

Attractivité des quartiers anciens
L'élu, le projet, les outils

30 mars 2016

PARTIE 1 : ACTES //

	OUVERTURE DES TRAVAUX /	P.4
1 ^{ers}	ENSEIGNEMENTS DES OPAH ET PNRQAD /	P.5
	POURQUOI ET COMMENT AGIR ? /	P.10
	REMODELAGE URBAIN /	P.13
	DU PROJET GLOBAL AU CONFORT RÉSIDENTIEL /	P.16
	ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE /	P.18
	CLÔTURE DES TRAVAUX /	P.21

PARTIE 2 : FICHES //

	SAINT-DENIS /	P.24
	PRADES /	P.28
	TOULON /	P.30
	TARN & DADOU /	P.32
	CARPENTRAS /	P.36
	GRAND VILLENEUVOIS /	P.40
	OBJECTIF VILLE /	P.46

PARTIE 1 : ACTES //

OUVERTURE DES TRAVAUX / P.4

1^{ers} ENSEIGNEMENTS DES OPAH ET PNRQAD / P.5

POURQUOI ET COMMENT AGIR ? / P.10

REMODELAGE URBAIN ? / P.13

DU PROJET GLOBAL

AU CONFORT RÉSIDENTIEL / P.16

ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE / P.18

CLÔTURE DES TRAVAUX / P.21



◀ Nathalie APPÉRÉ
Présidente du Forum
des politiques de l'habitat privé

OUVERTURE DES TRAVAUX

Diversité des situations, diversité des questions

Ces IV^e RENCONTRES traiteront de l'attractivité des quartiers anciens, au pluriel. Les situations sont en effet très diverses selon leur situation géographique et leur taille, la tension du marché du logement, les dynamiques démographique et économique et enfin les caractéristiques patrimoniales des villes dont il est question.

Les quartiers anciens présentent des caractéristiques communes.

En premier lieu, ce sont en quelque sorte des villes durables avant l'heure, présentant une compacité favorable à l'économie de foncier ainsi qu'une grande mixité fonctionnelle, laquelle avait été négligée dans les modèles de développement urbain des années 1950 à 1970.

D'autres caractéristiques communes, liées à la structure du bâti, rendent plus complexes les politiques de rénovation urbaine, que ce soit en termes d'accessibilité, de typologies d'habitats ne correspondant plus aux standards modernes de confort, ou en termes de qualité énergétique. Enfin, la structure de la propriété (copropriété), très morcelée dans ces quartiers anciens, nécessite des prises de décision complexes, une ingénierie financière adaptée et un accompagnement spécifique pour leur rénovation.

Une palette d'outils mobilisables, à adapter selon les contextes locaux : « une politique cousue main »

Le volontarisme politique est certes essentiel mais il est inopérant sans ingénierie et sans outils d'incitation et de coercition.

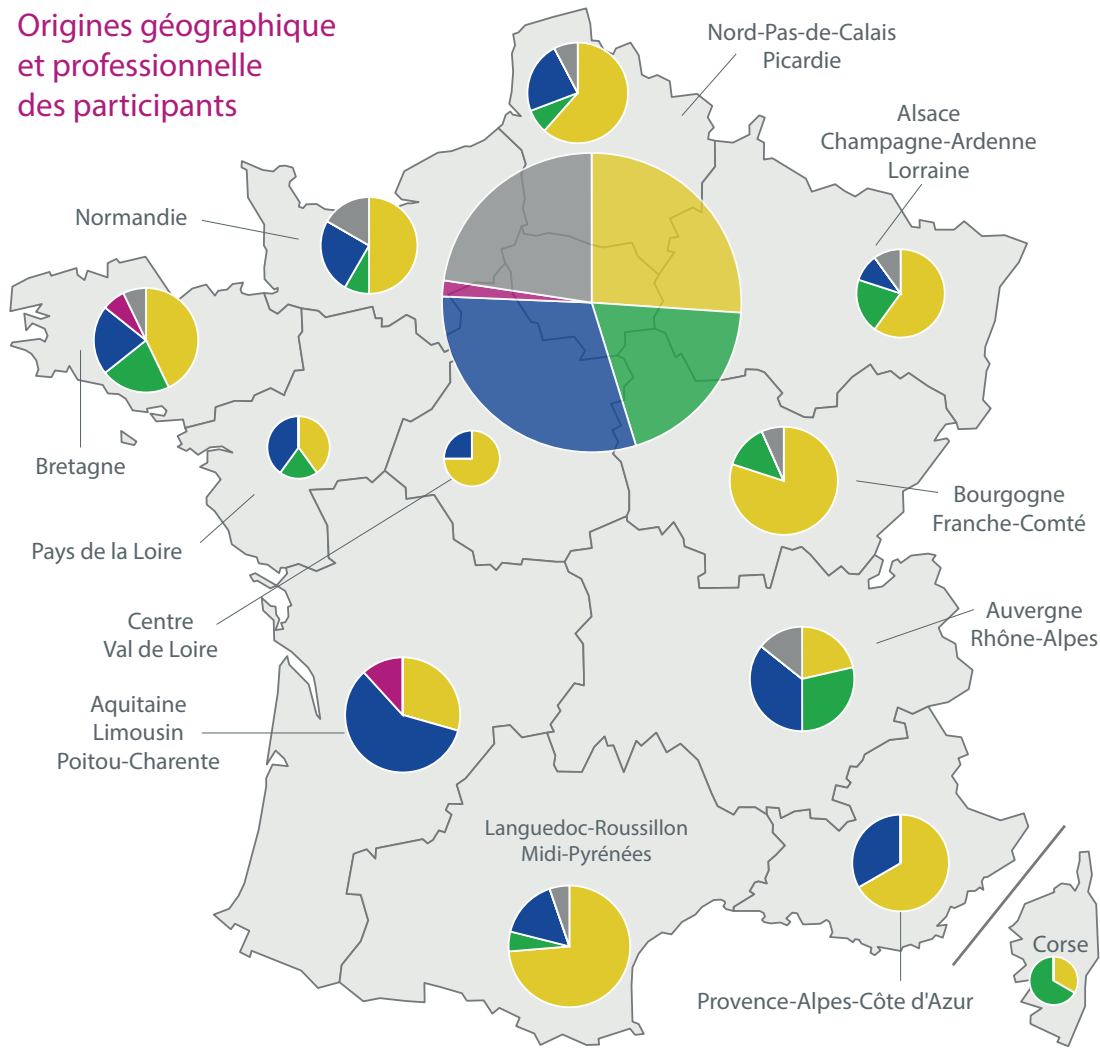
Parmi les outils existants, figurent les dispositifs incitatifs au premier rang desquels les opérations programmées d'amélioration de l'habitat/renouvellement urbain (OPAH-RU), qui permettent un accompagnement des propriétaires par des cofinancements conséquents des travaux, mais également des mesures plus coercitives, telle la déclaration d'utilité publique (DUP travaux, ...). Ces outils soulèvent la question de l'ingénierie compétente pour piloter les opérations aux côtés de l'élu. Les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs bénéficient ainsi du financement d'une ingénierie pour favoriser une approche globale incluant non seulement les questions de l'habitat, mais aussi celles des espaces publics, des dynamiques commerciales, des transports et des politiques de concertation avec les habitants.

Des projets à conduire sur un temps long et en partenariat

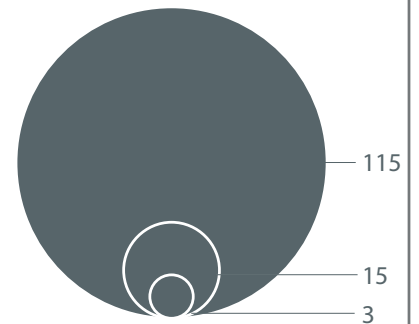
Ces projets ne se construisent pas à l'échelle du temps politique court. Il faut aussi convaincre l'ensemble des acteurs concernés : agents immobiliers, notaires, Architectes des bâtiments de France (ABF), artisans, commerçants et copropriétaires, pour rendre possible la rénovation de ces quartiers.

RENCONTRES du 30 mars 2016

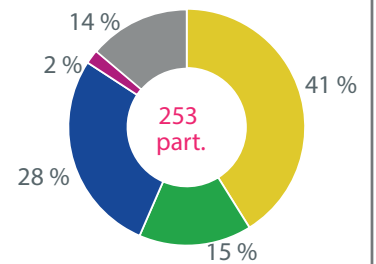
Origines géographique et professionnelle des participants



Nombre de participants



Origine professionnelle des participants



Source des données

Forum des politiques de l'habitat privé

Réalisation cartographique

Ludovic VACHER - ludovicvacher@gmail.com / Véronique GUILLAUMIN

▲ Carte des inscrits aux RENCONTRES



◀ Soraya DAOU
responsable du SEPE
à l'Anah

PREMIERS ENSEIGNEMENTS DES OPAH-RU ET DU PNRQAD

Les quartiers anciens dégradés : un enjeu croissant des politiques locales

150 quartiers anciens en QPV

La carte de la géographie prioritaire de la ville, redéfinie en 2014 sur le critère unique de concentration de ménages pauvres, a permis d'identifier 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en métropole, parmi lesquels 150 quartiers anciens, composés essentiellement d'habitat privé.

Contraintes diverses, atouts certains

Cependant, ces quartiers doivent faire face à des contraintes qu'il faut lever pour permettre aux quartiers anciens de retrouver une attractivité.

