



17 situations prioritaires identifiées sur le terrain les 16 et 17 février 2023 avec les élus locaux :

Commune	Numéros de parcelles identifiées
Annot	376
	378
	287
	294
Barrême	23
	36
	297 à 307
Castellane	76
	Ciot (534, 535, 539, 540)
	143
Colmars-les-Alpes	167
La Palud-sur-Verdon	104
	181
	282 et 283
Saint-André-les-Alpes	172 à 175
	587 et 208
	232

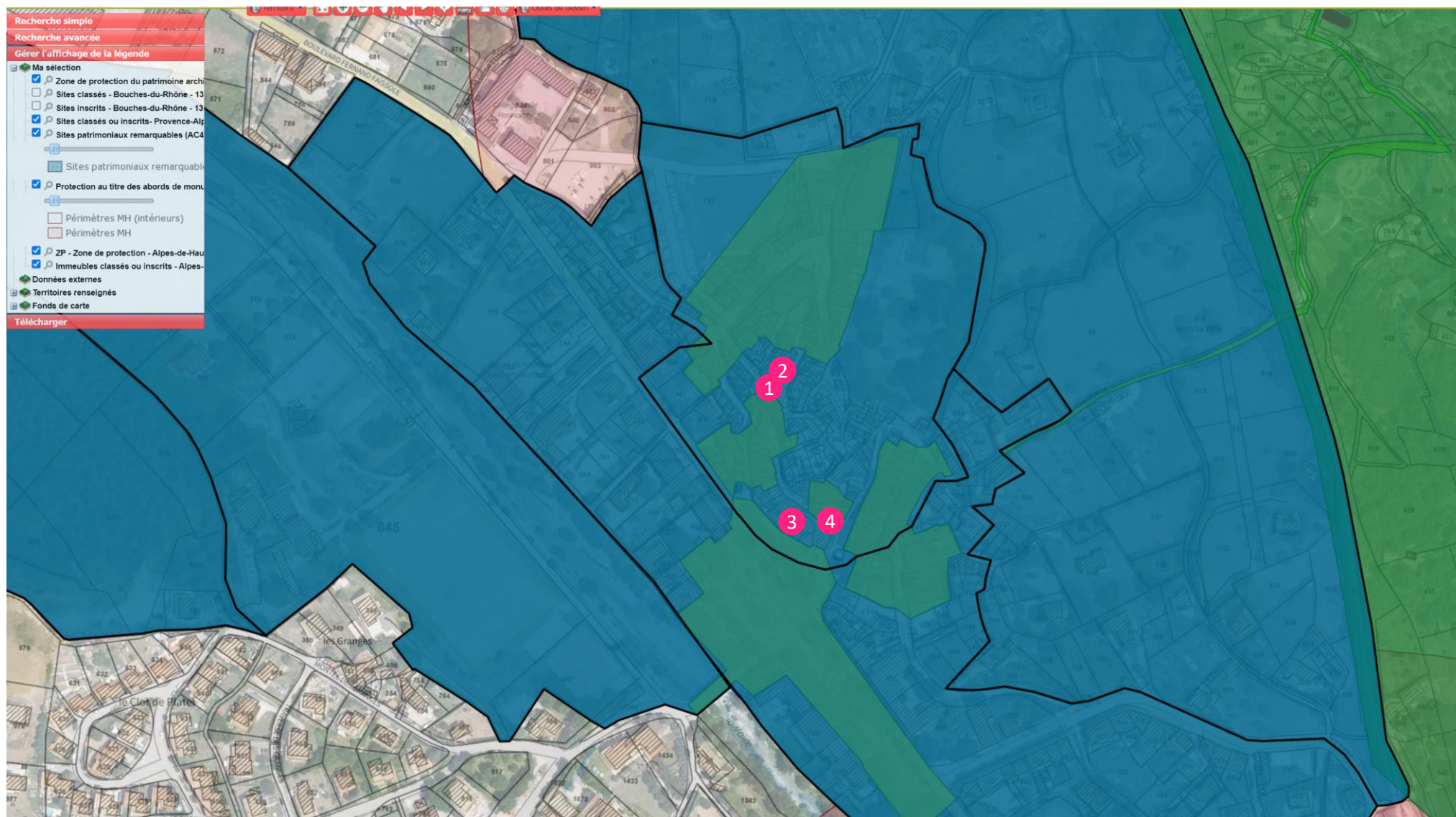


Les 4 parcelles identifiées sont en Site Patrimonial Remarquable (SPR) et l'une des 4 sur un site classé aux Monuments Historiques

Légende :



2 Logements prioritaires pour une opération de rénovation, identifiés par les élus



2 des 4 parcelles identifiées ressortent également dans le Plan d'Intérêt Architectural



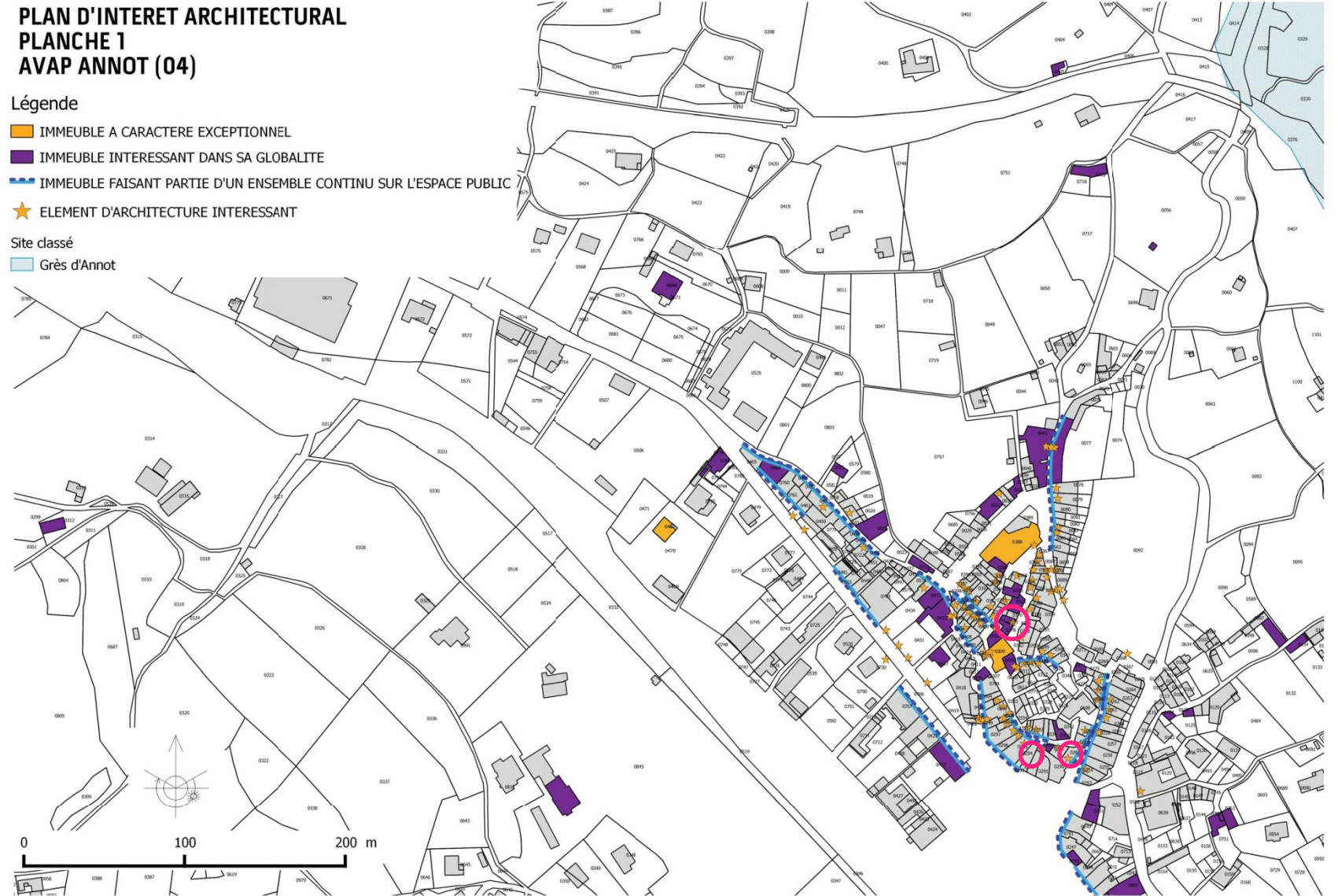
PLAN D'INTERET ARCHITECTURAL PLANCHE 1 AVAP ANNOT (04)

Légende

- IMMEUBLE A CARACTERE EXCEPTIONNEL
- IMMEUBLE INTERESSANT DANS SA GLOBALITE
- IMMEUBLE FAISANT PARTIE D'UN ENSEMBLE CONTINU SUR L'ESPACE PUBLIC
- ★ ELEMENT D'ARCHITECTURE INTERESSANT

Site classé

- Grès d'Annot

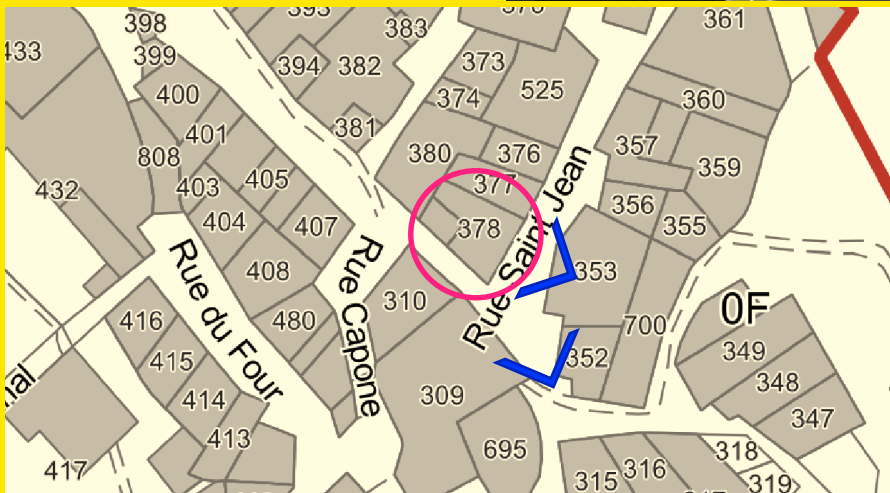


1

Immeuble patrimonial très dégradé



Parcelle 378



Rue Saint-Jean

ANNOT

Enjeux

Composition du bien

2 logements	70 m ²	occupé
-------------	-------------------	--------

Situation

- 4 niveaux,
- 2 Logements
- Bâti datant de 1890
- « Immeuble intéressant dans sa globalité » + élément d'architecture intéressant (SPR AVAP)
- Désordre en gros œuvre, toiture, charpente et huisseries
- 38m² au sol

Propriétaire

Personne physique domiciliée à Annot

Duréte

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Projet envisagé

1. Prévenir l'aggravation des désordres en gros œuvre et en toiture
2. Traiter et valoriser la façade
3. Réoccupation après rénovation complète : produit = logement familial avec terrasse couverte

Indications

Option 1 : Acquisition amiable de l'immeuble pour revendre à un tiers (PO accédant ou PB avec Malraux)

- ✓ Immeuble traité en **3 ans** / pas de contentieux / + **1 logement**
- ! Détermination de prix achat et revente permettant un équilibre d'opération

Option 2 : Procédure d'état d'abandon manifeste

- La commune exproprie (DUP simplifiée) et revend à un tiers porteur de projet avec cahier des charges de cession + avantage fiscal Malraux
- Réhabilitation complète conforme CC cession / expropriation à moindre coût
- ✓ Immeuble traité en **4 ans** / contentieux possible / + **1 ou 2 logements**
- !

