

Aménagement

Juin 2023

Les Entreprises publiques locales et l'habitat privé dégradé

Les Epl d'aménagement et immobilières sont des acteurs impliqués de longue date dans les procédures d'interventions sur l'habitat privé dégradé pour lesquelles les collectivités du bloc local exercent leurs compétences. Il s'agit, en effet, d'opérations longues, complexes et nécessitant une forte implication financière et politique des collectivités pour lesquelles les opérateurs purement privés sont peu présents et pour lesquelles à l'inverse les caractéristiques des Epl correspondent bien aux besoins.

Les interventions sur l'habitat privé dégradé dans les centres-anciens ont toujours existé et constituent l'essentiel de l'activité des Epl en la matière. Toutefois, de nouveaux pans d'activité émergent avec le traitement des immeubles des années 60/70 en copropriété dont l'état se dégrade. Une procédure d'intervention spécifique a d'ailleurs été créée : les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

L'Etat s'est également fortement investi sur ce sujet. Citons la création des cinq opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national dont 4 sont pilotées par l'EPFIF et une par l'EPF Occitanie à Nîmes (Pissevin) et la création de la SPLA-In Aix Marseille Provence après le drame de la rue d'Aubagne à Marseille.



Investissement des collectivités locales dans le secteur

L'ordonnance du 16 septembre 2020, relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, simplifie la police de l'habitat indigne. Le texte, entré en vigueur au 1er janvier 2021, crée une police unique d'intervention sur la sécurité et la salubrité des immeubles. Elle clarifie la répartition des rôles entre le maire et le préfet pour déclencher la procédure en fonction du fait générateur : les préfets pour les dangers sur la santé des personnes ; les maires et les présidents d'EPCI sur la sécurité des personnes.

L'ordonnance simplifie et harmonise le déroulé procédural, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution. Elle va également plus loin dans les prérogatives d'intervention du maire en cas de danger imminent.

Enfin, l'ordonnance favorise le transfert des pouvoirs de police entre le maire et le président de l'EPCI en prévoyant que celui-ci ne pourra pas, sauf exception, renoncer à exercer les pouvoirs de police transférés par les maires des communes membres. Elle facilite également le cadre des délégations de pouvoirs des préfets aux présidents d'EPCI.

Notons, par ailleurs que le programme Action Cœur de ville, reconduit jusqu'en 2026, dont l'Agence nationale de l'habitat est l'un des partenaires financiers, a renforcé la visibilité de cet enjeu important qu'est la réhabilitation des logements dégradés pour la reconquête des centralités.



FOCUS

Quelques chiffres (EplScope 2022) sur le secteur de l'habitat privé dégradé géré par des Epl

Nombre d'Epl intervenant dans le domaine : **428**

- Activités principales : **323**
- Activités secondaires : **105**
- Nombre de Sem : **256**
- Nombre de Spl : **169 (dont 29 Spla et 5 Spla-in)**
- Nombre de SemOp : **3**

Chiffre d'affaires médian : **2 412 000 euros**

Capital social médian : **913 500 euros**

Effectif médian (en ETP) : **7**

Activités assurées : **Aménagement, construction d'équipements pour le compte de tiers, études urbaines, promotion immobilière, gestion d'actifs...**



L'Agence nationale de l'Habitat (ANAH)

L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du Logement, du Budget et de l'Economie.

Sa mission depuis près de 50 ans est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants, définis dans le cadre de grands plans gouvernementaux, pour lutter contre les fractures sociales et territoriales.

L'ANAH encourage ainsi les travaux de rénovation et réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté. Elle propose, également aux propriétaires bailleurs privés un contrat pour faciliter la mise à disposition d'un parc locatif rénové à loyer abordable.

L'Agence est le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour leur permettre d'intégrer la dimension du parc privé dans leurs politiques locales de l'habitat. Elle propose aux collectivités un appui méthodologique et des moyens financiers pour mener à bien leurs projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, notamment dans leurs opérations de résorption d'habitat insalubre, de traitement des copropriétés en difficulté, de revitalisation de leurs centres anciens. Enfin, elle soutient les associations propriétaires ou gestionnaires de centres d'hébergement d'urgence, pour en faciliter la rénovation et la transformation.

Le Conseil d'administration de l'ANAH est composé de représentants de l'État, élus et personnalités qualifiées, nommés pour 3 ans renouvelables. Il est présidé par Thierry REPENTIN.



Dynamique des Epl sur le secteur d'activité concerné

Les opérations de requalification de l'habitat privé dégradé sont longues, complexes et coûteuses. Elles ne sont pas celles qui se lancent le plus fréquemment. Le programme Action cœur de ville a mis en lumière la nécessité de reconquérir les centres anciens avec un fort volet sur l'habitat et de nombreuses OPAH ont été lancées dans ce cadre. Plus largement, les politiques de sobriété foncière et de décarbonation de l'aménagement devraient conduire les opérations tendant à réhabiliter des logements et redonner un élan à ce type d'opération.