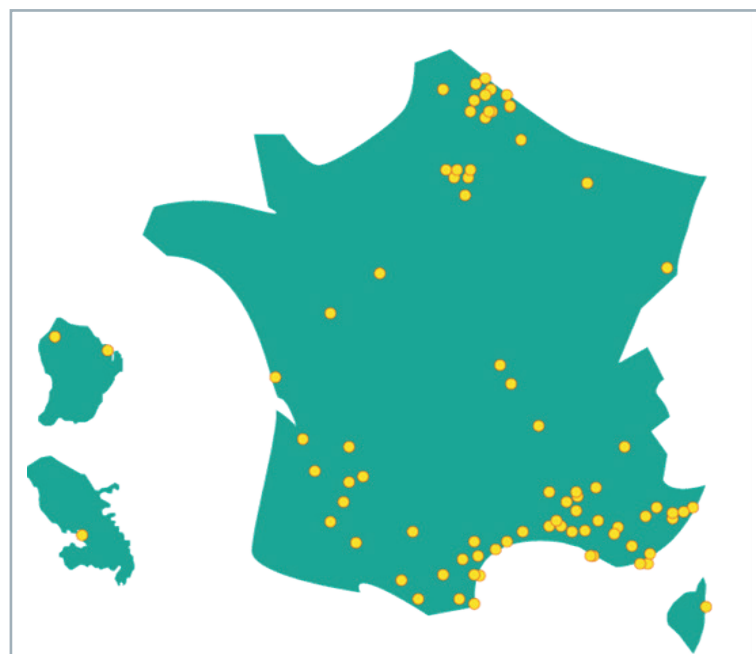
Les difficultés peuvent être exogènes (déprise économique, concurrence d'une offre immobilière commerciale plus attractive à l'extérieur) ou/et endogènes.

En ce qui concerne les contraintes endogènes, elles sont multiples. En matière d'habitat, les dysfonctionnements dans les logements résultent d'abord d'un tissu urbain très contraint sur le plan morphologique (parcelles longues et étroites, logements de petite taille...) : problèmes d'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées, de surfaces exigües, d'éclairage naturel insuffisant... dans les logements qui ne répondent plus aux besoins des ménages ou aux normes actuelles de confort ou de performance.

Par ailleurs, l'absence d'espaces privatifs extérieurs (cours, jardins, balcons...), accentue le manque d'attractivité de ces logements. Les caractéristiques physiques du bâti, le défaut d'entretien, le caractère anarchique de certains travaux et le mode d'occupation accélèrent le phénomène de dégradation technique. Aussi, les quartiers anciens dégradés se caractérisent le plus souvent par une concentration d'habitat indigne, à l'occupation très sociale et parfois précaire, et par une forte vacance du parc ancien dégradé.

Sur le plan juridique, la propriété de logements est morcelée (propriétaires privés, occupants ou bailleurs, copropriétés, indivisions...). Les formes juridiques sont multiples, voire complexes. Parfois, la propriété n'y est parfois pas très bien cadrée : certains règlements de copropriétés sont manquants, certains statuts de propriété non définis. Ce qui complique l'intervention foncière et immobilière.

En ce qui concerne les commerces ou les équipements, les quartiers doivent faire face à une fragilisation voire un déficit des services. Ces difficultés résultent de l'inadaptation des espaces (RDC d'immeubles...), de la concurrence d'autres services en



▲ Carte 2014 des QPV ayant une forte composante d'habitat ancien privé

périphérie des villes, de l'absence de stationnement ou de problème d'accès à la fibre numérique par exemple. Enfin, à noter la faible qualité des espaces publics : espaces dégradés ou inadaptés au mode de vie contemporain, la place de la voiture mal encadrée...

Or, ces quartiers anciens présentent souvent de multiples atouts, parfois ignorés ou sous-estimés.

Tout d'abord, souvent inscrits dans un environnement urbain et paysager chargé d'histoire, les quartiers anciens disposent d'une dimension patrimoniale très forte. Ils témoignent des savoir-faire et techniques de construction d'antan ainsi que l'usage des matériaux locaux qui valorisent les bâtiments sur le plan architectural. Ainsi l'identité culturelle du lieu contribue à l'attractivité de ces sites.

Par ailleurs, ces quartiers présentent un plan urbain à forte potentiel de développement durable. Réhabilités, les quartiers existants peuvent offrir une offre nouvelle de logement sans besoin d'emprise sur de nouvelles parcelles foncières et sans l'utilisation de ressources supplémentaires trop importantes.

Enfin, les quartiers anciens sont des opportunités réelles de mixité fonctionnelle et sociale.



Quatre dispositifs ensemble pour répondre à ces enjeux

1. OPAH-RU

L'OPAH-RU est un dispositif ensemble porté par une collectivité et financé par l'Anah. Il fait l'objet d'une contractualisation entre cette collectivité, l'État et les acteurs locaux. Il vise à requalifier un territoire de manière globale à travers un ensemble de mesures incitatives et coercitives. 106 programmes d' sont en cours en 2016. Dans le cadre des OPAH RU, l'Anah finance les études liées à l'habitat et l'ingénierie du suivi et de l'animation de l'OPAH, les travaux de réhabilitation réalisés par les propriétaires (propriétaires occupants, bailleurs, syndicats de copropriété), les actions de redressement sur les copropriétés fragiles ou en difficulté (aides à la gestion, mandat *ad hoc*...) et les opérations de recyclage des immeubles dégradés ou indignes menées par les collectivités ou leurs opérateurs (aides au déficit foncier)

2. Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Le PNRQAD, créé en 2009, concerne 25 projets visant la requalification globale de quartiers caractérisés par une forte concentration d'habitat indigne. Ces projets, portés par des collectivités locales, mobilisent conjointement des financements de l'Anah à travers la mise en œuvre d'OPAH-RU, de l'État (développement du logement locatif social et mesures de défiscalisation Malraux en soutien des opérations de restauration immobilière) et de l'ANRU (interventions en matière de recyclage de l'habitat ancien dégradé, d'aménagement des espaces publics, d'équipements de proximité et de renforcement de l'ingénierie de projets). Les 25 projets ainsi soutenus bénéficient de 380 millions d'euros de financements nationaux.

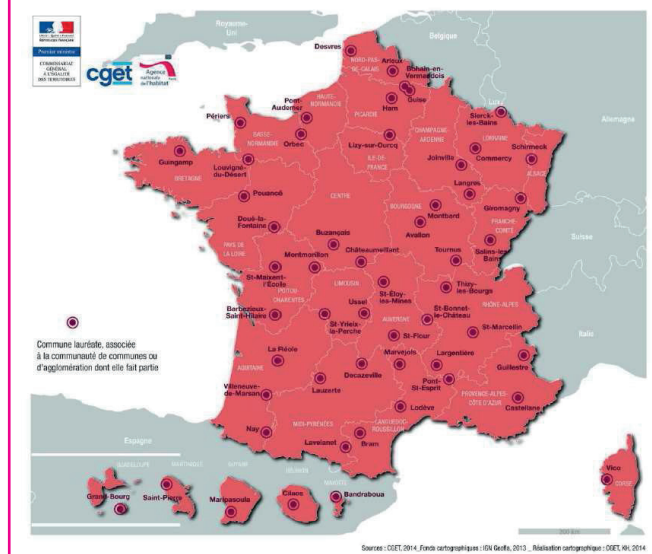


3. AMI entres-bourgs

Porté par le commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) et mis en œuvre par l'Anah sur 54 centres-bourgs en métropole et dans les départements d'outre-mer (DOM), ce programme a 3 objectifs : redynamiser l'économie à l'échelle du bassin de vie, améliorer les conditions de vie des habitants et accompagner les territoires dans la transition énergétique. En effet, le programme vise les territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat dans le cadre d'un projet d'ensemble de développement local.

Les conventions signées comportent un premier volet sur le traitement du bourg lui-même et un second sur la revitalisation globale du territoire. Les conventions valent OPAH-RU. L'Anah finance ces opérations à hauteur de 200 millions d'euros.

Les 54 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs »



4. Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

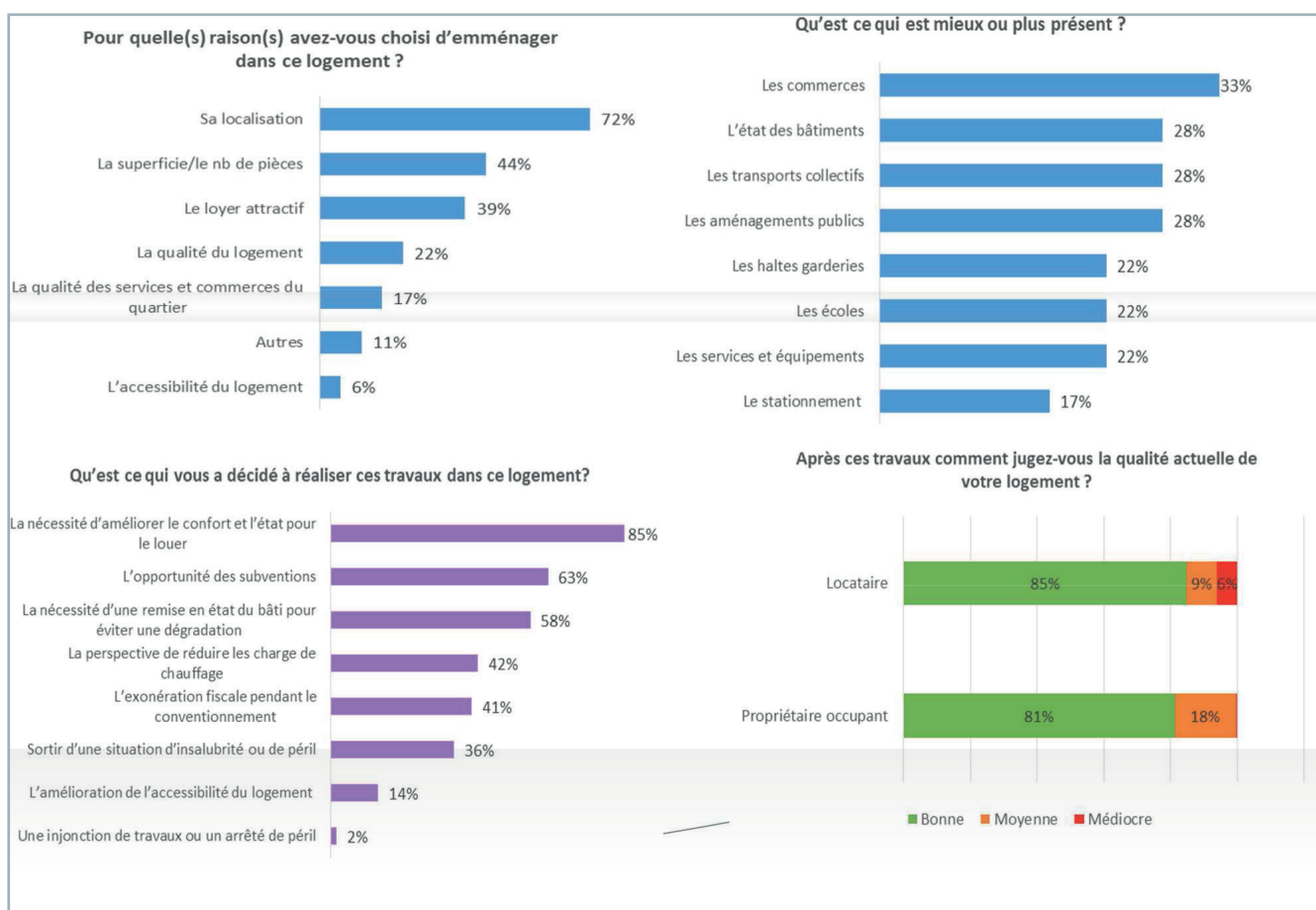
Une cinquantaine de quartiers anciens dégradés ont été retenus dans le cadre du NPNRU. Une convention de partenariat a été signée entre l'Anah et l'ANRU le 4 mai 2015, afin d'organiser l'articulation des deux agences dans la définition et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ayant de forts enjeux sur l'habitat privé. Cette articulation se concrétise par une co-signature des conventions de renouvellement urbain afin de s'assurer d'un partage de la stratégie d'intervention et par le décroisement des interventions financières des deux agences :

- l'Anah finance l'amélioration de l'habitat à travers la mise en œuvre d'une OPAH-RU,
- l'ANRU l'amélioration des espaces publics et des équipements de proximité, la reconstitution de l'offre recyclée, le renforcement de l'ingénierie de conduite de projets,
- les deux agences se partagent, en fonction du type de projet, le financement du recyclage de l'habitat ancien dégradé.

Premiers éléments d'évaluation de ces dispositifs

Retours très positifs des habitants

Les données d'une évaluation réalisée sur les OPAH-RU sont en cours d'exploitation à l'Anah. Le premier volet porte sur le ressenti des locataires et propriétaires des quartiers anciens concernés.



▲ Retours des habitants des quartiers anciens après OPAH-RU

Plusieurs conditions de réussite des projets identifiées

L'évaluation a également permis d'identifier les conditions de réussite d'un projet :

- la réalisation d'un diagnostic multicritères et multiscalaire, incluant les points les plus difficiles, tels le traitement des copropriétés ou les situations d'habitat indigne
- la définition d'un périmètre relativement restreint, permettant une visibilité optimale de l'action publique afin de générer un effet d'entraînement,
- une stratégie partagée et réinterrogée à mi-parcours,
- l'inscription du projet dans les politiques de développement territorial de long terme, notamment le SCOT, le PLU et le PLH,
- l'affirmation d'une gouvernance forte et d'un pilotage dédié mobilisant les partenaires : portage politique du projet, suivi du programme notamment sur le volet coercitif, interlocuteur dédié au sein de la collectivité, accompagnement des services de l'État,
- des opérateurs compétents et dédiés, dotés de capacités d'adaptation, sachant réaliser des bilans et comptes-rendus de qualité, et expérimentés en matière d'action coercitive,
- l'articulation entre outils incitatifs et coercitifs pour animer les propriétaires en place et les investisseurs potentiels et faciliter l'amélioration et la diversification de l'habitat.
- l'organisation du relogement temporaire ou définitif des ménages impactés par le projet
- la définition d'objectifs de diversification de l'habitat prenant en compte le marché de l'habitat local, les besoins de la population actuelle et future et le confort résidentiel à terme du quartier.
- l'amélioration du confort résidentiel, par une intervention coordonnée sur le logement, la densité urbaine, les espaces publics, les équipements, les commerces et les transports

Les résultats complets de l'évaluation seront diffusés à l'automne 2016.

Un écueil : la difficulté à mesurer la valeur produite par une opération

L'étude révèle une difficulté à mesurer globalement la valeur générée par une opération et par les aides publiques dont a bénéficié le territoire, que ce soit en termes de valeur créée directe (gains générés) ou indirecte (coûts évités), ou en termes de valeur immatérielle (impacts sur la démographie, la redynamisation économique, le patrimoine culturel etc.). L'Anah travaille à l'élaboration d'une méthode d'évaluation pour donner les moyens aux collectivités d'estimer les impacts de leurs politiques en lien avec celle de l'État. ■





◀ Stéphane PEU
Maire-adjoint de Saint-Denis
(93) et vice-Président de Plaine
Commune

LE PNRQAD DE SAINT-DENIS : UN DISPOSITIF INTÉGRÉ DE LUTTE CONTRE L'HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ EN ZONE TENDUE

Une priorité politique, une stratégie ciblée sur un périmètre restreint

La moitié du territoire de la ville de Saint-Denis est constituée de l'ancien plus grand bassin industriel d'Europe, peu à peu transformé en une vaste friche industrielle, la *Plaine Saint-Denis*. Depuis les années 1980, la reconversion de cette friche, située entre le centre de Saint-Denis et la ville de Paris, a constitué la priorité des élus locaux. Le *Stade de France* a finalement permis le lancement de l'aménagement de la *Plaine Saint-Denis* à la fin des années 1990. Le centre historique reposait sur un marché privé qui, au début des années 2000, avec la tension sur la marché immobilier et la crise du logement, a «*dévissé*» avec l'inscription dans une spirale déqualifiante conduisant à 40% du parc privé, soit 2600 logements, potentiellement indignes – d'où son inscription dans le PNRQAD.

Travailler sur les questions urbaine et foncière implique de s'engager au-delà de son mandat d'élu car les procédures sont longues. Il faut aussi avoir le courage de s'attaquer aux systèmes prospérant sur la dégradation de l'habitat. Cela requiert une très bonne coordination entre élus locaux, services fiscaux, police et justice.

A Saint-Denis, l'intervention sur le centre-ville s'est concentrée sur un périmètre très restreint, le secteur de la gare, qui est le plus fragilisé mais aussi très stratégique. Pour ce faire, l'agglomération de *Plaine Commune* et la ville de St-Denis ont créé, avec la ville de Paris, le premier outil métropolitain : la société de requalification des quartiers anciens (*SOREQA*), société publique locale d'aménagement (*SPLA*) dédiée à la lutte contre l'insalubrité, concentrant toutes les compétences avec l'agilité d'une *start-up*.

La SOREQA chargée des interventions en acquisition publique et de l'animation de l'OPAH sur 2 secteurs prioritaires du centre historique

La *SOREQA* est une *SPLA* détenue par des actionnaires collectivités locales et qui n'intervient que sur mandat de ces collectivités : villes de Paris et Nanterre, *EPT Plaine Commune* et *Est Ensemble*.

Dans le cadre de la convention PNRQAD de Saint-Denis, la première à avoir été signée en France en 2010, la *SOREQA* intervient sur deux secteurs situés à 2 entrées du centre historique, *Brise-Échalas* et *Porte-de-Paris*, à la fois en acquisition publique et en animation du dispositif d'OPAH-RU. Intervenir dans ces opérations complexes nécessite en effet une souplesse et l'instauration de passerelles entre dispositifs incitatifs et coercitifs au service d'une logique globale d'intervention.

Après acquisition publique par la *SOREQA*, l'aménageur revend les charges foncières à des opérateurs privés ou sociaux en fonction de la destination des biens et des enjeux urbains et patrimoniaux notamment. *Histoire & Patrimoine*, opérateur privé, a ainsi par exemple procédé sur un îlot à la réhabilitation d'immeubles anciens mixée à des constructions nouvelles.

Une autre opération a permis de requalifier un ensemble de cinq immeubles situés en face de la gare, en modifiant complètement l'espace public et en créant une résidence étudiante et pour jeunes travailleurs avec commerces.