Option 3 : DUP travaux (ORI, THIRORI)

- a) Le propriétaire exécute les travaux prescrits
- b) Ou expropriation et cession à un tiers
- Réhabilitation complète conforme DUP + CC cession / expropriation à moindre coût
- ✓ Immeuble traité en **7 ans** / contentieux possible / + **1 ou 2 logements**
- !

Option 4 : périmètre ravalements de façades obligatoires

- Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades), impact visuel sous **2 ans**
- ✓ Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville
- !

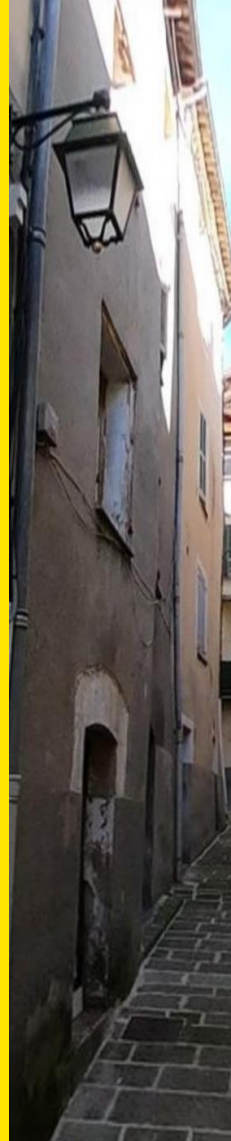
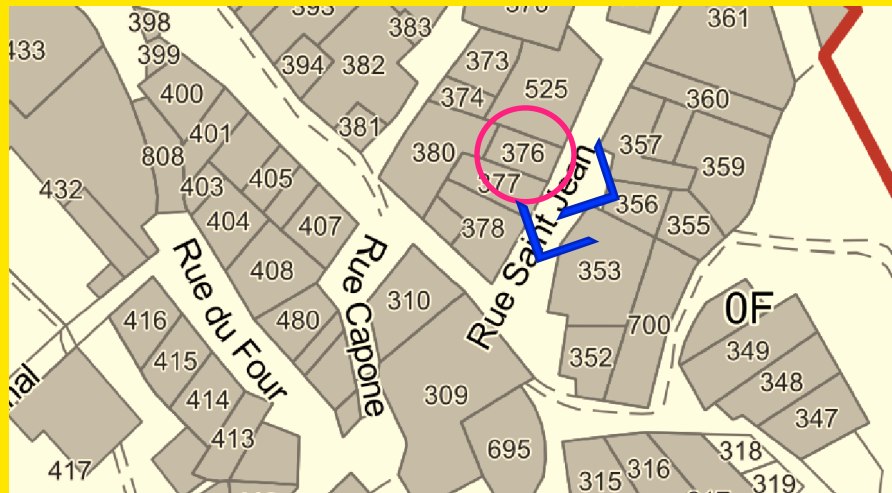
Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière de
la collectivité



Parcelle 376



Rue Saint-Jean

ANNOT

Enjeux

Composition du bien

1 logement	42 m ²	Vacant +5 ans
---------------	-------------------	---------------

Situation

- 3 niveaux
- 1 logement vacant depuis + de 5 ans
- Classé logement médiocre
- Bâti datant de 1780
- Linéaire façade = 3,8m
- **28m² au sol** (cage d'escalier comprise)
- Secteur SPR, commune ZPPR

Projet envisagé

1. Prévenir l'aggravation des désordres en gros œuvre et en toiture
2. Traiter et valoriser la façade
3. Réoccupation après rénovation complète : produit = logement familial

Propriétaire

Personne physique domiciliée à Annot

Dureté

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Indications

Option 1 : périmètre ravalements de façades obligatoires

- ✓ Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades), impact visuel sous **2 ans**
- ⚠ Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville

Option 2 : ORI couplage / mariage immeuble via DUP avec immeubles attenants

- Détermination d'un programme de travaux permettant de recréer des plateaux viables et de mutualiser les circulations verticales entre l'immeuble situé parcelle 525 et l'immeuble situé parcelle 376.
- Prise de contact avec les détenteurs des deux immeubles.

- **Option A** : réalisation du programme par les détenteurs actuels des immeubles avec DUP d'opportunité et avantage fiscal Malraux + aides de la Fondation du Patrimoine

- *L'immeuble parcelle 376 retrouve une viabilité et l'immeuble parcelle 525 peut offrir de beaux logements + ascenseurs*
Mobilisation des propriétaires

- **Option B** : enquête publique, DUP travaux, enquête parcellaire, expropriation et cession à un opérateur après relogement des occupants de l'immeuble 525

- Possibilité de réaliser un programme exemplaire
- Durée : 7 ans / relogement

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière de
la collectivité



Accès côté rue Grande

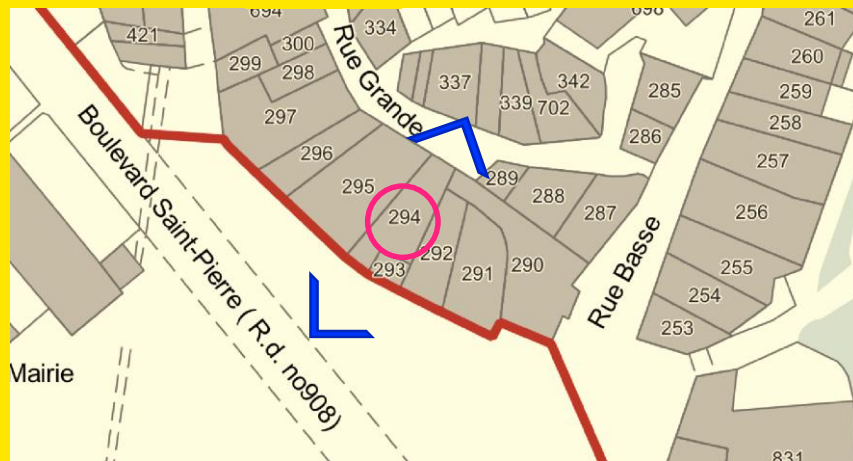


Vue depuis Boulevard Saint-Pierre

**Arrière
parcelle
294**

**Servitude
accès
parcelle
295**

Parcelle 294



**Enclave
parcelle
293**

Rue Grande / Boulevard Saint-Pierre

ANNOT

Situation

Composition du bien

4 logements	133 m ²	2 vacants dont un + 2 ans
----------------	--------------------	------------------------------

Description du bien

- 4 Logements (total 133m²)
 - 1 vacant + 2 ans
 - 1 vacant < 2 ans
 - 1 occupé par propriétaire
 - 1 occupé à titre gratuit
- Bâti datant de 1920
- Secteur SPR, commune ZPPR mais immeuble non identifié comme intéressant dans sa globalité »
- Accès à terrasse de la parcelle 295 qui se fait via un escalier implanté sur la parcelle 294 (servitude ?)
- Enclave parcelle 293 pour accès au Boulevard Saint-Pierre (local d'activité vacant)

Propriétaire

Personne physique domiciliée à Annot

Dureté

- ☒ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Projet envisagé

Rénovation exemplaire avec création de logements + mise en valeur de la façade (côté rue Grande et côté boulevard Saint-Pierre)

Indications

Option 1 : Acquisition amiable des parcelles 294 et 293 pour revendre à un investisseur / bailleur social

-  Immeuble traité en **3 ans** / pas de contentieux / + **3 logements**
(1 en RDC, un duplex en étages 1 et 2, un dernier étage + combles)
-  Détermination de prix achat et revente permettant un équilibre d'opération

Option 2 : DUP travaux (ORI, THIRORI)

- a) Le propriétaire exécute les travaux prescrits
- b) Ou expropriation et cession à un tiers

-  Réhabilitation complète conforme DUP + CC cession / expropriation à moindre coût
 Immeuble traité en **7 ans** / contentieux possible / + **3 ou + 4 logements**

Option 3 : périmètre ravalements de façades obligatoires

-  Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades), impact visuel sous **2 ans**
-  Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville

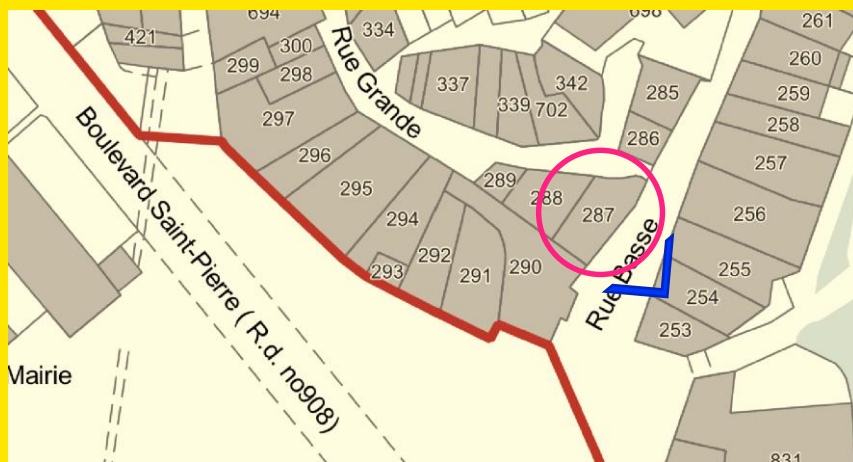
Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière de la collectivité



Parcelle 287



Rue Basse

ANNOT

Enjeux

Composition du bien

2 Logements et 2 commerces	193 m ²	Occupé
----------------------------	--------------------	--------

Situation

- 2 Logements en location (total 107m²)
- Bâti datant de 1895 adossé à l'ancien rempart
- 2 locaux commerciaux actifs (coiffeur, agent immobilier) en RDC (total 86m²)
- Secteur SPR, commune ZPPR + élément d'architecture intéressant (SPR AVAP) + classement aux monuments historiques

