



## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET

### > Temps du diagnostic

# Valoriser l'offre immobilière et foncière

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

*L'urbanisation des périphéries, vecteur d'effets dépréciatifs économiques, social et environnemental*, constitue aujourd'hui un modèle non soutenable à limiter au profit du logement existant à reconquérir dans les centres anciens délaissés. L'ouverture à l'urbanisation de zones vierges en lisières des villes a concurrencé le parc de logements anciens, peinant à trouver preneurs, au profit de pavillons standardisés. La raison évoquée serait l'obsolescence du tissu ancien constituant alors un « obstacle » à l'acquisition. Loin d'être une fatalité, les centres anciens ont de nombreuses potentialités pour offrir un parc de logements attractifs. En plus de leur durabilité intrinsèque, ces espaces abritent des ensembles architecturaux et patrimoniaux de grande qualité qui, lorsqu'ils sont réhabilités, donnent une valeur ajoutée par rapport à des logements neufs. L'acquisition et la réhabilitation des logements anciens peuvent aboutir à une véritable plus-value pour des propriétaires ou des investisseurs. La mise en œuvre d'une stratégie de valorisation de l'offre immobilière et foncière des centres anciens constitue ainsi un levier crucial afin d'inciter leur réinvestissement par de futurs acquéreurs.

### Objectifs généraux

1. *Lutter contre la vacance immobilière en centre ancien par une offre de logements concurrentiels ;*
2. *Entretenir et valoriser le patrimoine architectural ;*
3. *Réduire l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.*

## AGIR

### Définir un cadre d'actions de mise en valeur de l'offre :

*Afin de récupérer les logements en cœur de ville, la définition d'un cadre d'actions de mise en valeur de l'offre est primordiale. Plusieurs moyens s'offrent aux collectivités :*

- des opérations coercitives résorbant le bâti indigne ou dangereux : RHI, ORI, THIRORI ;
- des opérations incitatives encourageant financièrement et techniquement les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation ou d'amélioration du confort : OPAH, PIG ;
- des mesures fiscales contraignant les propriétaires de biens vacants ou, au contraire, défiscalisant la réalisation de travaux sur le bâti patrimonial : THLV, fiscalité Malraux ;
- des outils de planification définissant des orientations stratégiques d'intervention sur le parc existant et limitant la construction neuve : PLH, PLUi, SCoT.

### Accompagner de potentiels acquéreurs :

*Il est primordial pour les collectivités de mobiliser et de s'appuyer sur de potentiels acquéreurs pour soutenir leurs actions de revitalisation.* La communication autour des projets de reconquête des centres anciens constitue une action essentielle afin de favoriser leur réinvestissement. Les collectivités peuvent à cet effet privilégier la création d'un point d'information ou une structure spécifique accompagnant de futurs propriétaires occupants ou bailleurs tout au long de leur démarche d'accession, de réhabilitation ou d'amélioration du confort des biens. Cet accompagnement doit être complété par des aides et des dispositifs incitatifs encourageant à l'acquisition des logements anciens.

## Glossaire

**Anah** : Agence Nationale de l'Habitat

**Loi ALUR** : loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové

**OPAH** : Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

**ORI** : Opération de restauration immobilière

**PIG** : Programme d'intérêt général

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**PSMV** : plan de sauvegarde et de mise en valeur

**RHI** : Résorption de l'habitat insalubre

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SPR** : Site patrimonial Remarquable

**THIRORI** : Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière

**THLV** : Taxe d'habitation sur les logements vacants

## Chiffres clés

> En 2017, la France Métropolitaine comptait 34,8 millions de logements et 8,3 % étaient vacants

> En 2017, 788 opérations de réhabilitation de l'habitat privé ont été menées par les collectivités et l'Anah, soit 53 800 logements réhabilités mobilisant 351,1 M€.

Sources : chiffres clés 2017 de l'Anah ; Insee - Le parc de logements en France au 1<sup>er</sup> janvier 2017

## Cadre réglementaire

**Une déclaration d'utilité publique** est nécessaire avant le lancement d'opérations de RHI, ORI et THIRORI.

**La loi ALUR** offre la possibilité d'intégrer le PLH au sein des PLUi.

**En 2019**, en SPR avec ou sans document de gestion approuvé ou en PSMV en cours d'étude, le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 22 % pour des travaux de restauration intégrale d'immeubles. Lorsque le PSMV est approuvé ce taux est de 30 %.