La *SOREQA* s'appuie sur la convention qualité constructions neuves de *Plaine Commune*, qui permet de réguler les coûts des charges foncières et sur la charte relogement qui favorise la mobilisation des bailleurs sociaux, concernant la prise en charge du relogement, en contrepartie de l'autorisation de construire sur le territoire.

La charte signée par les six bailleurs sociaux concernés stipule que, pour un relogement assuré dans le cadre du PNRQAD, les bailleurs obtiennent le droit de construire deux logements, dans un périmètre élargi à toute la ville. La ville n'a jamais réussi à faire comptabiliser les relogements des ménages bénéficiaires du droit au logement opposable (*DALO*) effectués dans le cadre du PNRQAD dans les objectifs *DALO*. Les élus locaux déplorent cette anomalie, pénalisante pour les projets car le relogement est une des clés de leur réussite.

Il n'est pas toujours aisé de trouver des opérateurs pour prendre en charge ces toutes petites opérations de centre-ville : les coupler constitue une solution.

URBANIS, animateur de l'OPAH-RU du centre-ville

L'OPAH-RU de Saint-Denis porte sur un large périmètre incluant 10000 logements. La *SOREQA* anime les secteurs prioritaires et *URBANIS* le reste du périmètre.

Le premier axe fort de l'accompagnement d'une OPAH-RU consiste à poser le bon diagnostic, immeuble par immeuble, pour définir la stratégie la mieux adaptée et la feuille de route la plus précise possible. La difficulté rencontrée à Saint-Denis a été d'obtenir l'adhésion des syndicats au projet.

Ensuite, les objectifs de l'animation doivent être clairement définis. La bonne articulation entre mesures incitatives et coercitives est déterminante, de même qu'une coordination optimale entre élus et opérateurs. Enfin, concernant l'ingénierie financière mobilisée, il faut signaler la complémentarité des aides de l'*Anah* et du fonds d'intervention de



▲ Sylvie FROISSART
Directrice de la *SOREQA*

quartier (FIQ), qui s'élèvent à 30% des 23 millions de travaux votés. Le volet énergétique représente un peu plus d'un quart des travaux réalisés.

Pour Stéphane PEU, le dispositif de la SCCI ARCADE est également très important, puisqu'il permet grâce à des avances sur subventions aux copropriétés modestes d'entreprendre des travaux: il s'agit là d'une mesure qu'il est primordial de maintenir. ■



◀ Jean CASTEX
Maire de Prades (66)
Président de la communauté de communes Conflent Canigó

PRADES: UNE DÉMARCHE DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE EN ZONE DÉTENDUE

Une stratégie de reconquête du centre historique

Un centre-ville historique en grande souffrance dans un territoire attractif

Située entre mer et montagne, Prades est une sous-préfecture des Pyrénées-Orientales membre de la communauté de communes *Conflent Canigó* qui comprend 22 000 habitants. Prades, classée zone de revitalisation rurale (ZRR), en compte 6 200.

Le département frontalier des Pyrénées-Orientales détient en France métropolitaine le «record» du nombre d'allocataires du revenu de solidarité active (RSA) rapporté à la population totale. Dans l'ancienne région Languedoc-Roussillon, 45% de la population sont éligibles au logement social.

Le centre-ville historique est en grande souffrance. Cela se traduit par une perte de population, la vacance de 350 logements, la fermeture des commerces, le maintien de l'habitat indigne, une précarisation grandissante des habitants.

Une complémentarité d'interventions entre la ville et l'intercommunalité

Dans le cadre de la stratégie de reconquête du centre-ville, la commune intervient en matière d'aménagement de l'espace public du centre historique et contribue à renforcer l'animation en centre historique. Pour exemple, plus les cafetiers et restaurateurs y organisent des animations, moins ils acquittent de droits de place pour leurs terrasses.

La communauté de communes agit sur le commerce et l'artisanat via une opération collective de modernisation du commerce, de l'artisanat et des services (OCMACS) mobilisant des financements du FISAC notamment.

Deux outils mobilisés pour requalifier l'habitat: OPAH et THIRORI

Prades a mis en œuvre une OPAH, qui est devenue intercommunale, et un dispositif sur sept immeubles de traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) avec le concours des services de l'État et l'Anah.

Les «marchands de sommeil» existent aussi en zones rurales. La ville a obtenu de la justice la condamnation d'un de ces propriétaires.

Une action de conviction à mener auprès des bailleurs sociaux et investisseurs privés et de la population

La ville a décidé en 2009 de concentrer toutes les opérations neuves et d'amélioration, y compris sociales, sur le centre-ville et non plus en périphérie comme antérieurement. Une action de conviction a donc été menée en direction des deux opérateurs sociaux départementaux. Un film a été tourné, diffusé sur le site *internet* de la commune, pour expliciter à la population les objectifs du projet de requalification du centre-ville.

Comme les incitations fiscales sont faibles sur un territoire tel que Prades, pour pouvoir attirer des investisseurs privés, le conseil municipal de Prades a délibéré pour modifier le ratio de places de stationnement exigibles dans le plan local d'urbanisme (PLU) afin que tous les investisseurs privés bénéficient de la réglementation jusqu'alors applicable aux seuls bailleurs sociaux.

En 2016, l'objectif de mixité sociale est tenu. En effet, sur les 142 logements rénovés, 56% concernent des logements sociaux. Il s'agit d'opérations longues. «*On décide en 2009, on inaugure en 2015*»

Trois pistes d'amélioration des dispositifs existants

Pour Jean CASTEX, il serait pertinent de :

- renforcer les pouvoirs du maire en matière de lutte contre le logement insalubre y compris lorsque le logement est vacant
- revoir le zonage à une échelle plus fine afin de rendre plus efficaces les incitations fiscales sous réserve de critères à définir
- trouver d'autres moyens d'agir contre la dureté foncière (autres que les DUP) pour favoriser des opérations mixtes.



▲ Raymond FONDEVILLE,
PDG de FONDEVILLE

Un investisseur privé attiré par la politique volontariste de la municipalité

FONDEVILLE est une PME familiale de BTP, implantée depuis le début du XX^e siècle dans la région de Prades, et aujourd'hui déployée à Perpignan, Montpellier et Marseille. Elle compte 650 salariés et construit environ 450 logements par an.

Attaché à ce territoire qu'il connaît bien, Raymond FONDEVILLE a décidé d'y investir, dans une stratégie de moyen-long terme, car il a été convaincu par la vision et la dynamique de l'équipe muni-

ACTES//POURQUOI ET COMMENT AGIR ?

pale, déterminée à mener un projet de développement du centre-ville ambitieux.

L'engagement et la proximité des équipes municipales sont en effet essentiels pour mener un projet à terme dans une relation de confiance.

Aucune construction neuve n'avait été réalisée depuis longtemps en centre historique. Malgré les nombreuses contraintes liées à la qualité patrimoniale du site (avis de l'ABF, fouilles archéologiques, ...), le PDG de FONDEVILLE a fait le pari de construire un petit immeuble neuf disposant de toutes les commodités, susceptible d'attirer à la fois une clientèle de jeunes couples et de personnes âgées désireuses de revenir en centre-ville.

La politique volontariste de la commune en matière de développement des services à la personne, qu'il s'agisse de conserver un hôpital ou de construire une crèche, constitue un atout pour la commercialisation du programme. ■



◀ Solène GAUDIN
Enseignante chercheuse à
l'université de Rennes 2

Regard du grand témoin : des logiques de mise en périphérie à l'œuvre ?

Ces deux exemples contrastés illustrent ce que l'on appelle aujourd'hui les territoires de la «*France périphérique*»¹. Certains centres anciens semblent en effet actuellement marqués par des logiques de mise en périphérie, avec un inversement du gradient centre-périphérie que traduit le prix du foncier, croissant proportionnellement à l'éloignement du centre, mais aussi la géographie de la pauvreté.

Les populations pauvres se concentrent aujourd'hui aux deux tiers dans les grandes aires urbaines, pour partie dans les cœurs de villes, mais aussi dans les territoires ruraux, et là encore, particulièrement dans les centres-bourgs.

En termes d'attractivité, «*la centralité n'est pas péri-mée*». On a longtemps pensé qu'avec le développement des mobilités on aboutirait à terme à une dispersion des activités. Or, on assiste à une nouvelle concentration des activités mais elles se sont peut-être déplacées. Il faut donc penser à d'autres échelles d'aménagement. Le SCOT apparaît l'outil pertinent pour articuler les différentes échelles de l'attractivité territoriale.

Dans ces territoires en pleine reconfiguration, appréhender les centralités quotidiennes des français, plus complexes, attachées à leur habitat mais aussi à leurs modes de vie, leurs déplacements constitue un enjeu fort pour élaborer une programmation attractive, adaptée aux profils changeants des ménages. La dynamique démographique reste en effet étroitement liée à l'attractivité résidentielle (rotation du parc).

Au-delà du levier de l'habitat, repenser l'attractivité des centres anciens nécessite également d'intégrer le volet économique car 60% de la population française n'appartiennent pas à la catégorie des actifs occupés et génèrent une économie liés aux flux touristiques, à l'économie résidentielle, de redistribution.

¹D'après l'ouvrage éponyme du géographe Christophe GUILLUY, *La France périphérique : comment on a sacrifié les classes populaires*, paru en septembre 2014 chez Flammarion.