Propriétaire

Personne physique domiciliée à Annot

Dureté

1 propriétaire

- ☒ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Projet envisagé

1. Vérification des conditions de décence et de salubrité
2. Traitement et mise en valeur de la façade

Indications

Option préliminaire : visite des logements occupés

- Cotation dégradation Anah (immeuble + logements)
- Cotation insalubrité (immeuble + logements)
- Constats décence (logements occupés)

Option 1 : en fonction de la visite

- Remédiation aux points de non-conformité
- Le cas échéant, subventions + conventionnement

Option 2 : périmètre ravalements de façades obligatoires

- ☒ Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades), impact visuel sous **2 ans**
- ☐ Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

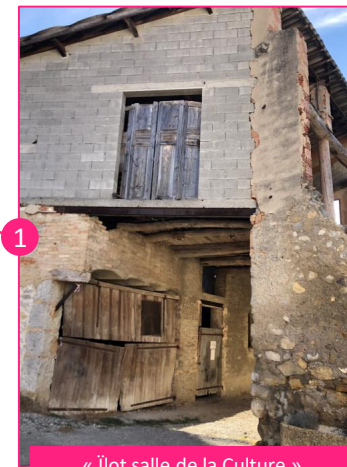
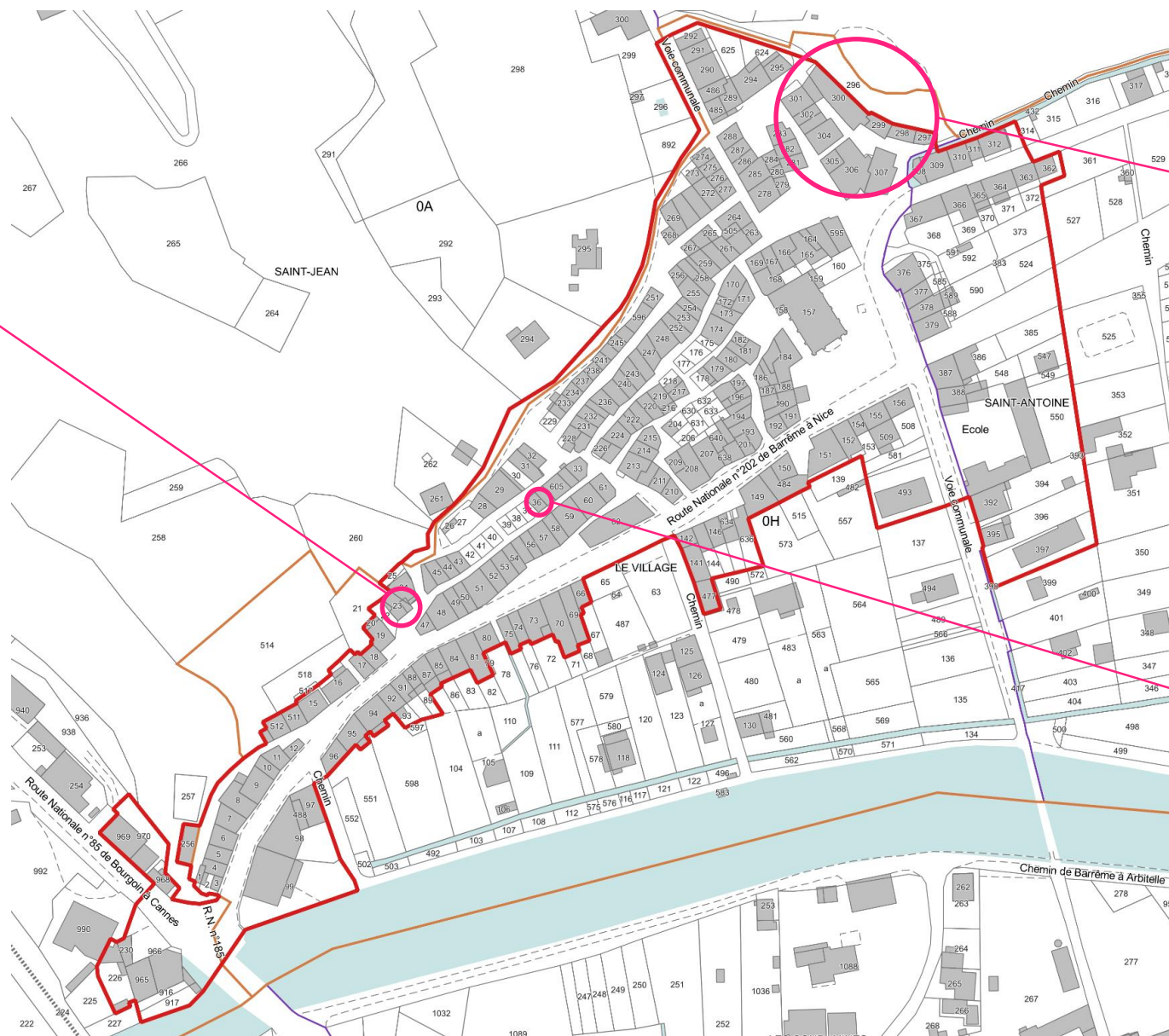
Maitrise foncière de
la collectivité



Les situations prioritaires identifiées sur la commune



Rue du Milieu / Rue Haute



« Îlot salle de la Culture »



Rue du Milieu

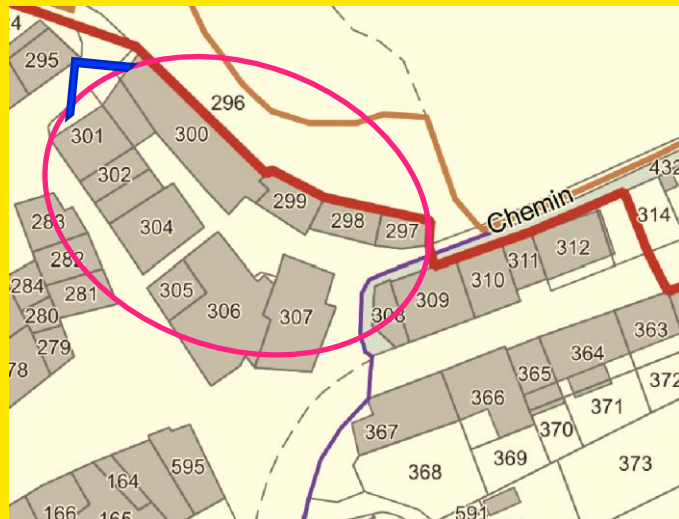
1

Îlot dégradé en centre-bourg



Parcelles 297 à 307

Voir détail
page
suivante



Îlot « salle de la culture » Barrême

(parcelles n°297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307)

Composition de l'îlot

- Une salle municipale dite « salle de la culture » (parcelle 307)
- 2 grands immeubles abandonnés, vacants (parcelles 304, 305, 306)
- 2 immeubles occupés : Par un locataire (parcelle 302) et par un propriétaire en résidence secondaire, presque vacant (parcelle 303)
- Un espace résiduel à usage de parking (parcelle 301)
- D'anciennes granges abandonnées (parcelles 298, 299, 300)

Désordres

- **3 arrêtés de péril levés** suite à sécurisation des toitures menaçant de s'effondrer, aucun arrêté en cours mais de nouvelles mesures de police peuvent être prises
- **Suspicion d'habitat insalubre ou dégradé** sur le logement occupé par un locataire

Dureté

8 propriétaires privés + commune

- ☐ Cellule commerciale
- ☒ La ville est en partie propriétaire
- ☐ Secteur protégé

Situation

Îlot stratégique en plein cœur de bourg, donnant aussi bien sur une placette et une rue du centre ancien au sud-ouest, que sur un espace végétalisé et dégagé au nord-est.

Projet(s)

Le Maire souhaite utiliser ce site pour **réhabiliter et produire des logements**. Une opération de RHI-THIRORI avec portage public est pressentie.

Accompagnement de la DDT / ANAH 04 et des chefs de projet PVD sur ce projet.

Consultation du prestataire en charge de l'étude de calibrage de l'opération en cours.

Il s'agirait à terme de réaliser une quinzaine de logements (locatifs et intergénérationnels). Priorité T3 avec projet rénovation/ démolition & reconstruction. A date, aucun opérateur n'est envisagé. Le portage serait réalisé par l'EPF.

En alternative aux procédures LHI, et au regard de la vacance de l'îlot, possibilité de **procédure d'état d'abandon manifeste pour maîtrise foncière des lots non encore détenus par la collectivité publique**.

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière de
la collectivité



N° parcelle	Type	M² logement	M² dépendance	Vacant ?	Type propriétaire	Localisation propriétaire
297	Dépendance		43		Pers. physique	Même département
298	Aucun local				Pers. physique	Même commune
299	Aucun local				Pers. physique	Même commune
300	Aucun local				Pers. physique	France métropol.
301	Aucun local				Commune	
302	Maison	67	0	+ 5 ans	Pers. physique	Même département
303	Maison	50	46	Non	Pers. physique	Même région
304	Maison	74	26	+ 5 ans	Pers. physique	Même région
305	Maison	90	25	Non	Pers. physique	France métropol.
306	Maison	110	69	Non	Pers. physique	France métropol.
307	Aucun local				Commune	



Parcelle 23



Enjeux

Composition du bien

1 « local »	58 m²	Vacant
-------------	-------	--------

Situation

- Bâti de 1988, pas de déclaration comme logement mais comme un « local » / « dépendance » aux fichiers fonciers
- Fermé / inoccupé et situation bloquée
- Les travaux de construction ne sont pas complètement achevés

Enjeu

- Enjeu politique de passage à l'action sur un bâtiment vacant et dont les travaux sont arrêtés
- Eviter une évolution vers le péril qui entraînerait des coûts de remédiation sans bénéfices

Propriétaire

Personne physique domiciliée dans la même région

Dureté

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☐ Secteur protégé

Indications

1. Vérifier la déclaration d'ouverture du chantier
2. Faire respecter l'obligation d'affichage du permis de construire
3. Vérifier que les éléments en surplomb de la voie ne sont pas dangereux

Option 1 : Procédure de biens en état d'abandon manifeste

- Articles L2243-1 à L2243-4 du code général des collectivités territoriales



Ne déclenche pas de financements spécifiques mais n'empêche pas de bénéficier des financements Anah après transfert à la collectivité ou à un opérateur social grâce au Diif (décret du 22 mai 2019)

- Permet une acquisition par la Ville dans le cadre d'une DUP simplifiée. Opportunités de contentieux limitées pour les détenteurs.

