

CLUB
T&R
54

Des territoires
engagés

LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE TOUL

2 octobre 2023

Accompagné et soutenu par :



ACTION CŒUR DE VILLE : UN VÉRITABLE PROJET DE TERRITOIRE

Une délibération cadre avec pour objectif « la reconquête du centre-ville médiéval »

2017

Transformation de la convention-cadre Action cœur de Ville en ORT (Loi ELAN) : arrêté préfectoral

2019

Actualisation de l'ensemble des fiches actions annexées à la convention originelle

2022



2018

Signature de la convention Action Cœur de Ville

2020

Signature de l'avenant à la convention

2023

Évaluation/bilan de la phase I et rédaction de la phase II

PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE



AXE 1

De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

AXE 2

Favoriser un développement économique et commercial équilibré

AXE 3

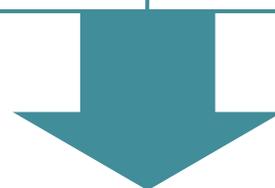
Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

AXE 4

Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

AXE 5

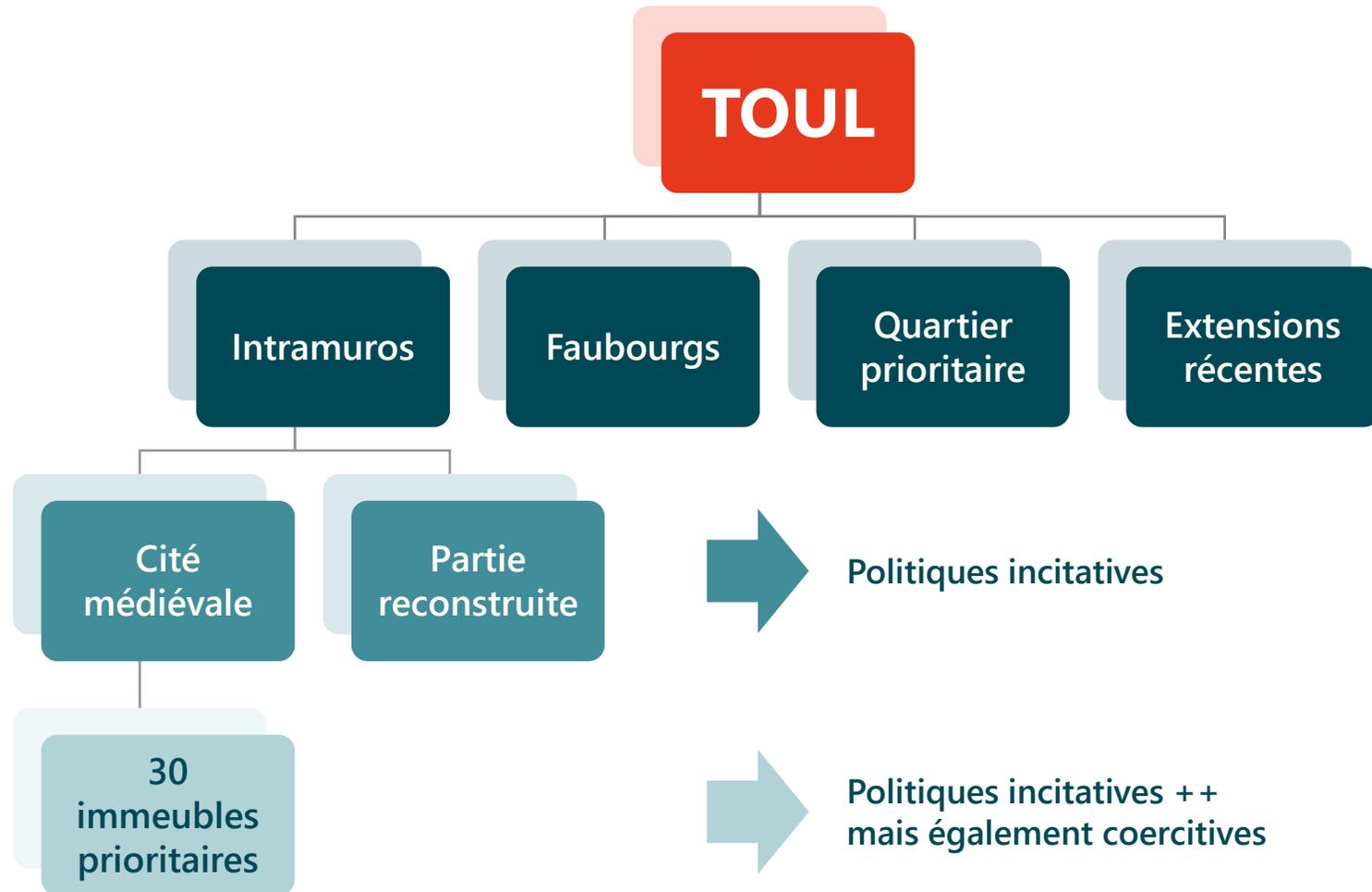
Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs



82 fiches-actions (2022)



L'APPROCHE GÉOGRAPHIQUE DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'HABITAT



LE CONTEXTE LOCAL : UNE RECONQUÊTE DE L'HABITAT DU CENTRE-VILLE PLURIELLE

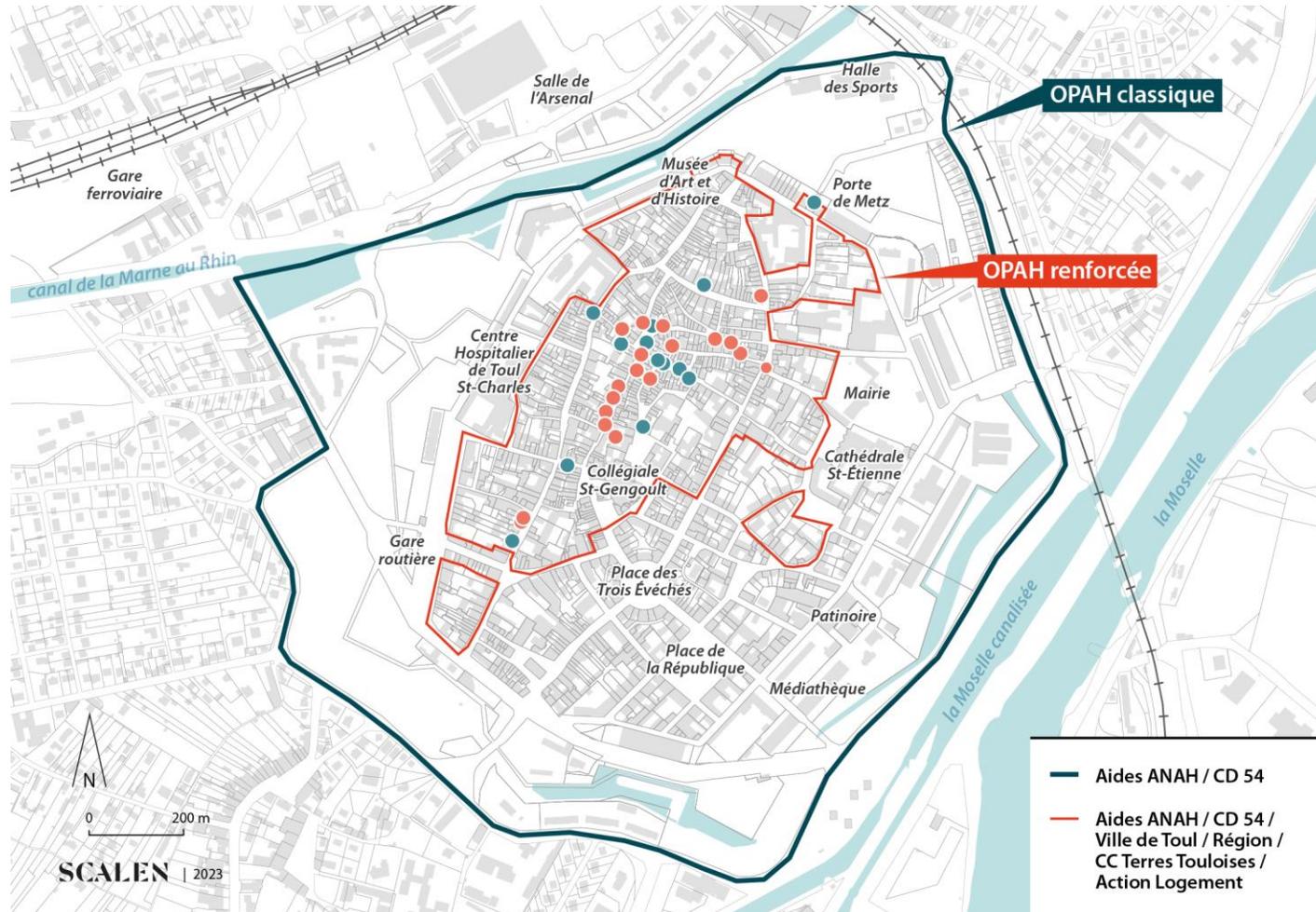
- > L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain **INCITER** par un accompagnement technique et financier
- > La Concession d'Aménagement **SE SUPLÉER** en ciblant les immeubles les plus dégradés et en les réhabilitant par l'initiative publique
- > Le permis de Louer **CONTRÔLER** la mise en location des logements pour lutter contre l'habitat indigne
- > L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) + projet de ravalement de façade obligatoire **CONTRAINDRE** les propriétaires indécents
- > La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants **LUTTER** contre la vacance de type structurelle et conjoncturelle



01.