Seda, Opération de RHI du Centre-ville de Château-Thierry





Valeur ajoutée de l'Epl selon le mode de gestion Sem, Spl

Valeur ajoutée de la Société d'économie mixte (Sem)

La solution Sem se révèle pertinente pour les collectivités locales qui souhaitent inscrire le fonctionnement de leur service dans un cadre concurrentiel, sans pour autant confier l'intégralité de la gestion au secteur privé.

En créant une Sem, les collectivités locales gardent, en effet, la main sur l'activité tout en associant des partenaires privés à la gouvernance. Ces derniers apportent leur savoir-faire technique et leur concours financier.

La Sem peut compléter ses activités par des missions réalisées pour d'autres personnes que ses actionnaires y compris travailler pour son compte propre. La Sem présente ainsi une faculté d'innovation dans les montages et les solutions opérationnelles par sa capacité à créer des filiales avec d'autres partenaires. Il peut s'agir par exemple de filiales de copromotion ou d'une foncière de redynamisation pour conserver la propriété des pieds d'immeubles commerciaux des logements rénovés.

La ville de Clichy-la-Garenne a souhaité en 2017 poursuivre la requalification des copropriétés dégradées entamée depuis 1986. La municipalité a pour cela renforcé ses dispositifs d'accompagnement incitatif des copropriétés avec une deuxième OPAH Renouvellement urbain. L'animation de l'OPAH-RU a été confiée au groupement piloté par **CITALLIOS** en association avec SOLIHA, acteurs connus du territoire bénéficiant de la confiance des acteurs locaux et bénéficiant d'une expertise commune dans la conduite d'interventions globales dans l'habitat privé. La mission de **CITALLIOS** consiste à mener les actions de sensibilisation, aider les copropriétaires à engager les travaux, aider à la mise en œuvre et à la réception des travaux et dans le cadre de l'ORI, à assurer la continuité du suivi de l'avancement opérationnel des immeubles inscrits dans les DUP travaux et constituer un dossier de DUP pour les « immeubles bloqués ».

Valeur ajoutée de la Société publique locale (Spl)

La Spl est contrôlée par au moins deux collectivités locales qui disposent de la totalité du capital. Les collectivités actionnaires exercent ainsi un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, ce qui les affranchit de la mise en concurrence. Les relations sont dites "In House".

Le fonctionnement de la Spl relève pour l'essentiel du droit privé, elle apporte de la souplesse et la réactivité nécessaire à la bonne exécution du service public. La Spl est une solution appropriée pour les collectivités qui souhaitent conserver la maîtrise intégrale du service public sans pour autant être contraintes par les rigidités de fonctionnement des régies publiques.

Spl territoires publics : Rennes centre ancien

L'Opération Rennes Centre Ancien vise à requalifier les immeubles dégradés dans le centre historique. Elle est confiée à Territoires Publics. Cette Spl mobilise une équipe dédiée pour répondre à ces enjeux. Cette intervention participe à la valorisation du patrimoine architectural de la Ville et au renforcement de la dimension résidentielle du centre-ville en créant une nouvelle offre de logements. Ce vaste projet intègre des interventions plus globales à l'échelle d'immeubles (logements et commerces) et d'îlots par le biais d'outils incitatifs et coercitifs (OPAH-RU e concession d'aménagement). En 2016, au terme de la 1ère phase de l'opération, 68 M€ de travaux avaient été réalisés pour 150 immeubles réhabilités, soit 1 500 logements. Pour mener ces travaux, les copropriétés et les copropriétaires ont été accompagnés et ont pu bénéficier de subventions permettant de mobiliser 25 M€ de financements de l'ANAH et de Rennes Métropole.

Présentation de la FedEpl

Depuis sa création en 1956, la Fédération des élus des Entreprises publiques locales rassemble les 11 000 élus de toute la France et de toutes les sensibilités politiques autour du choix qu'ils ont fait d'exercer leurs responsabilités locales en ayant recours à la solution d'entreprises détenues par leurs collectivités locales, et qu'ils gouvernent. Elle est affiliée au réseau européen des 32 000 Entreprises publiques locales représenté par le SGI Europe, le regroupement européen des employeurs et entreprises fournissant des services publics.

La FedEpl déploie ses activités autour de trois missions :

- Action politique - Permettre à toutes les Epl d'intervenir et de se développer dans les conditions les plus favorables
- Accompagnement des adhérents - Préparer l'avenir et renforcer la performance des Epl dans l'ensemble de leurs activités
- Action territoriale - Promouvoir le modèle Epl auprès des collectivités locales et les accompagner dans le pilotage de leurs opérateurs et leurs choix de modes de gestion

Contact FedEpl

Direction Animation et Développement
Olivier TOUBIANA, Responsable du département Aménagement
(01 53 32 22 18 - 07 86 50 31 38 o.toubiana@lesepl.fr)