Option 2 : ORI bâti dégradé, cadre dérogatoire (vacant)

- Ordonnance n°2005-1527 du 1^{er} octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007



Pas de certitude au départ sur le porteur final du projet (détenteur de l'immeuble ou collectivité après

expropriation). La DUP travaux ne permet pas une reconfiguration complète. Difficulté de maîtrise du calendrier et contentieux.

- Travaux d'utilité publique déclenchant une expropriation si le détenteur ne se conforme pas à la DUP + financements





Parcelle 36



Enjeux

Composition du bien

1 Dépendance	Surface inconnue	Vacant
--------------	------------------	--------

Situation

- Aucun local (Source Fichiers fonciers)
- Situation apparente de chantier non terminé ou effondré
- Risque de chutes de pierres sur la voie publique
- Situation visible et préoccupante en cœur de bourg

Projet envisagé

Construction à détruire pour transformer en place de stationnement ou en jardinnet afin d'aérer l'espace public pour les maisons attenantes

Propriétaire

Personne physique domiciliée dans la même Région

Dureté

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☐ Secteur protégé

Indications

1. Vérifier la déclaration d'ouverture du chantier
2. Faire respecter l'obligation d'affichage du permis de construire
3. Vérifier que les éléments en surplomb de la voie ne sont pas dangereux

Option 1 : Procédure de biens en état d'abandon manifeste



Articles L2243-1 à L2243-4 du code général des collectivités territoriales

Ne déclenche pas de financements spécifiques mais n'empêche pas de bénéficier des financements Anah après transfert à la collectivité ou à un opérateur social grâce au Diif (décret du 22 mai 2019)

- Permet une acquisition par la Ville dans le cadre d'une DUP simplifiée. Opportunités de contentieux limitées pour les détenteurs.

Option 2 : ORI bâti dégradé, cadre dérogatoire (vacant)

- Ordonnance n°2005-1527 du 1^{er} octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007



Pas de certitude au départ sur le porteur final du projet (détenteur de l'immeuble ou collectivité après



expropriation). La DUP travaux ne permet pas une reconfiguration complète. Difficulté de maîtrise du calendrier et contentieux.

- Travaux d'utilité publique déclenchant une expropriation si le détenteur ne se conforme pas à la DUP + financements





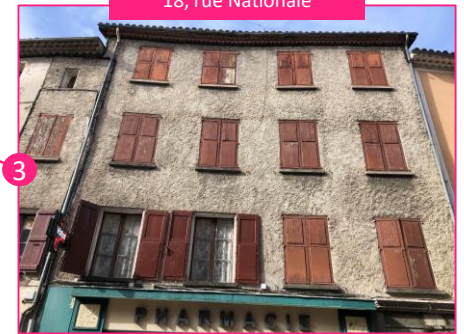
Les situations prioritaires identifiées sur la commune



Rue du 11 Novembre



23, rue Nationale



18, rue Nationale

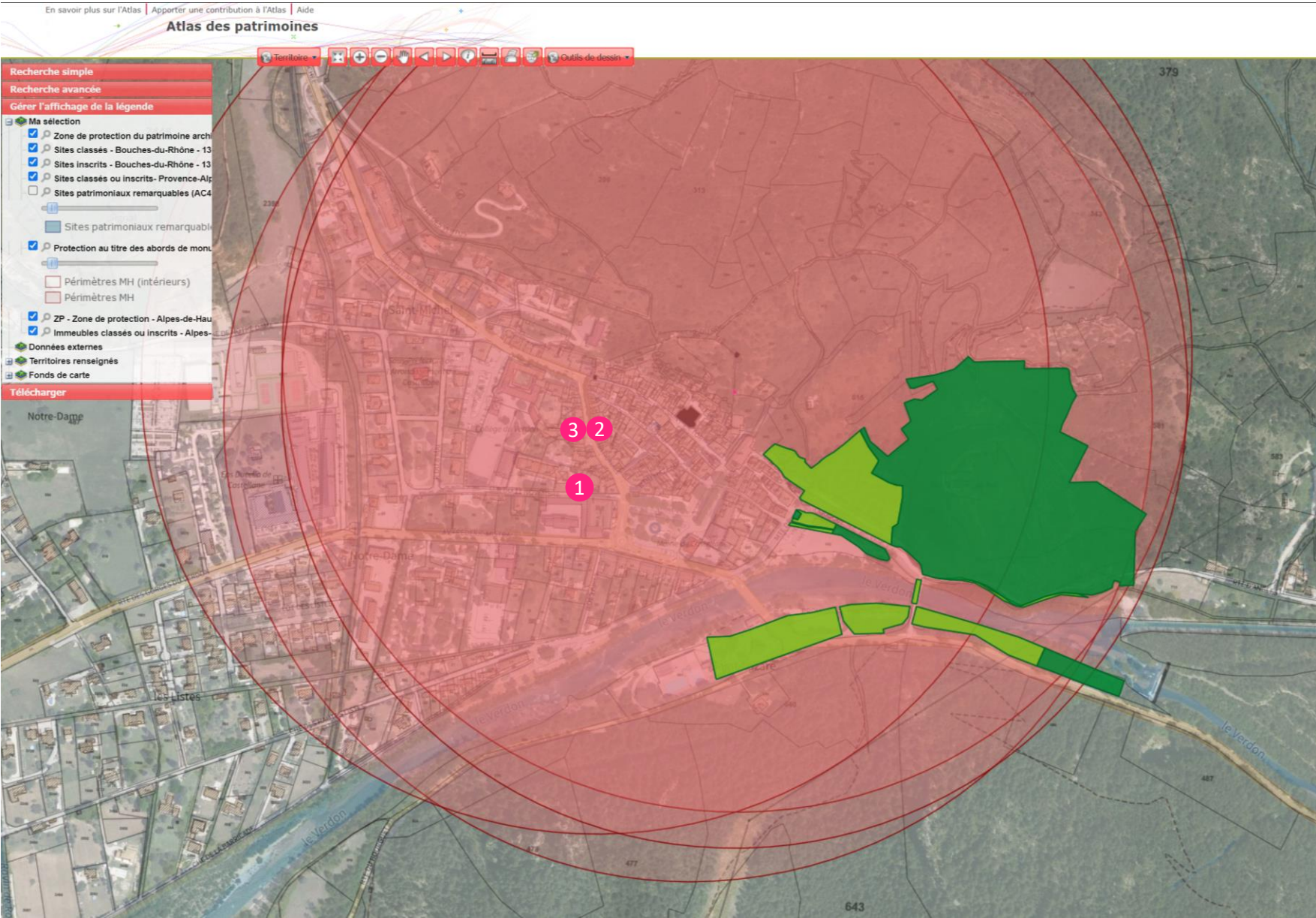
Les parcelles identifiées sont en zone de protection
au titre des abords de Monuments Historiques (AC1)

Légende :

Zone de protection
au titre des abords de
Monuments
Historiques (AC1)

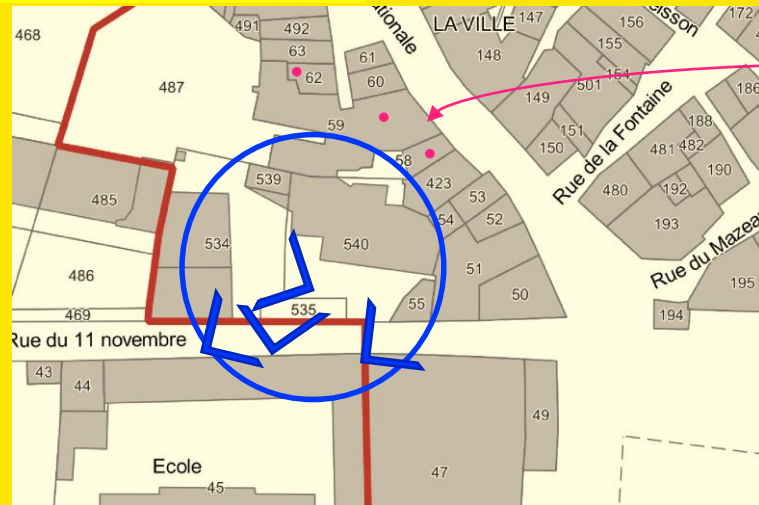
Sites classés ou
inscrits

2 Logements prioritaires
pour une opération de
rénovation, identifiés par
les élus





Parcelles 534, 535, 539, 540 (îlot « CIOT »)



Enjeux

Composition du bien

3 logements +
commerce vacant220m²1 vacant + 2
ans

Situation

- 4 Parcelles
- 3 logements
- Bâti datant de 1900 à 1950
- Parcelle 534 : dépendance de 100m²
- Parcelles 535 et 539 sans local
- Parcelle 540 :
 - Total de 220m² de logement et 320m² de dépendances
 - 1 logement vacant depuis plus de 2 ans
 - 2 logements locatifs

Dureté

4 propriétaires (résident tous dans la même Région)

- ☒ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Projet envisagé

Une étude de faisabilité a été réalisée avec un projet de démolition/reconstruction.

Les bâtiments sont aujourd'hui occupés. Cet îlot pourrait faire l'objet d'une faisabilité par VV dans le cadre de l'évaluation du volet foncier de la future OPAH-RU. Estimation acquisition : 200 k€.

Par ailleurs un projet est déjà en cours sur la façade attenante rue nationale (ancien îlot de la sous-préfecture en réhabilitation via l'EPF). La commune aimerait faire coup-double.

Indications

Intégration du projet en cours dans le volet foncier de la convention d'OPAH-RU.

Prise en compte des besoins en financement à l'issue de l'opération dans la programmation financière de l'OPAH-RU.

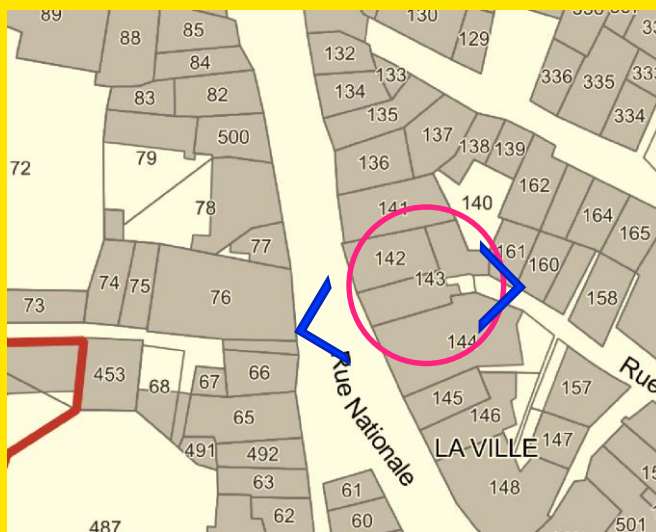


Depuis la rue Nationale



Depuis l'arrière de l'immeuble

Parcelle 143



Enjeux

Composition du bien

3 logements + 1 local commercial	180m ² de logts	Tous logts vacants +2 à +5 ans
----------------------------------	----------------------------	--------------------------------

Situation

- Bâti datant de 1800
- 3 logements (total de 180m²) vacants longue durée
- 1 local commercial en RDC en activité

Projet envisagé

Inciter le propriétaire à bénéficier des aides de l'OPAH-RU en vue d'une réoccupation locative ou à céder l'immeuble.