**L'OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

PÉRIMÈTRES OPAH-RU



OPAH

- > **Centre-ville intramuros**
Subdélégation de la CC à la Ville
- > **Hors centre-ville**
Communauté de Communes Terres Toulaises

UN PROGRAMME MULTI-PARTENARIAL

> PARTENAIRES

Conseil Départemental, Anah, Action Logement, Région Grand Est et Communauté de Communes Terres Tuloises

> DURÉE

2019 à 2024 (prolongation en cours)

> MOBILISATION IMPORTANTE DES FONDS COMMUNAUX

En moyenne 150 000 euros/an en aides directes

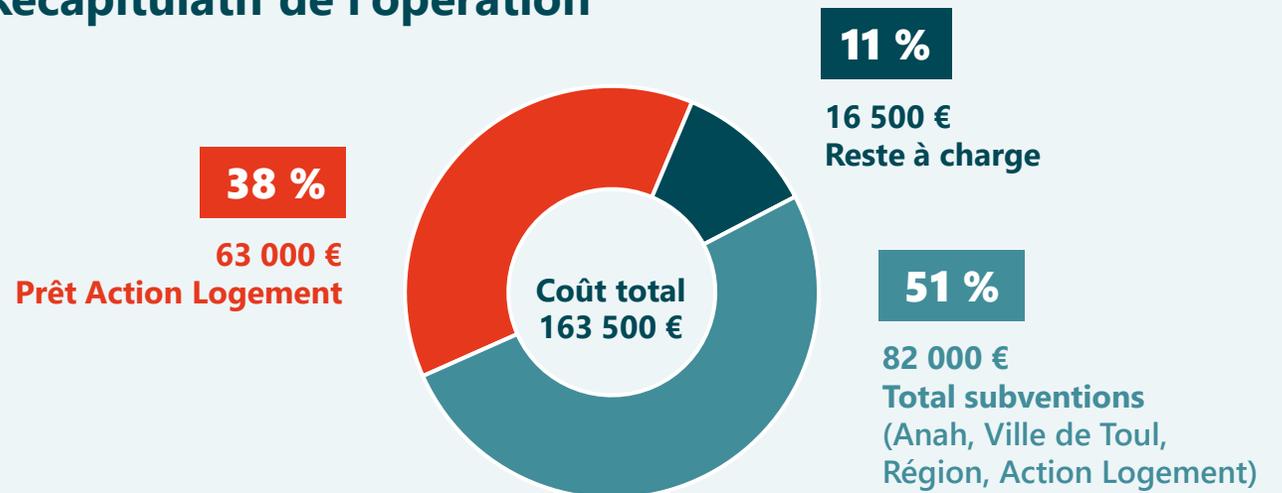


Exemple : maison individuelle de 90 m² très dégradée

Total de l'opération = 163 500 € TTC

- Subvention Anah = 45 000 €
- Subvention de la ville de Toul = 10 000 €
- Action Logement = 27 000 € de subvention = 63 000 € de prêt

Récapitulatif de l'opération





02.