# JOINVILLE

## « Osez Joinville »

Pour concurrencer la trajectoire de la périurbanisation accentuée par la dégradation structurelle de son centre ancien, Joinville porte un ambitieux projet de revitalisation s'inscrivant dans un double objectif de réhabilitation du cœur et du retour des habitants. Dépositaire d'un riche passé patrimonial offrant un cadre de vie agréable entre un bâti ancien de qualité et un patrimoine naturel abondant, la ville souhaite valoriser cette valeur ajoutée afin d'impulser une nouvelle attractivité du centre ancien.

Lauréate du « Programme national centre-bourgs », Joinville a pu se doter d'une cellule dédiée à la revitalisation du centre ancien structurée autour d'une équipe pluridisciplinaire définissant la stratégie globale de redynamisation de la ville portant sur différents enjeux : commerce, patrimoine, espaces publics, équipement et habitat notamment en accompagnant les projets d'installation de futurs habitants. Aussi, pour favoriser cette dynamique Joinville s'investit de manière active et volontaire dans la reconquête de son parc de logements anciens. À travers son PLU, la ville priorise l'essentiel des interventions en matière d'urbanisme sur la requalification du bâti ancien du centre, maîtrisant et gelant les terrains urbanisables en lisière. Pour ce faire, la collectivité mène de front des procédures d'arrêtés – bien vacant et sans maître, péril, insalubrité, abandon manifeste – et d'ORI pour réhabiliter les logements dégradés ainsi que le développement d'un système de subventions et d'aide technique à destination du réinvestissement des logements anciens par de potentiels acquéreurs. Dans cette recherche, l'édition et la communication d'un guide « Osez Joinville » informe sur les atouts de Joinville et les différentes aides mobilisables à l'investissement dans le centre ancien. « Osez Joinville » s'accompagne d'une opération « Portes ouvertes » des biens immobiliers à vendre qui escomptent trouver un futur propriétaire, menée en partenariat avec la ville de Plombières-lès-Bains. Ces journées exposent l'offre immobilière et foncière à des visiteurs en présence d'artisans, de professionnels de l'urbanisme, du patrimoine et proposent également des aides financières en matière d'investissement. En offrant des solutions adaptées et attractives, « Osez Joinville » incite à l'acquisition et facilite l'accès aux actifs immobiliers pour de futurs habitants.

**Territoire d'expérimentation, Joinville fait preuve d'une véritable créativité technique et financière, au-delà des outils habituels de l'urbanisme pour favoriser la reconquête de son centre ancien.** En valorisant et incitant au réinvestissement des logements anciens, Joinville ambitionne de redonner le désir d'habiter en centre ancien, qui commence aujourd'hui à renaître dans ce nouvel élan.



1. Vue générale
2. Quai des peceaux
3. Affiche « Osez Joinville »

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de Joinville

### PARTENAIRES

Agences immobilières et acteurs de l'immobilier, propriétaires privés, entreprises du bâtiment, Urbam Conseil, associations locales

### COÛT

Une opération de 15 000 à 20 000 euros

### DURÉE DU PROJET

Une manifestation de 3 jours tous les deux ans avec une préparation 8 mois à l'avance

### LES PLUS

- > Une innovation intéressant les médias qui véhiculent une image positive de la ville
- > Un travail collectif pour revitaliser le centre ancien
- > La vente de plusieurs maisons dans l'année
- > Une connaissance précise des biens à vendre et de leurs prix et un contact privilégié avec les propriétaires

### LE MOINS

- > Une difficulté à faire comprendre à certains acteurs de l'immobilier que la Ville travaille pour qu'il y ait plus de ventes mais ne désire pas être en concurrence avec le marché immobilier.

### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.mairie-joinville.fr/fr/actualite/130754/osez-joinville](http://www.mairie-joinville.fr/fr/actualite/130754/osez-joinville)

### CONTACTS

**Anthony Koenig**  
[urbanisme.joinville@gmail.com](mailto:urbanisme.joinville@gmail.com)  
**Noémie Faux**  
[patrimoine.joinville@gmail.com](mailto:patrimoine.joinville@gmail.com)  
**Martin Gricourt**  
[commerce.joinville@gmail.com](mailto:commerce.joinville@gmail.com)

PUBLICATION MARS 2019

Repères généraux : Sites & Cités

Projet pilote : Anthony Koenig, chef de projet urbanisme

Crédits photos : Ville de Joinville