Propriétaire

Propriété en indivision (succession bloquée)

Dureté

Plusieurs propriétaires en indivision

- ☒ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Indications

Option privilégiée : Information du propriétaire sur les dispositifs incitatifs de la future OPAH-RU

- ✓ Action incitative sans contentieux. L'actuel détenteur de l'immeuble, n'ayant pas de budget acquisition à déboursier, est potentiellement le mieux placé économiquement pour mener un projet de réhabilitation aidé. Par ailleurs, le commerce en RDC permet des rentrées locatives.
- ⚠ En cas de désintérêt du propriétaire, une acquisition amiable pourrait être envisagée au bénéfice d'un opérateur.

Option alternative : périmètre ravalements de façades obligatoires rue Nationale

- ✓ Mise-en valeur à l'échelle du linéaire rue Nationale, impact visuel sous **2 ans**
- ⚠ Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville

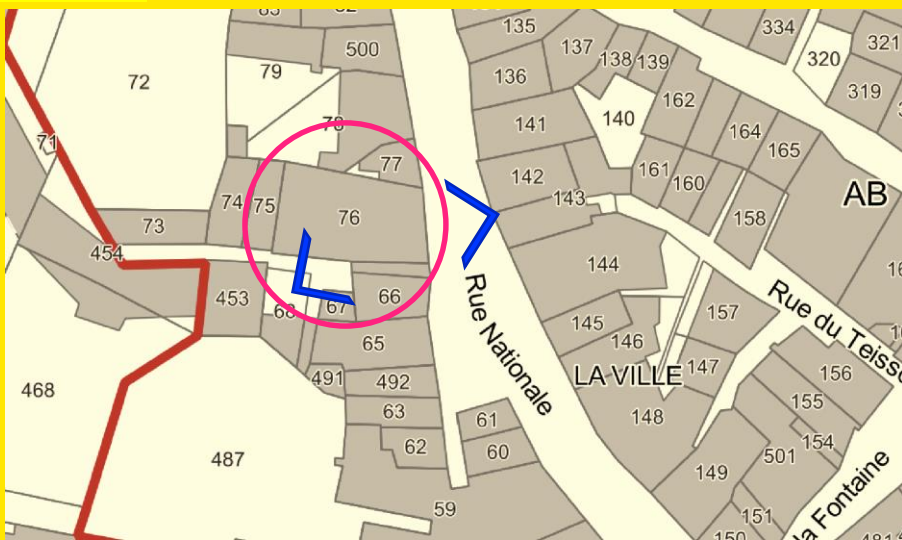


Depuis la rue Nationale



Depuis l'arrière sur cour

Parcelle 76



18 Rue nationale

CASTELLANE

Enjeux

Composition du bien

Logement + commerce	305 m ² (logt)	Vacant
---------------------	---------------------------	--------

Situation

- 3 Logements (305m² au total, 1 vacant, 1 loué, 1 propriétaire occupant)
- 1 local commercial occupé en RDC (pharmacie)
- 2 dépendances (210 m² au total)
- Bâti datant de 1800

Projet envisagé

Inciter le propriétaire à opérer un ravalement de façades et/ou à bénéficier des aides de l'OPAH-RU afin de rendre de nouveau attractif cet immeuble stratégique en cœur de bourg

Propriétaire

1 Personne physique domiciliée en France métropolitaine.

Indications

Option 1 : périmètre ravalements de façades obligatoires rue Nationale

- ✓ Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades) ou du seul linéaire rue Nationale, impact visuel sous **2 ans**
- Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville

Option 2 : Information du propriétaire sur les dispositifs incitatifs de la future OPAH-RU

- ✓ Action incitative sans contentieux. L'actuel détenteur de l'immeuble, n'ayant pas de budget acquisition à déboursier, est potentiellement le mieux placé économiquement pour mener un projet de réhabilitation aidé. Par ailleurs, le commerce en RDC permet des rentrées locatives.
- En cas de désintérêt du propriétaire, une acquisition amiable pourrait être envisagée au bénéfice d'un opérateur.

Dureté

1 propriétaire

- ☒ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

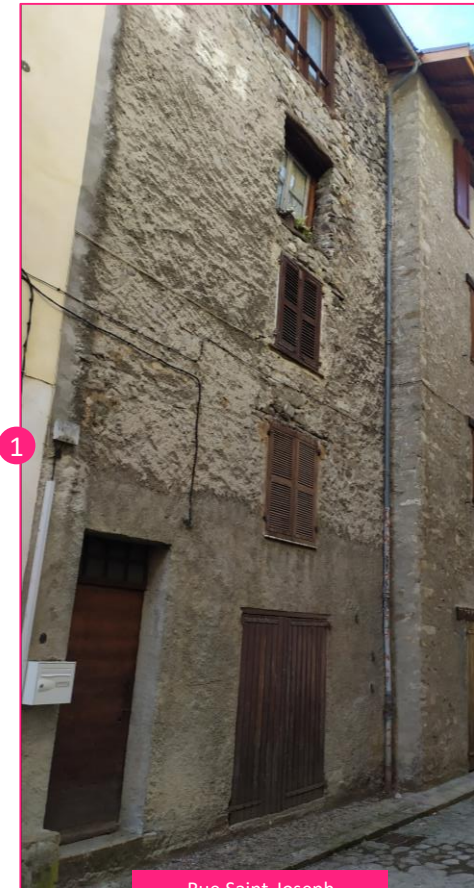
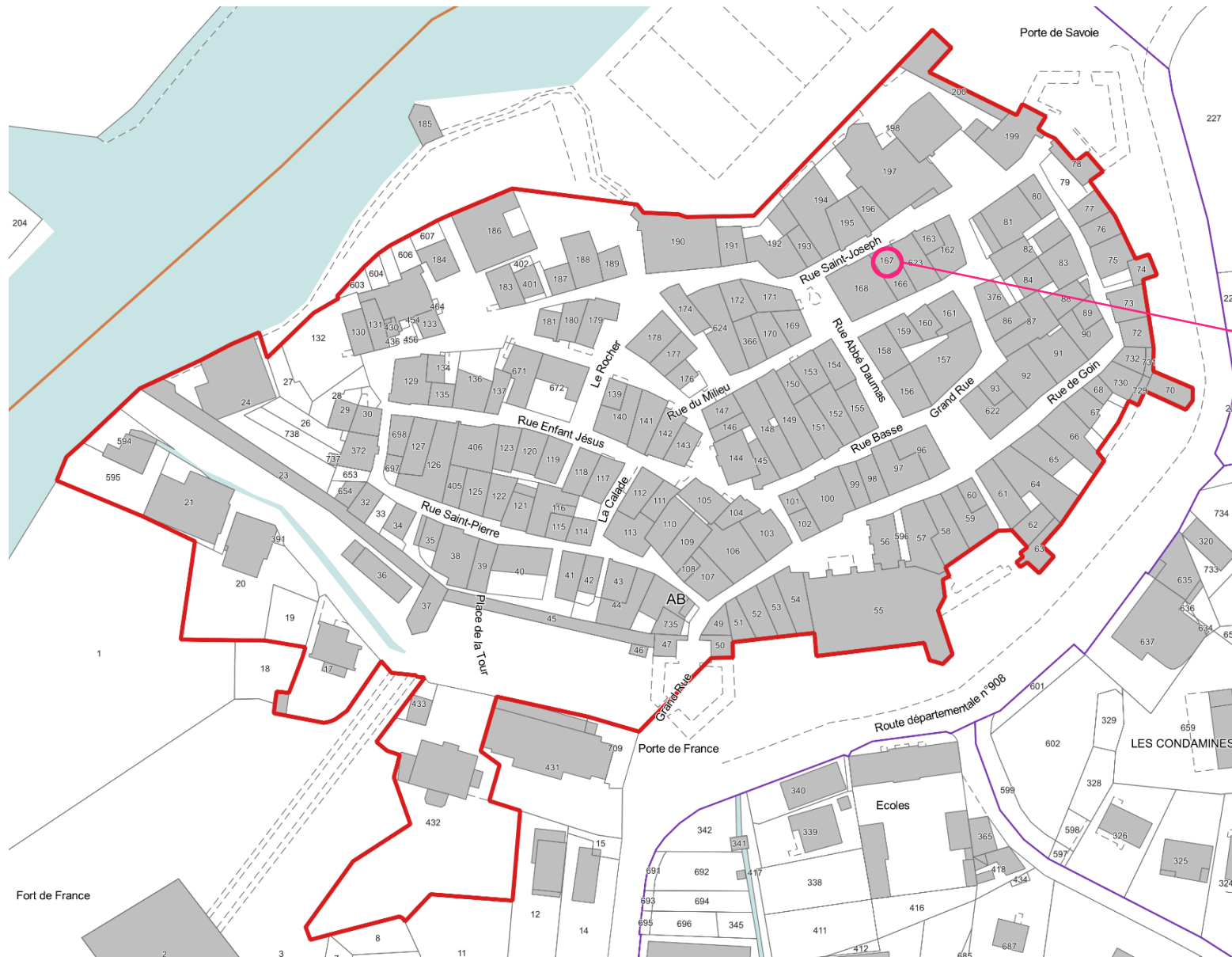
Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière de
la collectivité