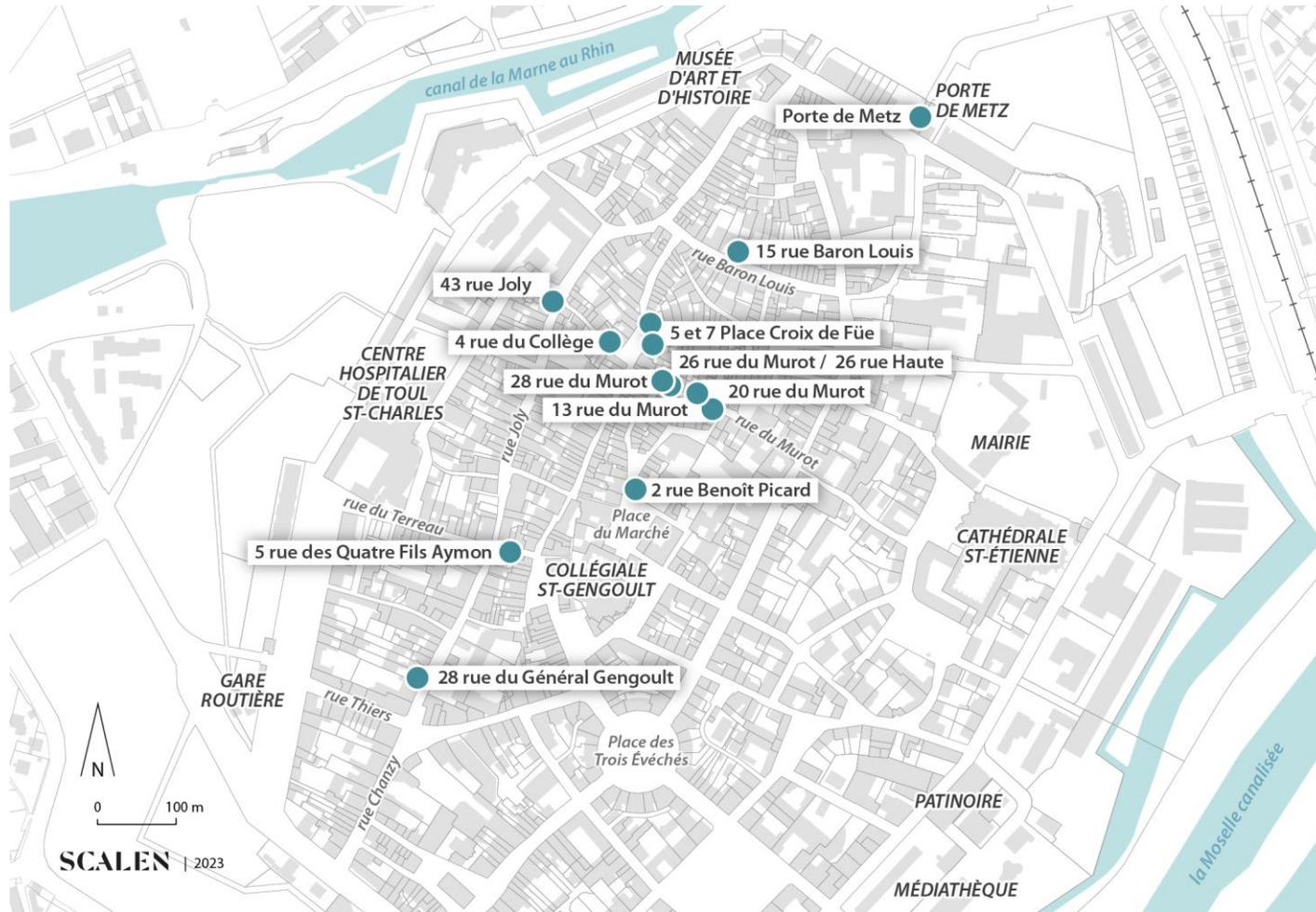
LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

Les caractéristiques du Traité de Concession :

- > Mode de délégation d'une opération d'aménagement par une personne publique compétente à un opérateur dit aménageur (SEBL)
- > Concrètement, l'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements qui concourent à l'opération, réalise les études et les acquisitions foncières des biens utiles à l'opération et la commercialisation des immeubles réhabilités, au préalable
- > Durée : 10 ans (2020-2030)

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL



13 immeubles dont :

- > 4 immeubles acquis,
- > 1 bien cédé gracieusement,
- > 8 autres appartiennent à des propriétaires privés, susceptibles d'être modifiés en fonction de l'évolution du marché privé (reprise en gestion de biens par certains propriétaires privés)

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

Dépenses HT (estimatif convention originelle)	
Acquisitions	429 040 €
Frais de notaires	40 000 €
Études préopérationnelles	100 000 €
Travaux (démolitions)	184 000 €
Travaux (superstructures)	3 110 000 €
Contributions diverses	31 840 €
Frais maîtrise d'œuvre	540 103 €
Communication opérationnelle	20 000 €
Fiscalité	70 000 €
Frais de sécurisation / gardiennage	147 495 €
Frais financiers	145 927 €
Frais d'aménagement	457 200 €
TOTAL	5 275 605 €

TRAITÉ DE CONCESSION CENTRE-VILLE DE TOUL

Recettes :

- > Produit des cessions soit 1 775 000 €
- > Lourd déficit d'opération supporté par la Ville de Toul au travers d'une participation d'équilibre d'un montant de 3 500 605 €
- > Ingénierie mobilisée pour la recherche de subventions visant à combler les déficits d'opérations et la participation communale

03.

