

FICHE N°10

Mobiliser les outils d'intervention existants pour traiter les immeubles dégradés et « recycler » certains immeubles

Quelques immeubles du centre-ville de Saint-Nazaire sont en très mauvais état, notamment en dehors des axes principaux. Ces immeubles comprennent le plus souvent une majorité de logements locatifs. On peut également trouver des immeubles en état moyen et sans caractère patrimonial situés dans un îlot au potentiel de densification en adéquation avec les enjeux urbains, économiques et sociaux.

Au-delà d'immeubles entiers, on trouve des logements en mauvais état ou vacants dans des immeubles moyens.

Pour toutes ces situations, il est nécessaire de mobiliser ponctuellement les outils de traitement de l'habitat indigne et/ou d'acquisition soit pour obliger le propriétaire à agir, soit pour se substituer au propriétaire défaillant et conduire à sa place le projet de réhabilitation ou de démolition-reconstruction.

OBJECTIFS A ATTEINDRE

Empêcher le maintien de poches de dégradation et de vacance, ne pas laisser se développer des pratiques locatives abusives (logements non décents et énergivores aux loyers élevés)

Se substituer aux propriétaires défaillants pour peser favorablement dans la décision collective et faire levier

Recycler le parc pour lequel la réhabilitation est trop coûteuse et un projet de construction serait plus opportun

Créer du logement conventionné ou HLM en diffus dans le centre-ville (mixité sociale)

DIFFICULTES A RESOUDRE

les propriétaires de logements vacants ne sont pas forcément vendeurs ; la vacance contribue à accroître la dégradation des immeubles

en cas de DIA, la collectivité doit pouvoir vite se positionner

les acquisitions publiques dans les immeubles privés peuvent aussi faire peur aux propriétaires occupants en place au lieu de les rassurer : c'est donc à ne pas utiliser dans n'importe quel immeuble (plutôt dans immeuble très locatif)

PARTENAIRES A MOBILISER

SEM

Bailleur social

Structure de maîtrise d'ouvrage d'insertion

CONTENU

- mobiliser les services et les procédures de lutte contre l'habitat indigne,
- procéder à des acquisitions publiques (sur DIA) sur des immeubles ciblés ou des logements vacants dans le but soit de peser sur la réhabilitation soit de réaliser une opération de recyclage de l'immeuble.
- Tester du portage temporaire (revente après travaux)
- réaliser des acquisitions améliorations pour du logement social (immeuble complet ou logements en diffus)
- mobiliser l'OPAH en cours et ses volets habitat indigne et conventionnement des logements

MOYENS FINANCIERS ET

CALENDRIER :

Dépend du nombre de logements à acquérir et d'un budget possible en acquisition (à voir avec SEM ou bailleurs sociaux)