Les situations prioritaires identifiées sur la commune



Rue Saint-Joseph

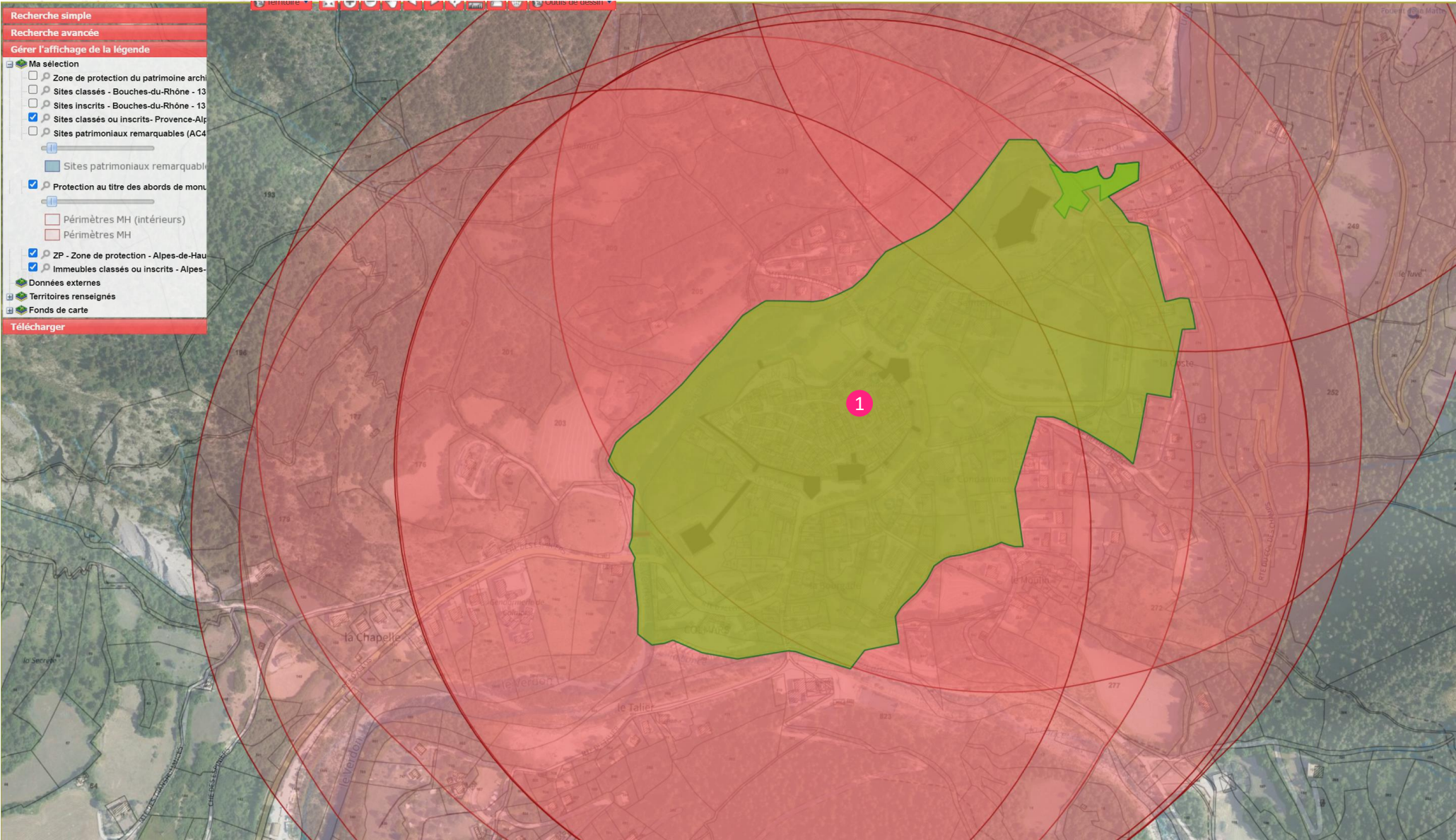
Les parcelles identifiées sont en zone de protection
au titre des abords de Monuments Historiques (AC1)

Légende :

Zone de protection
au titre des abords
de Monuments
Historiques (AC1)

Sites classés ou
inscrits

1 Logements prioritaires
pour une opération de
rénovation, identifiés par
les élus

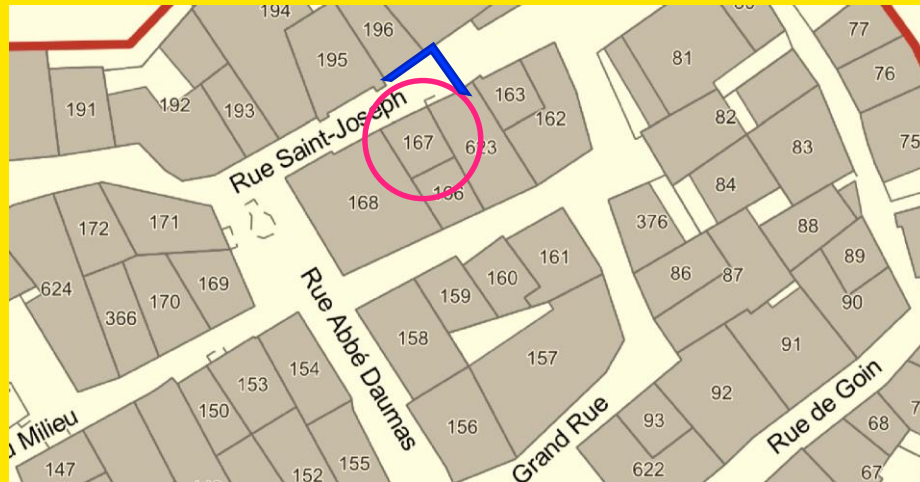


1

Résidence secondaire inoccupée



Parcelle 167



Rue Saint-Joseph

COLMARS-LES-ALPES

Enjeux

Composition du bien

1 logement	68 m ² + 100m ² dépendance	Résidence secondaire inoccupée
---------------	---	--------------------------------------

Situation

- 1 Logement de 68m²
- 100m² de dépendances
- Bâti datant de 1700

Projet envisagé

Inciter le propriétaire à remettre en état le bien afin d'améliorer son état, et le cas échéant le rendre plus attractif en vue de le réoccuper.

Propriétaire

Personne physique domiciliée dans le même département, succession récente (moins de 2 ans)

Indications

Option 1 : Information du propriétaire sur les dispositifs incitatifs de la future OPAH-RU

- ✓ Action incitative sans contentieux. L'actuel détenteur de l'immeuble, n'ayant pas de budget acquisition à déboursier, est potentiellement le mieux placé économiquement pour mener un projet de réhabilitation aidé.
- Au regard de la situation du bien, en plein cœur du bourg médiéval de Colmars, et de ses caractéristiques, il se prête à la réalisation d'un produit résidentiel de qualité.

Dureté

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière de
la collectivité



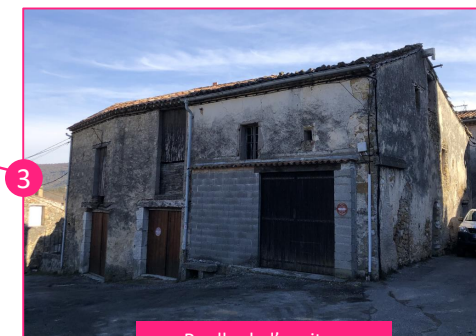


Les situations prioritaires identifiées sur la commune

Rue du Châteauneuf /
Rue Grande



Rue Grande



Ruelle de l'espitau

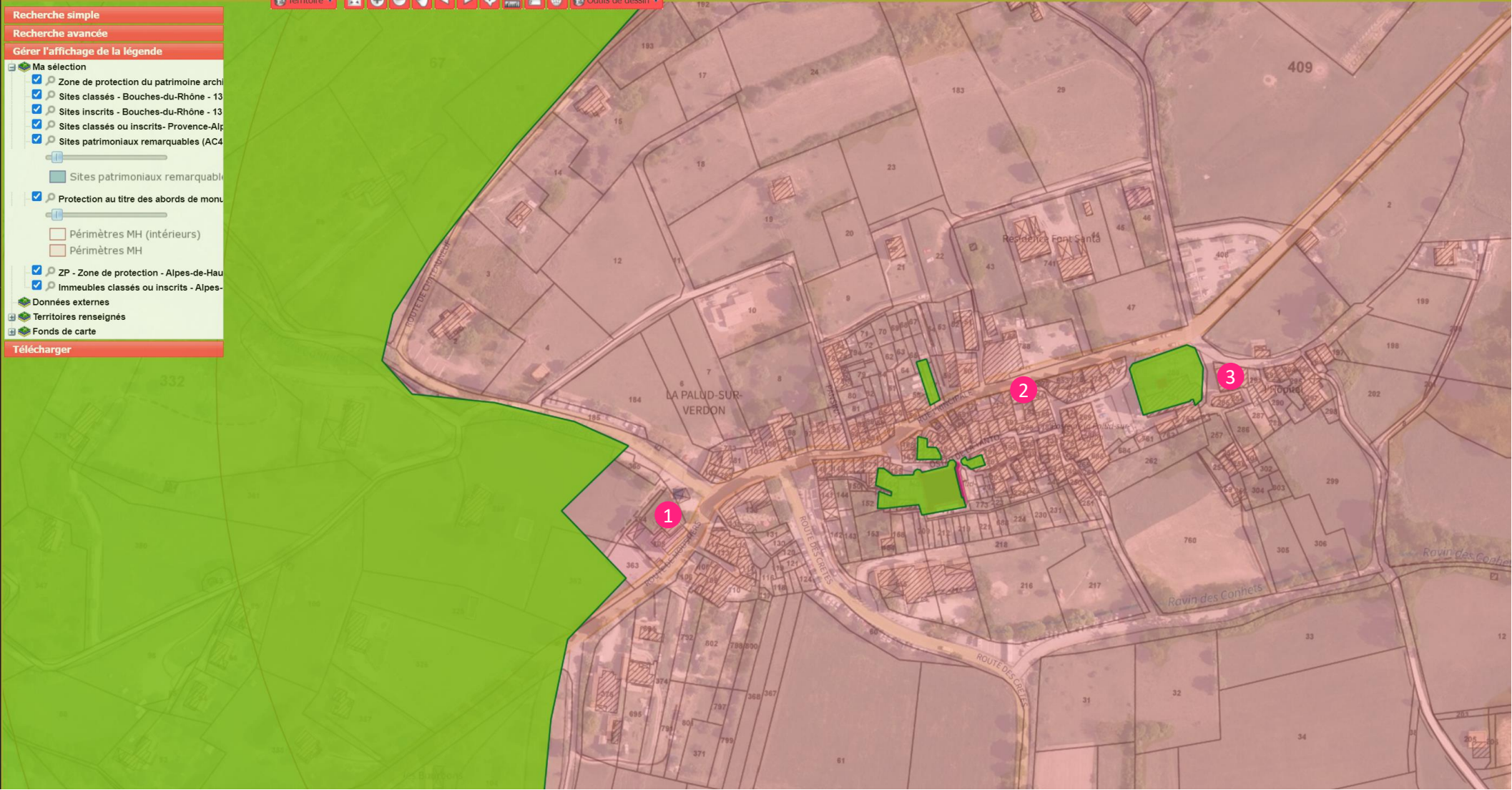
Les parcelles identifiées sont en zone de protection
au titre des abords de Monuments Historiques (AC1)

Légende :

Zone de protection
au titre des abords de
Monuments
Historiques (AC1)

