



# Vente à la découpe : une intervention complexe sans procédure globale de lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre de la Concession d'aménagement, inCité est missionnée pour intervenir dans le repérage et le traitement de l'habitat indigne. Cette monopropriété fait l'objet d'une Déclaration d'utilité publique Opération de restauration immobilière mais pas d'une procédure globale de lutte contre l'habitat indigne. inCité, après avoir acquis l'immeuble et organisé le relogement des occupants, va proposer un programme de réhabilitation globale et pérenne pour produire du logement locatif mixte (libre et social) de qualité.

**Localisation urbaine** • Quartier Marne Yser

**Secteur réglementaire** • PLU zone UP1

**Outils d'intervention** • DUP ORI

**Opérateurs immobiliers** • inCité



## HISTORIQUE

- **2019** : inCité découvre la situation de l'immeuble dans le cadre de sa mise en vente à la découpe = signalements inCité + travailleur social + SOLIHA au SSE

### Mesures de police

- **Avril 2019** : rapport concluant à l'impropriété à l'habitation d'un local en rdc mais pas de procédure engagée
- **Février 2020** : visite globale demandée, réalisée en partie, avec constat d'infractions au RSD mais procédure sur 1 seul logement
- **Août 2020** : arrêté préfectoral d'impropriété à l'habitation sur le seul lot arrière

### Actions d'aménagement

- **Octobre 2019** : préemption des lots mis en vente et lancement des études préalables à DUP ORI
- **Janvier 2021** : abandon préemption du fait du prix exorbitant fixé par le juge
- **Juin 2021** : arrêté de DUP ORI
- **Mai 2023** : acquisition à l'amiable par inCité après exercice du droit de délaissement
- **Juillet 2023** : relogement en cours par inCité de 2 locataires



## ENJEUX

- **Prévention et traitement de l'habitat indigne**
- **Dédensification et aération d'un cœur d'îlot**
- **Production d'une nouvelle offre sociale et diverse**



## RETOUR D'EXPERIENCE

- **Difficulté à obtenir une vision globale et à passer du cumul d'infractions au RSD à la qualification de l'insalubrité**
- **Une procédure de DUP ORI qui ne pallie pas l'absence de mesures de police**
- **Coût : pas de prise en compte de l'état de l'immeuble en fixation judiciaire en l'absence de mesures de police**
- **Délais de traitement très longs, des situations humaines et un bâti qui se dégradent**
- **Insuffisance des outils pour prévenir la mise en copropriété d'immeubles dégradés**



## INFOS-CLÉS & PROGRAMME

- **2 corps de bâtiment séparés par 1 cour à traiter**
- **Surdensité** de petits logements : 9 à l'état des lieux contre 6 au cadastre avec des **problèmes d'habitabilité**
- **Vétusté générale** du fait d'une longue absence d'entretien
- **1 programme en cours de définition, de 4 logements maximum ou 3 logements + 1 local d'activités, avec locaux communs.**