LE PERMIS DE LOUER : LES AUTORISATIONS PRÉALABLES DE MISE EN LOCATION (APML)

LE PERMIS DE LOUER

Approbation
en Conseil
Municipal
(novembre
2021)

Communication

Mise en
application
au 1^{er} juin
2022

- > Première mise en location
- > Changement de locataire

NOVEMBRE
2024

Évaluation du
dispositif et de
son efficacité



Toul poursuit sa lutte contre l'habitat indigne



En appuyant le « permis de louer », la Ville entend améliorer sa politique de réhabilitation de l'habitat de centre-ville.

Un permis de louer va être mis en place, bientôt, au niveau du centre-ville médiéval, soit une autorisation préalable de location que la municipalité pourra octroyer ou non à un propriétaire privé selon des critères précis. Un nouveau levier pour améliorer la qualité des habitats de ce secteur.

Par Tony BOBIN - 15 oct. 2021 à 00:00 - Temps de lecture : 2 min

PERMIS DE LOUER GUIDE PRATIQUE

Grille d'évaluation du logement

Indicateur	Non conforme	Conforme
1. Surface habitable (SH) conforme à la réglementation	Non	Oui
2. Hauteur sous plafond (HSP) conforme à la réglementation	Non	Oui
3. Hauteur sous voûte (HSV) conforme à la réglementation	Non	Oui
4. Hauteur sous échelle (HSE) conforme à la réglementation	Non	Oui
5. Hauteur sous sautoir (HSS) conforme à la réglementation	Non	Oui
6. Hauteur sous escalier (HSE) conforme à la réglementation	Non	Oui
7. Hauteur sous mezzanine (HSM) conforme à la réglementation	Non	Oui
8. Hauteur sous plancher (HSP) conforme à la réglementation	Non	Oui
9. Hauteur sous plafond (HSP) conforme à la réglementation	Non	Oui
10. Hauteur sous voûte (HSV) conforme à la réglementation	Non	Oui
11. Hauteur sous échelle (HSE) conforme à la réglementation	Non	Oui
12. Hauteur sous sautoir (HSS) conforme à la réglementation	Non	Oui
13. Hauteur sous escalier (HSE) conforme à la réglementation	Non	Oui
14. Hauteur sous mezzanine (HSM) conforme à la réglementation	Non	Oui
15. Hauteur sous plancher (HSP) conforme à la réglementation	Non	Oui



04.

**OPÉRATION DE RESTAURATION
IMMOBILIÈRE (ORI)**

LA DÉMARCHE ET LES ÉTAPES CLÉS DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

> OBJECTIFS

L'ORI, mise en place par la collectivité à travers une déclaration d'utilité publique (DUP), vise à contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles dégradés, sous peine d'expropriation

> UNE DÉMARCHE EN 2 PHASES :

- **INCITATIVE** : une injonction à faire des travaux, mais qui rappelle les dispositifs d'aides financières mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU
- **COERCITIVE** : la menace d'une expropriation à défaut d'un projet complet (répondant à tous les points d'amélioration exigés) et respectant les délais de réalisation demandés

Références réglementaires : articles [L. 313-4 à L. 313-4-4](#) et [R. 313-23 à R. 313-29](#) du code de l'urbanisme



05.

**RAVALEMENT
DE FAÇADE OBLIGATOIRE**

RAVALEMENT DE FAÇADE OBLIGATOIRE

1

- Délibération du Conseil Municipal pour approuver la demande d'inscription auprès du Préfet

2

- Arrêté Préfectoral : inscription de la commune sur la liste départementale des villes autorisées à utiliser le droit d'injonction de ravalement

3

- Arrêté municipal pour actionner le dispositif sur les rues ciblées

RAVALEMENT DE FAÇADE OBLIGATOIRE

ÉTAT DE LA FAÇADE

- Façade en bon état général
- Façade moyennement dégradée
- Façade fortement dégradée (fissures / humidité / délitement du crépis)



34 rue de la Petite Boucherie



30-32 rue de la Petite Boucherie



68 rue de la Petite Boucherie



70 rue de la Petite Boucherie



06.

**TAXE D'HABITATION SUR
LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)**

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

> LES OBJECTIFS VISÉS

- Établir la réalité de la vacance des logements
- Définir la typologie de la vacance (logements inadaptés ou non proposés sur le marché par ex.)

> LES CHIFFRES

- **Locaux vacants :**
14 % en 2022 (données fiscales)
- **THLV :**
Établie selon la valeur locative du bien x taux d'imposition communal (18,57%)
- **Volumes :**
 - 723 logements vacants
 - Recette année 1 : prévisionnel 200 / 250 000 €



**Campagne
d'information aux
propriétaires du
centre-ville médiéval**