 17 logements collectifs à PAU (Programme Rue Guichenné).
- 30 logements collectifs à BAYONNE (Programme Rue Victor Hugo).

De la difficulté à intervenir en centre ancien...

Les partenaires acteurs de ce projet sont très fiers de la qualité patrimoniale et architecturale de la « résidence Gassiot », d'autant que l'intervention s'est faite en centre ancien, sur un immeuble à caractère patrimonial avec de fortes contraintes réglementaires. Le travail partenarial engagé entre les services de l'État, de la ville, de l'agglomération, avec les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, a été essentiel pour arriver à dépasser les contraintes de chacun et rendre cette opération possible.

Ce travail doit être formalisé et pérennisé afin de faciliter toutes les futures opérations complexes de ce type.

Située au sein d'un quartier en cours de transformation, la « résidence Gassiot » connaît encore un taux de rotation supérieur à la moyenne des autres résidences de Domofrance. La requalification des espaces publics et des voiries qui démarre sur le quartier, devrait participer au changement d'image du quartier, le rendre plus attractif, pour les habitants actuels et futurs du centre-ville de Pau.

LES ENSEIGNEMENTS

- Une opération qui s'intègre au sein d'un périmètre identifié (OPAH RU, ACV et ORT)
- Des mesures incitatives et coercitives nécessaires pour acquérir le bien dans les conditions les plus favorables à la réussite de l'opération (arrêté de péril, négociation sous DUP travaux/ORI)
- L'outil Concession d'Aménagement sur le périmètre de l'ORT / OPAH RU permet de mettre en œuvre différents outils efficaces : DUP travaux / ORI, bilan aménageur et constructeur, équilibre acquis sur plusieurs opérations/ portées par plusieurs acteurs, etc.
- Les ORT permettent la mise en place d'1 opération d'aménagement multi-sites, permettant d'atteindre un bilan équilibré globalement..
- Des choix d'aménagement et des coûts supplémentaires liés à la protection du patrimoine et aux réglementations thermiques et sismiques peuvent remettre en question l'équilibre de l'opération, sans partenariat institutionnel, avec les Maîtres d'ouvrage(MOA) /Opérateurs /Aménageurs et les Maîtres d'Œuvre (MOE).
- Un partenariat solide entre la collectivité, l'État et les opérateurs, est le moteur du projet
- L'importance des bailleurs sociaux pour intervenir sur les projets complexes, en centre-ancien, et mobiliser pour chaque opération d'importants fonds propres (au moins 15%)
- La mise en place dès le début du projet d'un espace de dialogue pérenne et régulier entre les différents acteurs (collectivités, Etat, ABF ARS, SCHS, MOA, MOE, etc.) est l'une des clefs de la réussite et donc de la réalisation d'un projet complexe, coûteux, de qualité et pérenne.
- « La résidence Gassiot », une opération vitrine sur le plan patrimonial et architectural, dont l'effet levier sur les îlots voisins devrait se faire sentir dès que les espaces publics, la voirie seront requalifiés, remodelant l'image du quartier et lui rendant son attractivité.
- Un projet de requalification de centre ancien dégradé doit obligatoirement s'inscrire au sein d'un projet de territoire plus vaste, qui peut dépasser le seul EPCI jusqu'au bassin de vie. Ce projet de territoire que l'on retrouve en général dans l'ORT, doit conduire à un juste équilibre entre les centres-anciens/centres-bourgs et le reste de l'urbanisation.

POUR EN SAVOIR PLUS

CA Pau Béarn Pyrénées - ELODIE SCHREIBER – e.schreiber@agglo-pau.fr, Marianne LARQUE – M.LARQUE@ville-pau.fr, Claire

BUAT - c.buat@agglo-pau.fr

DOMFRANCE - Xavier CAMLONG - xavier.camlong@domofrance.fr

DDT 64 - Christophe BOULAY - christophe.boulay@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement,
la mobilité et l'aménagement - Dter sud-ouest
Rue Pierre Ramond
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES



Contacts : Ghislaine MUNOZ et Ghislain MOURGUES
Ghislaine.Munoz@cerema.fr

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et
du logement Nouvelle-Aquitaine

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Contact : Bénédicte Chautard / Véronique TANAYS

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)

Département Habitat – Pôle parc privé

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : pole-privé.dh.sahpl.dreal.na@developpement-
durable.gouv.fr