

Intervenants

Ludovic SAUZON
Ville d'Aubenas
04 75 87 84 31
ludovic.sauzon@mairie-aubenas.fr

Camille MOREAU
CC du Bassin d'Aubenas
04 75 35 88 45
c.moreau@cdcba.fr



Aubenas

Les copropriétés dégradées de centre ancien, un enjeu d'intervention relativement récent pour les collectivités

Le centre ancien d'Aubenas est visé par plusieurs dispositifs (Action cœur de ville, Contrat de ville, FISAC), d'outils d'intervention (OPAH-RU, opération façade, taxe sur les logements vacants) et d'actions d'aménagement (requalification d'espaces publics) destinés à le redynamiser.

L'action sur l'habitat privé est portée par la commune d'Aubenas en lien avec la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas qui pilote et anime l'OPAH-RU lancée en régie en 2016 et déléguée à SOLiHA Ardèche depuis mai 2020.

Le territoire s'est saisi du sujet des copropriétés en 2019 à mi-parcours du dispositif, suite à une étude (2017-2018) qui a permis d'approfondir la situation de 15 copropriétés fragiles voire dégradées. Au vu des résultats de l'étude et des priorités que souhaitent se donner les collectivités, six adresses ont été retenues, dont quatre sur le centre-ville d'Aubenas, dans le cadre du volet « copropriétés en difficulté » de l'OPAH-RU, prorogée jusqu'en 2022.

Un accompagnement renforcé sur ces copropriétés

Le volet copropriété nécessitant des compétences spécifiques, la CCBA a confié l'animation à un opérateur (SOLiHA 07). Ce volet incitatif comprend un accompagnement technique gratuit du syndic et des copropriétaires, ainsi que la possibilité de mobiliser des aides financières. L'enjeu sur les copropriétés ciblées est de redresser leur gestion et de communiquer sur l'importance de réaliser des travaux tout en limitant les restes à charge.

À ce jour, trois des quatre copropriétés du centre ancien ont lancé des démarches visant à engager un programme de travaux et solliciter des subventions. Même avec des mesures incitatives fortes, la commune et la CCBA constatent que la mobilisation des copropriétés nécessite un volet copropriété bien intégré dans une stratégie d'intervention globale, avec *in fine* la capacité à mobiliser au besoin des mesures coercitives.

La réalisation d'une étude en vue de la mise en place d'actions coercitives pour lutter contre l'habitat indigne

La forte dégradation de certains immeubles dans le centre ancien, notamment en copropriétés, et l'absence de volonté de certains propriétaires de réaliser des travaux, ont amené la commune à lancer en 2020 une étude pré-opérationnelle pouvant déboucher sur la mise en place de procédures coercitives pour lutter contre l'habitat indigne, avec une Opération de restauration immobilière (ORI).

Celle-ci doit permettre d'identifier les dysfonctionnements et les facteurs de blocage face aux mesures incitatives existantes, de mettre en place une politique interventionniste pour contraindre les propriétaires à engager des travaux, et à évaluer les capacités financières à mobiliser si nécessaire dans le cas où le choix à terme serait d'engager des procédures d'expropriation (DUP).

En parallèle, la prochaine étude pré-opérationnelle visant à déployer un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat à compter de janvier 2023 a également pour objectif d'évaluer l'opportunité de mettre en place le Permis de Louer sur des secteurs de la commune jugés prioritaires.