▲ Participants à la table ronde intitulée *Attractivité de l'habitat en fonction de la tension du marché : pourquoi et comment agir ?*



◀ Hélène AUDIBERT
Adjointe au Maire de Toulon,
déléguée à l'habitat et à la
rénovation urbaine
Conseillère départementale

LE PROJET DU CENTRE ANCIEN DE TOULON

Faire rentrer le soleil dans le centre-ville : une priorité municipale depuis 2001

Toulon est une ville portuaire, dont le centre-ville a été massivement détruit pendant la guerre. Les tentatives de reconstructions se sont succédé et, en 2001, le centre-ville est redevenu une priorité de la municipalité. Lors de sa campagne électorale, Hubert FALCO déclarait en effet : « je veux faire rentrer le soleil dans le centre-ville ».

Une palette d'outils déployés

Tous les dispositifs existants ont été mobilisés sur ce centre-ancien : Programme de rénovation urbaine (PRU), OPAH-RU, zone franche urbaine (ZFU), pôle de lutte contre l'habitat indigne, contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) et fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC). Pour Hélène AUDIBERT, le fait que l'ANRU et l'Anah travaillent ensemble représente une immense avancée pour la requalification des centres anciens.

Une priorisation sur un quartier

Pour une meilleure visibilité, condition de l'attractivité, l'action de la ville s'est concentrée sur un quartier du centre-ville, celui du « petit Chicago ». Les populations désirant quitter le centre-ville ont été relogées dans des immeubles construits en périphérie par les bailleurs sociaux avec lesquels la ville avait signé une convention.

Le projet a été présenté aux bailleurs sociaux dès 2002. La ville a passé une convention avec l'établissement public foncier (EPF) régional, qui a eu pour mission d'acquérir des terrains en périphérie de Toulon, sur lesquels les bailleurs sociaux ont obtenu des droits à construire du logement neuf en contrepartie de leur intervention en centre-ville. Dans le cadre du projet, 518 logements sociaux ont été construits, dont 222 sur le centre ancien. Ceci est révélateur d'une forte capacité d'intervention en production neuve sur la périphérie pour faire effet levier auprès des bailleurs.

La SEM Var Aménagement Développement, était, via une convention publique d'aménagement, jusqu'à présent en charge de l'action face à la dureté foncière, des acquisitions foncières amiables ou par DUP, du suivi des relogements, des curetages et des démolitions. Les droits à construire ont été vendus aux bailleurs sociaux. Pour la suite des opérations, l'aménageur construira et vendra en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) aux bailleurs sociaux dans un souci d'optimisation des délais.

Une opération d'une telle importance nécessite un portage politique fort en raison notamment des nombreuses expropriations (sous DUP) déployées. La cohérence et la crédibilité du projet d'ensemble développé par la ville sur son territoire ont été déterminantes dans la participation des investisseurs privés. L'opération sur ce quartier tombé en déshérence pendant des années s'accompagne en outre d'une politique culturelle avec, comme équipement phare du projet, la création d'une maison des arts émergents pour donner envie de venir y vivre.

Le projet de rénovation urbaine, un accélérateur grâce à des financements exceptionnels mobilisés

Le projet de rénovation urbaine, cœur et moteur du renouveau toulonnais, est un accélérateur de la requalification des aménagements (places, rues ...) et équipements. Sur le volet habitat, le PRU a permis un changement d'échelle dans l'approche, en passant de l'immeuble à l'îlot : 12 îlots anciens ont été requalifiés et le programme sera entièrement réalisé tel qu'annoncé.

Dédensifier les cœurs d'îlot, écrêter les immeubles

Le bâti était très dense et très vétuste. La ville, enserrée dans ses remparts, s'était peu à peu densifiée par surélévations successives des immeubles, nuisant à l'éclairage des façades arrière d'immeubles. L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) impose en outre de travailler en cœur d'îlot pour conserver la trame urbaine, les alignements, constitutifs de l'identité du site.

Après curetage des cœurs d'îlots, la plupart des logements sont devenus traversants. L'écrêtement des immeubles a réduit les effets de puits. La procédure de restauration immobilière (ORI) a obligé les propriétaires à ouvrir des jours sur les cours nouvellement créées.

L'OPAH-RU accompagne les propriétaires et favorise la réhabilitation des immeubles cédés suite aux opérations d'aménagement. Le parc social pourvoit aux besoins de relogement des populations qui résidaient auparavant sur site dans des logements insalubres. Certaines opérations sont menées avec l'association foncière



▲ Vincent BUSNEL, directeur
du renouvellement urbain
et de la cohésion sociale
à la mairie de Toulon et
Christophe CLEMENCET, chef
de projet centre ancien à Var
Aménagement Développement



◀ Sarah SABATIER
Chef du service habitat et
aménagement à la communauté
de communes Tarn & Dadou

LE PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DU GOUCH À GRAULHET

logement (AFL) pour réaliser du logement locatif libre, dans un objectif de mixité auquel contribue également le logement étudiant.

Le projet inclut un travail sur les équipements publics et les aménagements urbains pour renforcer l'attractivité du quartier. Certains passages ont été créés afin de connecter les différents espaces publics dans la continuité des passages existants pour créer ainsi un cheminement secondaire de découverte du quartier.

Des résultats très satisfaisants

La ville a atteint les objectifs de l'OPAH, fixés à cinq ans, en seulement trois ans. Le signal fort donné par le projet urbain en termes d'investissement public a porté ses fruits. Les logements réhabilités trouvent preneurs rapidement. En revenant s'installer dans le centre-ville, les Toulonnais expriment leur satisfaction. ■

Des centres villes désertifiés du fait du développement pavillonnaire

Tarn & Dadou est, avec 5 000 habitants, la plus grosse communauté de communes de Midi-Pyrénées, structurée autour de deux communes moyennes, Gaillac et Graulhet, dont les centres villes étaient en voie de désertification et de paupérisation alors même que le territoire connaissait depuis 2000 un développement endogène (bassin d'emplois, de services structurés), une forte croissance démographique avec la prolifération de zones pavillonnaires.

En 2006, le premier schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Midi-Pyrénées a été approuvé, dont un des objectifs portait sur la maîtrise du développement urbain et la revitalisation des centres-bourgs du territoire porteurs d'enjeux patrimoniaux (bastides, ...) et donc d'identité.

Tarn & Dadou s'est consécutivement doté d'un programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2008-2016, incluant deux OPAH communautaires, notamment pour traiter l'habitat dégradé des centres anciens. Tarn & Dadou a structuré une action volontariste s'appuyant sur une ingénierie dédiée : une équipe-projet pour la mise en œuvre des OPAH-RU, commune à l'intercommunalité et aux communes afin de mutualiser toutes les compétences disponibles.

Une opération de THIRORI pour requalifier un îlot médiéval dégradé et paupérisé

L'action s'est focalisée sur des secteurs à forts enjeux, dont l'îlot médiéval du Gouch à Graulhet, commune de 12 000 habitants. Cette capitale de la mégisserie a perdu énormément d'emplois depuis les années 1990, d'où une déprise et une paupérisation importantes du centre ancien, classé QPV. Les loyers du parc privé dans le centre sont en 2016 moins élevés que ceux du parc social de périphérie, ce qui rend problématique l'intervention des bailleurs sociaux. Plus de la moitié du centre-ville est détenue par des propriétaires occupants disposant de très faibles ressources. Les biens se vendent à des prix très bas. Ceci accentue la spirale de déqualification.

L'îlot du Gouch était majoritairement vacant, mais il était urgent d'intervenir car une partie des murs menaçait de s'effondrer sur les propriétaires occupant principalement le cœur d'îlot. Les immeubles en bordure de l'îlot étaient détenus par un propriétaire bailleur indelicat qui achetait les biens afin d'en revendre les matériaux dans d'autres bastides de la région.

Une opération de restauration immobilière (ORI) a été mise en place fin 2012. Elle a permis l'acquisition par Tarn & Dadou de



▲ Participants à la table ronde intitulée Remodelage urbain : comment requalifier un quartier ?

la majorité des immeubles de l'îlot. Fin 2013, une subvention a été obtenue dans le cadre du dispositif THIRORI et un partenariat innovant s'est établi avec *Tarn Habitat* dès l'amont du projet. La programmation (produits de sortie) a été réfléchi en tenant compte du marché local très détendu et des modestes ressources des populations en recherchant une diversité sociale dans l'opération.

Une VIR expérimentée par *Tarn Habitat*, une validation du projet étape par étape

« *Notre marché, c'est la demande du territoire (...)* Nous sommes le couteau suisse : bailleur, aménageur, lotisseur, constructeur, gestionnaire de patrimoine commercial, ... ».

L'habitat ancien dégradé à forte valeur patrimoniale représente un enjeu important sur le département. Les équipes de *Tarn Habitat* disposaient de l'expérience d'interventions en centre-ville d'Albi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, pour traiter ce type de bâti. Le projet global de revitalisation porté par l'équipe municipale était cohérent, très structuré pour recréer des centralités, des lieux de vie. *Tarn Habitat* a donc décidé d'accompagner l'intercommunalité et la commune pour mener à bien cette opération et favoriser ainsi la montée en compétences de ses équipes.

Une optimisation du plan de financement pour absorber le déficit d'opération induit

« *Un projet sorti grâce à la qualité de l'accompagnement de l'Anah sur le dispositif THIRORI* »

Après six ans de préfiguration, le projet est entré en phase opérationnelle. Dans un tissu extrêmement contraint, une offre très qualitative sera produite avec une réappropriation des pieds d'immeubles et une double orientation des logements.

