

3.1 Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

Procédure visant à imposer la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour but la transformation des conditions d'habitabilité de logements.

Objectifs PLH

Résorber l'habitat vacant et insalubre
Éradiquer l'habitat indigne

Code de l'Urbanisme, articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à 29 ;
 Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 (applicable depuis le 1er octobre 2007).

Caractéristiques	<p>Périmètre d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Créé en 1962, il est destiné à favoriser, dans les quartiers vétustes, la réhabilitation complète des immeubles, comme alternative à la procédure de rénovation urbaine qui avait consisté à exproprier, démolir et reconstruire après avoir déplacé et relogé les habitants et activités ➤ Utilisé comme levier supplémentaire de revalorisation d'un quartier vétuste ou avec de forts taux de vacance; il s'ajoute aux autres procédures existantes ➤ Outil incitatif au moyen notamment de dispositions fiscales avantageuses ➤ outil coercitif puisque les propriétaires peuvent être expropriés s'ils ne réalisent pas les travaux prescrits et déclarés d'utilité publique
Opérateurs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les opérations de restauration immobilières peuvent être engagées à l'initiative <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des collectivités publiques ▪ D'un ou de plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale. ▪ La commune peut déléguer à l'EPCI compétent les attributions conférées par le Code de l'Urbanisme au titre de la restauration immobilière
Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Propriétaires et collectivités
Couverture géographique	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un périmètre de restauration immobilière peut concerner tout immeuble ou groupe d'immeubles vétustes, qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non. ➤ Il peut s'appliquer à l'échelle du quartier, de l'îlot ou de l'immeuble.
Modalités d'attribution	<p>Etude pré-opérationnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etude de faisabilité sur les plans juridique, financier, social, architectural, immobilier qui tient compte des données socio-économiques du quartier ▪ Bilan de l'opération, coût éventuel pour la collectivité, coût et modalités de rémunération de l'opérateur <p>Etude opérationnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse immeuble par immeuble, permettant de préciser ceux à inclure dans le PRI, d'évaluer la nature et le coût des travaux, les capacités d'investissement des propriétaires actuels ou de nouveaux investisseurs ▪ Le montage financier doit être précisément fixé et comprend les coûts approximatifs des acquisitions (expropriations), des travaux à faire concernant les extérieurs et le gros œuvre ainsi que les intérieurs...

Mise en œuvre

Création d'un PRI

- Délimitation du périmètre
 - Sur décision du Conseil Municipal, ou par le Préfet (si la collectivité n'est pas compétente ou dans le cas d'une Opération d'Intérêt National)
 - Réalisation d'un dossier indiquant objet de l'opération, périmètre envisagé, plan de situation
 - Enquête publique suite à laquelle le PRI est institué
 - Délimitation du périmètre indispensable pour engager la DUP des travaux
- Déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux
 - Constitution d'un dossier par le bénéficiaire de la DPU qui précise le programme des travaux pour chaque bâtiment. L'évaluation financière des acquisitions (si expropriation) doit être donnée.
 - Elle permet aux propriétaires des immeubles de demander à la collectivité d'acquérir leur bien
 - Enquête d'Utilité Publique réalisée par le Préfet
- Enquête parcellaire
 - Dossier comprenant le plan parcellaire, la liste des propriétaires et le détail des travaux
 - L'enquête parcellaire est ouverte par le Préfet, au cours de laquelle les propriétaires déclarent leur intention ou non de réaliser les travaux

Mise en œuvre opérationnelle

- Cession des biens expropriés
 - Les biens immobiliers peuvent être cédés à l'amiable ou concédés sous condition de les utiliser aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession
- Régime juridique des travaux
 - Les travaux doivent être soumis à autorisation spéciale de travaux (AST)
 - Dans un secteur protégé, les travaux sont également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF)
- Relogement des occupants
 - Dans le cas d'expropriation, la collectivité doit assurer le relogement des occupants et le coût induit. Elle doit veiller à ce que les droits des occupants soient respectés

Financements

Subventions

- Les aides accordées aux propriétaires pour le financement des travaux prescrits sont celles de droit commun en matière d'amélioration de l'habitat : ANAH, Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH), subvention pour sortie d'insalubrité (SSI).

Régime fiscal des travaux réalisés

- Les travaux conformes à la DUP et régulièrement autorisés peuvent être inclus dans les charges foncières lorsqu'ils correspondent à la restauration complète de l'immeuble concerné, sous attestation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Forces, Faiblesses et limites du dispositif

Forces

- Procédure pouvant permettre de résoudre des problèmes lourds de vacances et d'insalubrité dans certains quartiers, notamment dans le tissu urbain dense des centres anciens.
- Peut s'inscrire en complément d'autres procédures d'interventions en faveur de l'habitat : OPAH, ZPPAUP, opérations de sortie d'insalubrité
- Régime fiscal privilégié uniquement en Secteur Sauvegardé ou en ZPPAUP
 - S'applique aux travaux de restauration immobilière (entretien, réparation, amélioration des locaux d'habitation hors construction, reconstruction ou agrandissement) entrepris par des propriétaires qui s'engagent à louer leur logement pour une période de 6 ans.
 - La réalisation des travaux prescrits dans la DUP peut être incluse dans la charge foncière et ouvre droit à déduction de l'éventuel déficit foncier du revenu global. Il en est de même pour les démolitions imposées.

Faiblesses

- Procédure administrative complexe, plus aisée à manipuler sur un nombre restreint d'immeubles.
- Coûts des études et des expropriations éventuelles à la charge de la collectivité initiant la procédure