Sites classés ou
inscrits

1 Logements prioritaires
pour une opération de
rénovation, identifiés par
les élus

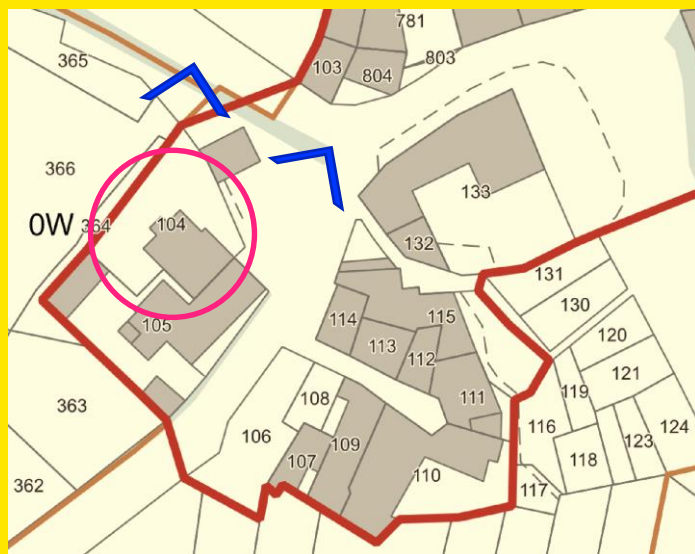


1

Maison de bourg provençale inoccupée



Parcelle 104



Rue de Châteauneuf / Rue Grande

LA PALUD-SUR-VERDON

Enjeux

Composition du bien

1 logement	78 m ²	Vacant depuis moins de 2 ans, acquisition récente
---------------	-------------------	---

Situation

- 1 Maison, sur 3 niveaux, surface totale de 78m²
- Avec 85m² de dépendances
- Bâti datant de 1800
- Propriétaire occupant

Projet envisagé

Inciter le propriétaire à l'amiable à bénéficier des aides de l'OPAH-RU afin de permettre à ce logement d'être de nouveau occupé ou rénové.

Propriétaire

Personne physique domiciliée dans le même département

Indications

Option 1 : Information du propriétaire sur les dispositifs incitatifs de la future OPAH-RU

- ✓ Action incitative sans contentieux. L'actuel détenteur de l'immeuble, n'ayant pas de budget acquisition à déboursier, est potentiellement le mieux placé économiquement pour mener un projet de réhabilitation aidé.
- ✓ Au regard du relatif bon état du bien et de ses caractéristiques, il se prête à la réalisation d'un produit résidentiel de qualité.

Dureté

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

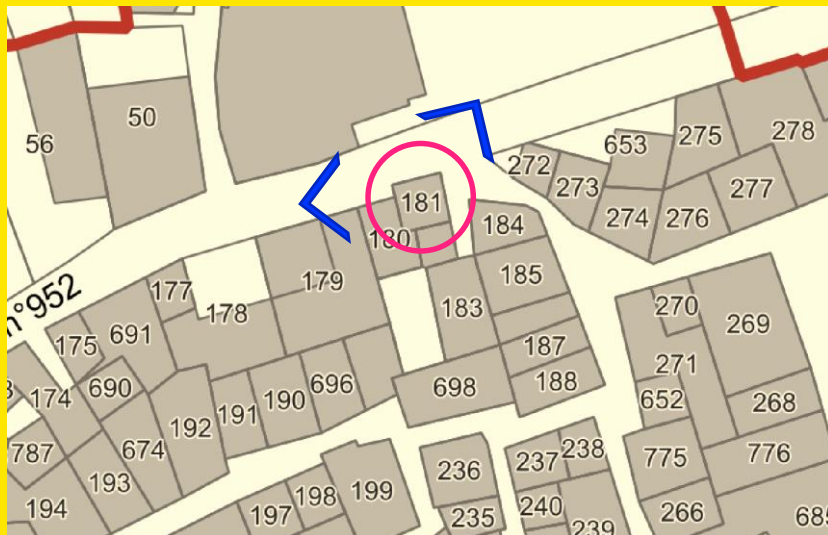
Leviers à activer

Maîtrise foncière de la collectivité

Ingénierie /
Accompagnement



Parcelle 181



Enjeux

Composition du bien

1 logement

Vacant depuis + de 5 ans

Situation

- 1 Logement Maison sur rue avec accès par escalier depuis la rue

Projet envisagé

Inciter le propriétaire à faire un ravalement de façade afin d'embellir l'aspect extérieur sur cet emplacement stratégique (en avant sur la route principale traversant le village).

Propriétaire

Personne physique domiciliée dans le même département

Dureté

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé

Indications

Option privilégiée : périmètre ravalements de façades obligatoires

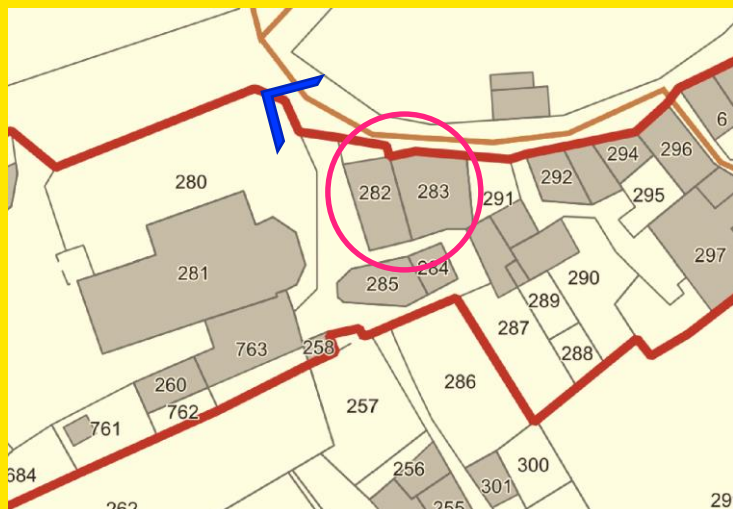
- ✓ Mise-en valeur à l'échelle de l'ilot (ensemble des façades), impact visuel sous **2 ans**
- ⚠ Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville

Option alternative : Information du propriétaire sur les dispositifs incitatifs de la future OPAH-RU

- ✓ Action incitative sans contentieux. L'actuel détenteur de l'immeuble, n'ayant pas de budget acquisition à déboursier, est potentiellement le mieux placé économiquement pour mener un projet de réhabilitation aidé.
- ✓ Au regard de la situation idéale du bien en plein cœur du bourg de La Palud-sur-Verdon et de ses caractéristiques, il se prête à la réalisation d'un produit résidentiel de qualité.



Parcelles 282 et 283



Enjeux

Composition du bien

1 logement	114m ²	inoccupé
------------	-------------------	----------

Situation

- 1 logement de 114m² (côté gauche)
- 1 dépendance de 54m² (côté droit)
- Bâti datant de 1900
- 2 Niveaux
- Semble vacant mais pas déclaré comme tel

Projet envisagé

Inciter le propriétaire en entrée de village à faire un ravalement de façade afin d'embellir l'aspect extérieur et d'éviter les chutes de la façade.

Propriétaire

Personne physique domiciliée dans la même commune

Indications

Option privilégiée : périmètre ravalements de façades obligatoires sur ce linéaire.

- ✓ Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades) ou du linéaire (sur la ruelle de l'Espitau), impact visuel sous **2 ans**
- Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville



Option alternative : Information du propriétaire sur les dispositifs incitatifs de la future OPAH-RU

- ✓ Action incitative sans contentieux. L'actuel détenteur de l'immeuble, n'ayant pas de budget acquisition à déboursier, est potentiellement le mieux placé économiquement pour mener un projet de réhabilitation aidé.
- Au regard de la superficie du bien et de sa situation en entrée de bourg, il se prête à la réalisation d'un produit résidentiel de qualité.

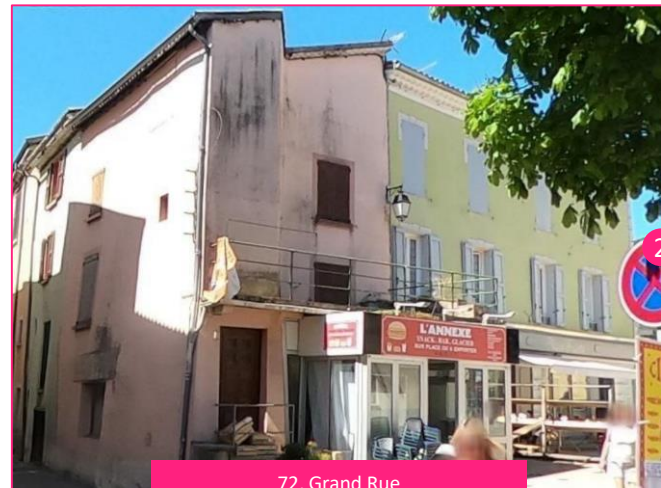
Dureté

1 propriétaire

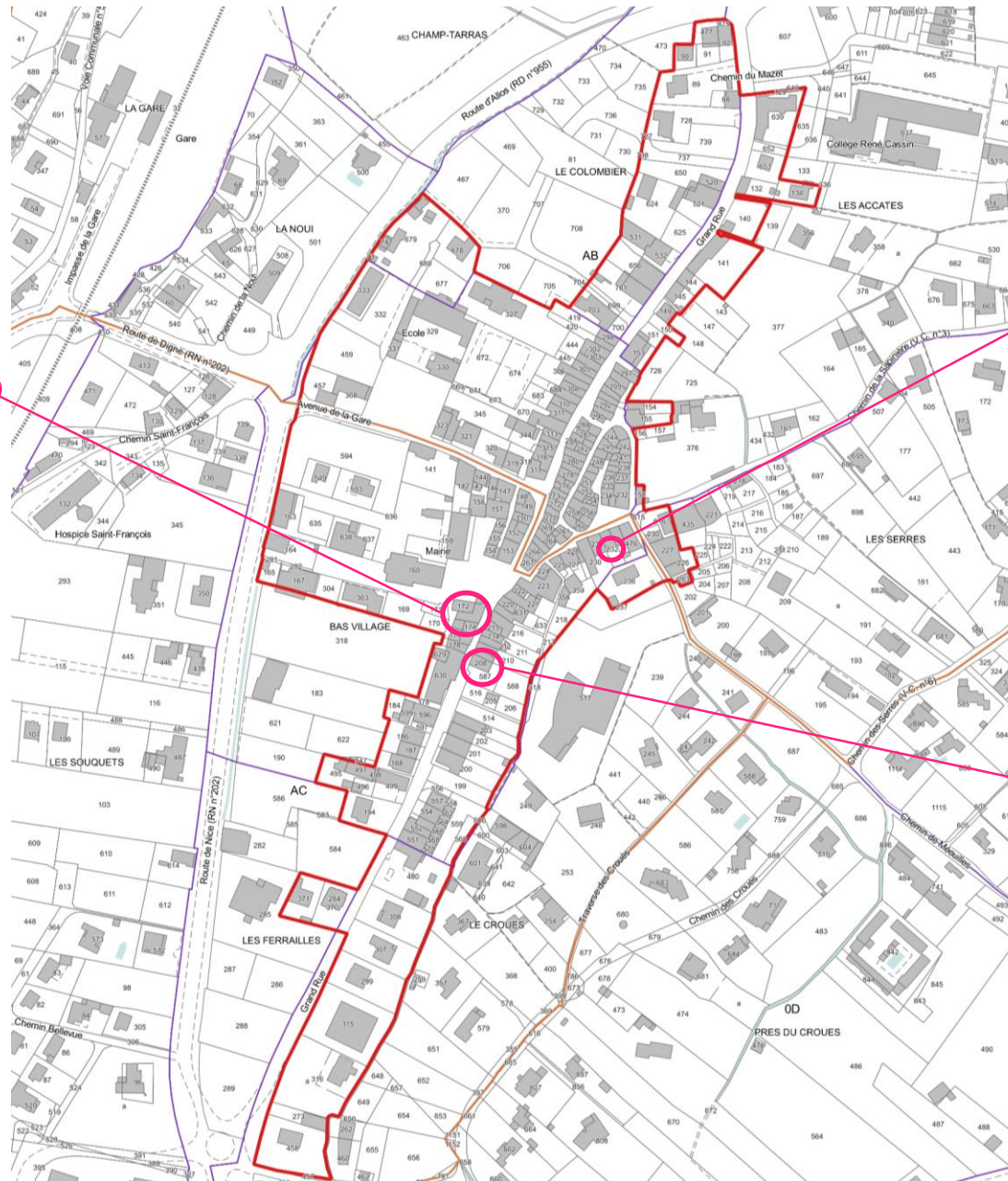
- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☒ Secteur protégé