Un tour de table financier a été opéré auprès des partenaires. La région a contribué via une aide au titre du soutien des centres-bourgs dégradés. Le déficit global de l'opération s'élève à 1,2 million d'euros absorbé par une subvention THIRORI de l'Anah et des aides de la communauté de communes et la ville.

Une prise de risque pour *Tarn Habitat*

Afin d'introduire de la mixité et d'équilibrer financièrement l'opération, le dispositif de vente d'immeubles à rénover (VIR) a été retenu avec la production de 4 maisons en accession sociale. *Tarn Habitat* investit sur cette opération 200 000 euros de fonds propres et apporte 200 000 euros à l'équilibre d'opération sur les VIR.

Avec la réforme territoriale et la montée en puissance des intercommunalités, il serait pertinent de spécialiser des opérateurs sur ce type d'opérations complexes et les mutualiser à une échelle plus large que celle du département. Il faut capitaliser ses savoir-faire pour les mettre à disposition du réseau des acteurs du territoire.

Des ajustements à opérer pour les prochaines interventions

Les périmètres des OPAH-RU ont initialement été définis de manière très large, mais, dans des quartiers en très forte déprise, la visibilité des OPAH-RU est faible au bout de cinq ans. Malgré les investissements publics, la transformation de la ville est en effet peu visible. Dans la perspective du prochain PLH (2016-2021) et d'une éventuelle future OPAH-RU, *Tarn & Dadou* ciblera davantage ses priorités d'interventions en termes d'habitat, d'actions foncières et d'espaces publics pour se doter d'un outil partagé et de critères de choix des îlots prioritaires : doit-on traiter les points les plus durs en priorité et/ou accompagner les îlots qui commencent à muter qualitativement ?

Pour parvenir à structurer une intervention multi-sites avec une ingénierie qualifiée, divers partenaires devront être mobilisés y compris privés pour réaliser le portage foncier sur des secteurs moins dégradés. ■



▲ Gilles DUPONT
Directeur de *Tarn Habitat*

Regard du grand témoin : de l'importance de bien définir le périmètre d'intervention pour générer des effets leviers

Les questions de l'ingénierie et du périmètre des interventions dans ces territoires d'innovation sont essentielles, en milieu urbain comme rural. Dans un contexte d'expérimentation, la souplesse des dispositifs doit être encouragée pour s'adapter aux spécificités locales. Pour pouvoir générer une dynamique et des effets leviers, il faut des projets ambitieux globaux. L'articulation entre le périmètre d'intervention et le projet plus global doit donc être pensée avec par exemple la mise en place de secteurs de liaison.

De même, la question du pilotage s'avère cruciale. Les municipalités ont parfois créé en leur sein un service ad hoc, des *managers city* ont été évoqués.

Réaction de la salle : capitaliser

Isabelle AUBERT, de la ville de Bastia, souligne que malgré la détermination des élus, l'accompagnement de la DDT et la mise en œuvre de tous les outils existants, mener à bien des projets reste difficile, que ce soit avec les bailleurs sociaux ou les investisseurs privés, Bastia ne bénéficiant pas comme Toulon du PRU pour son centre ancien et donc « d'aides vitaminées » sur la production de logements locatifs sociaux. D'un territoire à l'autre, les montages diffèrent (coûts des travaux, montant des subventions perçues...). Elle suggère donc de capitaliser les expériences partagées dans le cadre du Forum pour mieux confronter les difficultés rencontrées localement aux montages imaginés par d'autres territoires afin de faciliter le dialogue entre élus locaux et opérateurs et ainsi favoriser la levée des blocages.

Véronique GUILLAUMIN, déléguée générale du Forum, informe les participants de la création en 2016 d'un groupe de travail « Quartiers anciens » qui déterminera son calendrier de travail en fonction des priorités définies par les participants dans le questionnaire d'évaluation des RENCONTRES.



◀ Capucine DARCEOT
Chef du service habitat,
logement et renouvellement
urbain de la ville de Carpentras

CARPENTRAS: «UN QUARTIER QUI RENAÎT, C'EST TOUTE LA VILLE QUI RENAÎT»

Une commune comptant de multiples atouts... et 4 QPV Un territoire attractif...

Carpentras est située dans le Vaucluse, département voué pour plus de sa moitié à l'agriculture (cultures maraîchères et fruitières, vignes et champs de lavande) qui dessine des paysages attractifs au pied du Mont-Ventoux. La ville, qui compte 30 000 habitants, est le centre de la communauté d'agglomération du *Ventoux Comtat Venaissin* (la CoVe), qui en comprend 70 000. L'attractivité résidentielle et touristique du territoire est forte. La croissance démographique est de 0,5% par an. La ville est en outre bien desservie par les réseaux routiers et ferroviaires. Le territoire est assez dynamique, avec plus de 8 000 entreprises. Le projet de réhabilitation du centre-ville inclut la restauration de l'Hôtel-Dieu, fleuron architectural de la ville, et l'aménagement d'une coulée verte.

...mais un revenu médian par UC en centre ancien très en deçà des références locales

Carpentras compte cependant quatre QPV, tous reconduits dans le cadre de la géographie prioritaire des nouveaux contrats de ville.

Le centre ancien compte 3 000 habitants, majoritairement des jeunes. Le revenu médian est de 6 000 euros alors qu'il est de 15 807€ pour l'ensemble de la ville, de 18 000€ dans le Vaucluse, et de 19 800€ pour l'ensemble de la France métropolitaine.

43% des familles du centre-ville vivent en dessous du seuil de pauvreté. Le taux de chômage à Carpentras est de 20%.

Le centre-ville est occupé à 80% par des locataires, avec une forte rotation, d'où l'enjeu d'attirer des propriétaires occupants. Un quart des logements est vacant, et un tiers est potentiellement indigne.

Un projet urbain de longue date, une multiplicité d'outils mobilisés, une cohérence urbaine recherchée

La ville a effectué un premier diagnostic urbain dans les années 1990, dans la double perspective de repérage de l'habitat indigne et la vacance et de mise en valeur du patrimoine bâti. Ce diagnostic a permis la mise en place en 1997 d'un premier projet urbain.

La SEM CITADIS a été missionnée en 1998 pour mener la politique d'acquisition foncière de la ville. En 2005, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

(ZPPAUP) a été instituée, qui se transforme actuellement en AVAP. Un travail plus sensible a été mené dans ce cadre pour mieux révéler les ambiances urbaines et donc l'identité de la ville.

Le schéma directeur d'aménagement de l'espace public a permis de hiérarchiser l'intervention sur l'espace public en inscrivant les 2 axes principaux comme axes prioritaires (taux de subvention majorés,...).

Le premier PLH a couvert la période 2007-2013. L'objectif du PLH 2014-2020 est de produire 70 logements locatifs sociaux sur les 235 à produire chaque année, dont une partie dans le centre-ville, qui compte actuellement moins de 6% de logements sociaux.

Le PNRQAD 2011-2018, ciblé sur le secteur le plus dégradé du centre ancien, prévoit :

- six opérations de requalification d'îlots dégradés avec un projet de VIR à l'étude
- le réaménagement d'une quinzaine de cellules commerciales
- la réhabilitation et la création de locaux pour équipements publics
- la réfection des voiries attenantes aux îlots requalifiés
- la refonte de la place de l'Observance, avec création d'un parking.

L'OPAH-RU 2013-2018 s'étend sur l'ensemble du centre-ville et concerne 150 logements, pour 115 propriétaires bailleurs et seulement 35 propriétaires occupants.

Le PNRQAD est un accélérateur du projet urbain.

La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) : un foisonnement d'initiatives encouragées

Le PNRQAD comprend un volet GUSP. Or, la collectivité était jusqu'alors peu imprégnée des pratiques de concertation de la population. Comment gérer dans la durée ce chantier du centre-ville, très dense ? Comment gagner la confiance de chacune des parties ? Comment réussir à coproduire ensemble ? Une démarche très pragmatique a été imaginée.

Gérer l'attente dans les «quartiers fantômes», donner à voir la transformation à l'œuvre

Dans une première phase du projet, en amont des chantiers, les îlots sont vidés de leur population, contribuant à créer des



◀ Martine CAVIGGIA
Chargée de mission GUSP à la
ville de Carpentras

quartiers fantômes : il s'agit alors de gérer l'attente. La ville a expérimenté plusieurs petits projets, dont l'un consiste à habiller les devantures des commerces vacants par des trompe-l'œil, en partenariat avec un peintre spécialiste du trompe-l'œil, le centre d'interprétation de l'architecture & du patrimoine (CIAP) de Carpentras et une école primaire. Les trompe-l'œil révèlent la vocation ultérieure de ces boutiques, dédiées aux métiers d'art.

Un autre projet porte sur la revalorisation des façades d'îlots vacants. Par l'intermédiaire d'une association locale, les riverains ont proposé d'embellir leurs rues en réalisant des fresques murales et en fleurissant des jardinières partagées. C'est désormais devenu un lieu très animé et fréquenté par les touristes.

Limitier les nuisances dues aux chantiers, impliquer les habitants

Pendant les chantiers, il s'agit de gérer les nuisances en assurant une veille technique et informant les habitants. La ville a d'abord organisé des permanences régulières sur les chantiers pour informer les riverains mais aussi réagir rapidement si besoin. Pour la suite du chantier, une boîte aux lettres sera installée sur site afin de recueillir les doléances des riverains.

Sur un grand terrain vague, sans affectation pendant six mois, des jeunes ont été invités à produire un *graph* sur les 60 mètres de linéaire de la palissade, autour du thème «*réinventer la ville*». Bien que les travaux aient été retardés, pendant deux ans, les palissades n'ont pas été endommagées.

Un ancien collège de la ville a été reconverti en *Maison du citoyen*, espace dédié à la vie associative. Avec le concours d'une association de dessinateurs de BD, des élèves ont réalisé une bande dessinée sur l'histoire du bâtiment.

Un guichet unique, «*ma ville facile*»

Afin d'améliorer sa qualité de service, la ville a mis en place un guichet unique d'appel, «*Ma ville facile*» pour signaler des dysfonctionnements (via un système de tickets), la ville s'engageant à apporter une réponse dans les 48 ou 72 heures.

Les habitants s'approprient peu le service, un moment convivial au centre social du quartier (une «*pause café*») a été consacré à la présentation de ce guichet unique. Une visite du service municipal et des ateliers pratiques ont ensuite été organisés (diagnostic en marchant). Une quinzaine d'habitants a ainsi déambulé dans le centre-ville, encadrés par Martine Caviggia, pour relever des dysfonctionnements et les signaler ensuite. Ces premiers «*donneurs d'alerte*» sont ensuite revenus réguliè-

rement, via le centre social, signaler des dysfonctionnements.

Un fonds de soutien aux initiatives

Carpentras dispose d'un tissu associatif très dense. Cependant, un grand nombre d'habitants ne sont pas membres d'une association et peuvent avoir des initiatives intéressantes. La ville a créé un fonds de soutien aux initiatives d'habitants qui permet de débloquer très rapidement une petite somme d'argent pour accompagner un projet jusqu'à sa réalisation (700 €/projet environ). Les centres sociaux sont dans ce cadre de très bons relais.

Des balades urbaines pour s'approprier la ville

Enfin, des balades urbaines gratuites sont organisées deux fois par an, permettant aux habitants de s'approprier l'histoire de leur ville et la manière dont la municipalité travaille à son aménagement. La ville a beaucoup misé sur l'animation, notamment à travers le festival «*Noëls insolites*», qui a contribué à redonner envie de se promener dans les rues de Carpentras, à revaloriser l'image de la ville. ■

Commentaire de Solène GAUDIN : rendre la politique publique perceptible

Lorsqu'on s'interroge sur les destinataires d'un projet en souhaitant une prise de parole des habitants, on renverse en quelque sorte la perspective. De nouveau, la place de la centralité dans l'armature du territoire est remise en question. D'après les chiffres fournis, le centre-ville de Carpentras en effet ne semble pas fonctionner comme un centre, mais plutôt comme un îlot un peu enclavé. Les enjeux sont d'ailleurs les mêmes que pour les grandes opérations du PNRU en zones périphériques, notamment en termes d'accessibilité.

L'exemple de Carpentras montre aussi que les projets fortement qualitatifs sont dorénavant conçus de manière totalement intégrée, quand bien même les opérations ne portent que sur des périmètres restreints.

Par ailleurs, les centres anciens se caractérisent parfois par une population relativement jeune ou parfois, au contraire, par une population vieillissante. L'aménagement de la centralité ne se pense alors pas de la même manière.

Enfin, la démarche de GUSP de Carpentras renvoie aux régimes de visibilité de l'action publique pour articuler la temporalité politique avec celle de l'aménagement plus longue.



◀ Éveline MICHEL
Responsable du pôle urbanisme
et habitat
au Grand Villeneuvois

ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE : QUALIFIER ET QUANTIFIER OFFRES ET BESOINS EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LOCAUX - PRATIQUES DU GRAND VILLENEUVOIS

Villeneuve-sur-Lot, centre de l'agglomération du *Grand Villeneuvois* qui comprend 50000 habitants, en compte elle-même 20000. La commune se déploie sur 8500 hectares. Deux grands pôles commerciaux se sont installés en périphérie, contribuant à la paupérisation du centre-ville.

En 2001, une nouvelle municipalité, décide de lancer une *OPAH-RU*. Une étude urbaine est diligentée dans ce cadre concluant sur le besoin de conforter le commerce en centre-ville.

Initier une spirale vertueuse,

La vacance représente plus de 14% des logements du centre-ville. Les étages au-dessus des commerces en particulier sont vides. Il est nécessaire d'initier une spirale vertueuse, en travaillant simultanément sur l'aménagement urbain, l'habitat et le commerce. Le *FISAC* fournit une aide précieuse à travers les aides à l'investissement, qui ont permis la rénovation d'une halle Baltard et d'un marché bio. Un volet du programme de renouvellement urbain porte sur l'accompagnement de la rénovation des vitrines.

Mobiliser outils ...

Dans le cadre de l'*OPAH-RU*, de nombreuses demandes émanent de propriétaires souhaitant reconverter d'anciens rez-de-chaussée commerciaux en logements. Ces changements de destination peuvent représenter dans certains secteurs des opportunités de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, mais ils peuvent aussi contribuer à créer du logement potentiellement indigne. Actuellement, le *PLU* ne permet pas d'interdire ces pratiques. En définissant les linéaires commerciaux à conserver, on pourra prochainement interdire les changements de destination dans le cadre du futur plan local d'urbanisme intercommunal (*PLUI*).

...et partenariats au service d'un projet global.

Une *Maison du commerce*, animée par une chargée de mission de l'agglomération et la fédération des commerçants du *Villeneuvois*, a ouvert ses portes en 2013, pour accueillir et accompagner les porteurs de projets commerciaux dans le centre-ville. Une bourse de l'immobilier permet en outre de recenser les locaux vacants l'intérieur du centre-ville.

A l'échelle de l'agglomération, lorsqu'un dossier de demande de permis de construire pour activité commerciale en périphérie est examiné en commission départementale d'aménagement commercial (*CDAC*), l'agglomération propose à la grande enseigne de contribuer au financement de la fédération des commerçants du *Villeneuvois* (via un protocole) et ainsi à l'animation du centre-ville. Enfin, un site *internet* regroupant une soixantaine de commerçants du centre-ville permet d'effectuer ses achats en ligne et ainsi de se mettre à l'heure du numérique. ■



▲ Sophie DEGAYE
Chargée de mission au pôle urbanisme et
habitat du Grand Villeneuvois



▲ Participants à la table ronde "Attractivité commerciale : quantifier et qualifier offres et besoins en tenant compte des enjeux locaux"



◀ François KOSSMANN
Gérant
d'Objectif VILLE

ATTRACTIVITÉ DES CENTRES ANCIENS ET PROGRAMMATION COMMERCIALE

Le commerce ne se décrète pas, mais son émergence et sa pérennité en centre-ville peuvent être favorisées par le respect de quelques critères majeurs :

- la visibilité ou la lisibilité, c'est-à-dire tout ce qui relève de la scénographie commerciale et urbaine, de la sémiologie du commerce
- l'accessibilité, qui doit être envisagée de façon multimodale, avec en corollaire la question du stationnement et sa gestion,
- le confort d'usage et la sécurité, autrement dit la qualité de l'accueil de l'espace urbain

qui décident les consommateurs à venir, revenir ou non. Le commerce est systémique.

De l'importance de la programmation

L'exploitabilité des commerces constitue un problème de fonds des centres-anciens. La question du format des enseignes est prioritaire et impose des remembrements à l'échelle des îlots en centres anciens.

Un équilibre doit être recherché, dans un périmètre contraint de centre-ville, entre l'attente des habitants de bénéficier de commerces diversifiés au plus près de chez eux, et les critères d'installation d'un commerce au plus proche de sa clientèle.

L'offre doit évidemment répondre à des besoins, d'où l'intérêt de la programmation, mais elle doit également être définie selon la vocation envisagée (offre de proximité ou offre d'animation complémentaire ou offre atypique, ...), l'échelle du projet, localisée au centre-ville ou élargie à une commune ou intercommunalité.

En matière de programmation commerciale, pour appréhender les mouvements très contradictoires de désertification dans certains centres villes et de retour des succursales des grandes surfaces dans d'autres, il faut avant tout procéder à un recensement exhaustif quantitatif et typologique de l'ensemble de l'armature commerciale du périmètre considéré. Ensuite, une analyse urbaine permet de repérer les points d'intensité commerciale (flux, polarités,..), sur lesquels pourront être sélectionnés les lieux commerciaux justifiant une intervention pour la redynamisation commerciale. Au-delà de ces zones d'intensité commerciale, tout commerce doit être transformé (transformation d'usage) : en activité économique, en équipement ou en logement.

Quels impacts du numérique ?

On ignore ce que sera le commerce dans 10 ans. La tendance actuelle étant double et contradictoire : les commerçants traditionnels s'acheminent de plus en plus vers le numérique (*click and collect, drive,...*), et les *pure players* (Amazon, ...) veulent de plus en plus investir le champ physique en ouvrant des boutiques pour utiliser leur réseaux sociaux. Ce «commerce prescriptif», c'est-à-dire induit par les prescriptions des réseaux sociaux (*like, ...*), est voué à se développer considérablement et peut (re)donner vie à des rues non attractives. Les commerces physiques (boutiques) et numériques se croiseront donc vraisemblablement davantage à l'avenir.