Les situations prioritaires identifiées sur la commune



72, Grand Rue
+ Place de l'Eglise



8, La Placette



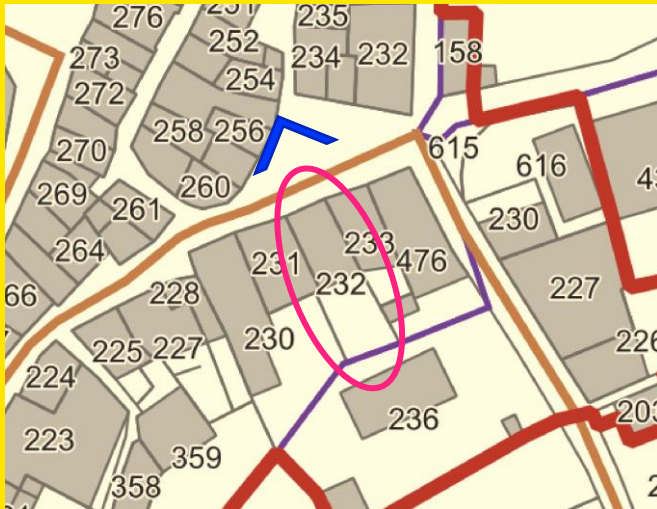
99, Grand rue

1

Immeuble locatif très dégradé



Parcelle 232



8, La Placette

SAINT-ANDRE-LES-ALPES

Enjeux

Composition du bien

2 logements	110 m ²	1 Vacant
-------------	--------------------	----------

Situation

- 2 Logements pour un total de 110m², l'un vacant depuis plus de 5 ans et l'autre loué
- 54m² de dépendances
- 2 Niveaux
- Bâti datant de 1790

Propriétaire

Propriété divisée en lots, propriétaires domiciliés dans la même commune

Dureté

2 propriétaires

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☐ Secteur protégé

Projet envisagé

1. Prévenir l'aggravation des désordres en gros œuvre
2. Traiter et valoriser la façade
3. Réoccupation après rénovation complète : produit = logement familial

Indications

Option 1 : Acquisition amiable de l'immeuble pour revendre à un tiers (PO accédant ou PB avec Malraux)

- ✓ Immeuble traité en **3 ans** / pas de contentieux / + **1 logement**
- ⚠ Détermination de prix achat et revente permettant un équilibre d'opération

Option 2 : Procédure d'état d'abandon manifeste

- La commune exproprie (DUP simplifiée) et revend à un tiers porteur de projet avec cahier des charges de cession + avantage fiscal Malraux
- Réhabilitation complète conforme CC cession / expropriation à moindre coût
- ✓ Immeuble traité en **4 ans** / contentieux possible / + **1 ou + 2 logements**
- ⚠

Option 3 : DUP travaux (ORI, THIRORI)

- a) Le propriétaire exécute les travaux prescrits
- b) Ou expropriation et cession à un tiers
- Réhabilitation complète conforme DUP + CC cession / expropriation à moindre coût
- ✓ Immeuble traité en **7 ans** / contentieux possible / + **1 ou + 2 logements**
- ⚠

Option 4 : périmètre ravalements de façades obligatoires

- Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades), impact visuel sous **2 ans**
- ✓ Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville
- ⚠ Outil qui ne peut être utilisé seul si l'occupation d'un des logements est confirmée, ce qui appelle une intervention intérieure.
- ⚠

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière de
la collectivité



Parcelle 174

Parcelle 173
(face est)Parcelle 172
(face nord)Parcelle 173
(face ouest)Parcelle 172
(face ouest)

Parcelle 175



Parcelles 172 à 175



Place de l'Eglise

SAINT-ANDRE-LES-ALPES

Enjeux

Composition du bien et situation

- 5 appartements (total 346m²) dont 1 vacant depuis plus de 2 ans (parcelle 173)
- 1 maison (98m²) vacante depuis plus de 2 ans (parcelle 175)
- 2 locaux commerciaux (l'un de 22m² et un restaurant de 270m²)

Projet envisagé

1. Campagne de ravalement de façade pour cet îlot emblématique du centre-bourg (hors 172 qui semble en bon état)
2. Reconfiguration de l'offre résidentielle via un couplage des lots de l'îlot afin de rendre les logements plus attractifs.

Propriétaires

Voir détail page suivante

Dureté

- ☒ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☐ Secteur protégé

Indications

Option 1 : périmètre ravalements de façades obligatoires

- ✓ Mise-en valeur à l'échelle de l'îlot (ensemble des façades hors parcelle 172 qui semble en bon état), impact visuel sous **2 ans**
- Pas d'impact direct sur l'offre de logement en cœur de ville



Option 2 : ORI couplage / mariage des immeubles parcelles 173 et 175 via DUP

- Détermination d'un programme de travaux permettant de recréer des plateaux viables et de mutualiser les circulations verticales entre l'immeuble situé parcelle 173 et la maison de bourg située parcelle 175.
- Prise de contact avec les détenteurs des deux immeubles.
 - **Option A** : réalisation du programme par les détenteurs actuels des immeubles avec DUP d'opportunité et avantage fiscal Malraux + aides de la Fondation du Patrimoine
 - L'immeuble parcelle 173 retrouve une viabilité et la maison parcelle 525 peut offrir de beaux logements + ascenseurs
 - Mobilisation des propriétaires
 - **Option B** : enquête publique, DUP travaux, enquête parcellaire, expropriation et cession à un opérateur après relocalisation du local commercial occupé parcelle 173
 - Possibilité de réaliser un programme exemplaire
 - Durée : 7 ans / relocalisation du local commercial

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière de
la collectivité

Détail des parcelles

N° parcelle	Année	Type	M² logement	M² dépendance ou local commercial	Vacant ?	Type propriétaire	Localisation propriétaire
172	1900	2 appartements	108	54	non	Propriété divisée en lots	Même commune
173	1900	1 logt + 1 local commercial	132	270 (commerce)	Logt vacant +2 ans	Personne physique	Même région
174	1700	2 logts médiocres PO	106	106	non	Propriété divisée en lots	Même commune
175	1650	1 maison + 1 local commercial	98	22 (commerce)	Logt vacant +2 ans	SCI	Même région

3

Grande maison de bourg abandonnée

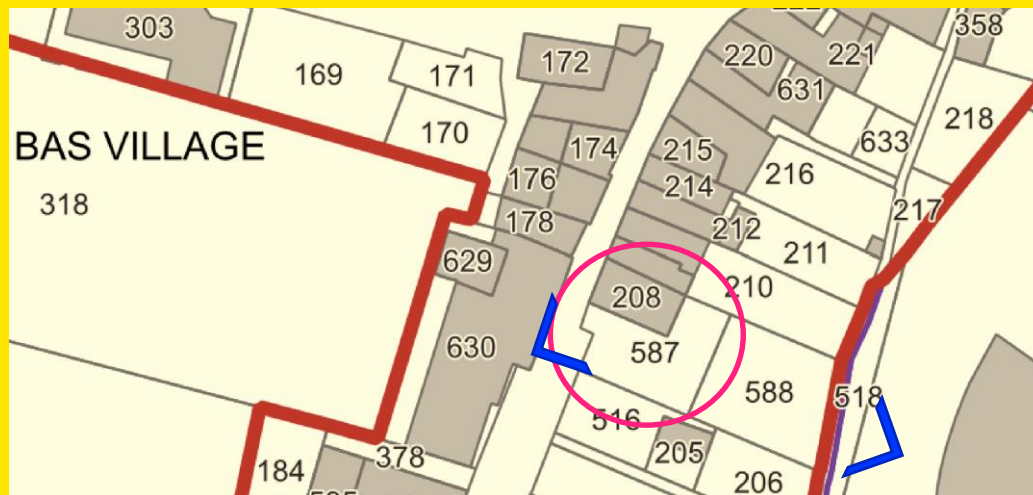


Vue depuis le 99, Grand Rue



Vue depuis la rue des Carlines

Parcelles 587 et 208



99, Grand Rue

SAINT-ANDRE-LES-ALPES

Enjeux

Composition du bien

1 logement	83 m ²	Vacant
---------------	-------------------	--------

Situation

- 1 Logement de 83m²
- 1 jardin de 218 m²
- Bâti datant de 1960

Projet envisagé

Rénover cette maison afin d'en faire un logement familial ou des appartements de qualité avec jardin en cœur de bourg

Propriétaire

1 personne physique domiciliée dans le même département

Dureté

1 propriétaire

- ☐ Cellule commerciale
- ☐ La ville est en partie propriétaire
- ☐ Secteur protégé

Indications

Option privilégiée : Procédure d'état d'abandon manifeste

➤ La commune exproprie (DUP simplifiée) et revend à un tiers porteur de projet avec cahier des charges de cession

✓ Réhabilitation complète conforme CC cession / expropriation à moindre coût

⚠ Immeuble traité en **4 ans** / contentieux possible / + 1 ou + 2 logements

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière de
la collectivité