Le commerce se situe à la croisée du potentiel des équilibres de marché (acteurs privés), d'un projet politique et des contraintes opérationnelles. Le combat du commerce en centre-ville n'est pas perdu, même si tous les commerces ne pourront pas revivre : il faut donc être extrêmement attentif à la modernité de l'évolution commerciale. Il faut concentrer les deniers publics sur les zones d'intensité. ■



◀ Michel-François DELANNOY
Expert projets territoriaux
complexes
à la Caisse des dépôts (CDC)

LA CONVENTION «CENTRE-VILLE DE DEMAIN» DE LA CDC

La CDC se repositionne actuellement au plus près des acteurs et des projets territoriaux, et travaille depuis un an sur la question de la revitalisation des centres villes et centres-bourgs.

Partant du constat d'un écart grandissant entre l'hyper-attractivité des métropoles, et en particulier des cœurs de métropoles, et celles des villes de taille moyenne, lesquelles concentrent un grand nombre de difficultés, la CDC a décidé¹ de proposer aux communes et intercommunalités une offre nouvelle, la convention «*Centre-ville de demain*».

Cette nouvelle offre est dédiée aux villes de 20 000 à 100 000 habitants présentant des indices de fragilité. Un volet est consacré aux centres-bourgs en association aux dispositifs étatiques existants.

L'échelle des problèmes n'étant pas nécessairement celle des solutions, la démarche doit reposer sur une analyse lucide du territoire. Le projet de redynamisation doit concentrer les efforts d'intensification des fonctions et des flux sur les secteurs qui seront ceux de la ville de demain

Pour certains territoires très avancés dans l'élaboration de leur projet, la convention «*Centre-ville de demain*» de la CDC viendra appuyer le projet territorial en mobilisant ses savoir-faire en matière d'ingénierie, d'investissement et de prêts.

Dans le cas où la collectivité n'est pas tout à fait mûre dans la définition de son projet, la CDC pourra l'accompagner dans son travail d'élaboration.

La CDC continuera parallèlement à travailler sur 10 sites appelés «*démonstrateurs*», dans lesquels sont testés des dispositifs pionniers. Des appels à projet seront lancés pour favoriser la détection, la qualification et le traitement des immeubles vacants. Dans les fonctionnalités de la ville de demain, il ne faudra pas négliger les fonctions médicosociales, qui avec le vieillissement de la population agrègeront de plus en plus les flux, et devront trouver leur traduction dans les projets de redynamisation. ■

¹ La démarche a été officialisée le 30 mars 2016 par le directeur général de la CDC, Pierre-René Lemas, en présence de François Baroin, président de l'Association des maires de France (AMF), et de Jean-Michel Baylet, ministre de l'aménagement du territoire, de la ruralité et des collectivités territoriales.

Réflexions de Solène GAUDIN: des signaux paradoxaux

En matière de commerce, l'incertitude est grande et les signaux paradoxaux. L'évolution du nombre de mètres carrés de commerces est absolument déconnectée de la réalité des chiffres d'affaires, comme de la réalité démographique.

Les perspectives des commerces de centre-ville peuvent apparaître assez sombres, puisque 40% de leur chiffre d'affaires est réalisé dans une aire de chalandise primaire (à proximité) et que la démographie s'effondre: le logement est donc un élément moteur du développement commercial.

Par ailleurs, malgré cette logique de proximité, se développe ce que l'on appelle un «*marché de conquête*». Les consommateurs sont en effet extrêmement mobiles (boucles de mobilité dans un rayon de 20 minutes) et les logiques concurrentielles sont aussi déconnectées de l'habitat.

Cependant, quelques écueils sont à éviter, à commencer par la reproduction dans les villes moyennes des modèles de grands centres commerciaux périphériques.

Les villes moyennes ont des atouts. Elles ont un niveau d'équipements élevé et souvent sous-employés et leur capacité de concentration des commerces est importante. Il faut valoriser la plus-value de ces centres anciens, en termes d'équipements, d'accessibilité et d'identité et ne pas oublier, comme levier d'attractivité commerciale, l'importance du rôle prescripteur de l'enfant.

CLÔTURE DES TRAVAUX

Déterminations et inventivité nécessaires

Ce que l'on peut retenir de la journée est le niveau de détermination et d'inventivité, d'innovation que requiert la conduite d'une opération de rénovation de quartier ancien dégradé. Le portage notamment politique et la transversalité sont essentiels dans la réussite de ces projets. Ces opérations ne peuvent en effet se mener dans une logique de «*tuyaux d'orgue*».

Le Forum, un lieu de partage, de coordination

Ces échanges riches confirment la grande utilité du *Forum*, dont l'objectif est bien d'être un lieu de partage d'expériences et de coordination entre les différents acteurs dont les institutions qui composent l'association : coordination entre l'ANRU et l'Anah bien sûr, mais aussi entre les collectivités et la CDC ou les organismes d'ingénierie privés et publics pour répondre aux besoins exprimés par les territoires.

Il a peu été fait mention de la transition énergétique appliquée au logement ancien, mais avec la venue prochaine de l'ADEME au sein du conseil d'administration du *Forum*, il s'agit d'un axe de coordination à renforcer.

Un groupe de travail Quartiers anciens dégradés se met en place

Dans la continuité de cette journée, un groupe de travail, copiloté par l'ANRU et l'Anah, se met en place au sein de l'association pour travailler à une meilleure articulation des interventions sur les quartiers anciens dégradés. Cette réflexion donnera lieu à compter de 2017 à des ateliers, au cours desquels certaines problématiques s'imposeront vraisemblablement, comme celles de l'ingénierie, du coût des opérations dont les coûts publics, en lien avec le caractère patrimonial des quartiers anciens, ou d'outils spécifiques à développer pour les zones détendues (capacité d'ingénierie amoindrie, marché non porteur,..) à partir de l'évaluation du dispositif AMI «centres-bourgs». ■



▲ Nathalie Appéré
Présidente du *Forum*
des politiques de l'habitat privé



La pause déjeuner, un moment convivial, une occasion de développer son réseau



PARTIE 2: FICHES //

SAINT-DENIS / P.24

PRADES / P.28

TOULON / P.30

TARN & DADOU / P.32

CARPENTRAS / P.36

GRAND VILLENEUVOIS / P.40

OBJECTIF VILLE / P.46

DU DIAGNOSTIC À LA STRATÉGIE

Secteur emblématique d'histoire et de patrimoine, le centre ancien de Saint-Denis souffre depuis plusieurs années d'un processus de dégradation de son parc privé, dont l'ampleur et la puissance ont eu tendance à s'intensifier à partir des années 2000. C'est en effet le constat alarmant que dressait une étude réalisée en 2008 sur la situation de l'habitat privé du centre-ville : Près de 40% du parc privé du centre-ville, soit environ 2600 logements, était considéré comme potentiellement indigne d'après le fichier de données *Filocom 2007*, sachant que la moyenne régionale s'établissait autour de 6% et la moyenne départementale à 10%.

- Une part significative des ménages (près du tiers), disposait de revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Parmi eux, 13% des ménages précaires étaient des propriétaires occupants. Les enquêtes sociologiques ont démontré qu'une partie des ménages à très faibles ressources était constituée autant de travailleurs pauvres que de bénéficiaires de revenus de redistribution.
- Un parc morcelé, peu renouvelé et lourdement suroccupé : 44% des logements privés avait une surface inférieure à 35m². 15% des ménages étaient en situation de sur-occupation lourde, offrant moins de 9m² par occupant. La sur-occupation était autant le fruit de cohabitations subies entre actifs à faibles ressources, que l'obligation imposée à des familles nombreuses, contraintes d'occuper ces logements faute d'alternative d'accès dans le parc social.
- Une inflation des valeurs foncières et immobilières de Saint-Denis entre 2000 et 2006, qui a contribué au doublement des prix à la vente au cours de cette période. L'analyse des données a montré que cette pression immobilière s'est notamment traduite par le départ significatif de propriétaires occupants et le développement concomitant d'investisseurs bailleurs, parfois essentiellement intéressés par des rentes financières de court terme. Sans être qualifiés systématiquement de marchands de sommeil, on pouvait constater que ces investisseurs pratiquaient des loyers élevés sans pour autant générer de processus de renouvellement ou de requalification au sein d'un parc pourtant ancien, parfois obsolète, voire insalubre.

Par ailleurs, il a été constaté, au travers de l'analyse des transactions immobilières, que la dégradation importante du parc privé ne constituait en rien un frein à la spéculation ou à l'envolée des loyers. Des comportements qui s'apparentent d'une certaine façon à une forme de délinquance économique ont été observés dans des immeubles privés d'eau, insalubres et dangereux et où les loyers pratiqués pouvaient atteindre 70€/m².

L'analyse des mécanismes de dégradation du parc privé a bien montré la nécessité, pour les acteurs publics locaux, d'engager une action puissante et volontariste en intervenant simultanément aussi bien en termes d'actions incitatives auprès des copropriétaires mobilisés qu'en termes d'actions coercitives en direction des propriétaires indécis.

Il convient de souligner que la particularité du projet de lutte contre l'habitat dégradé du centre-ville de Saint-Denis consiste, au-delà des seules problématiques immobilières, à s'appuyer également sur les nombreux projets urbains environnants (Confluence, ZAC Porte de Paris, projets multimodaux,...), générateurs d'effets leviers.

La finalité du projet de Saint-Denis est donc bien de replacer le centre historique dans un cercle vertueux de revalorisation urbaine et patrimoniale en décourageant les propriétaires indécis et irresponsables et en attirant des investisseurs attentifs à l'entretien de leur patrimoine et attentifs à la qualité de vie des habitants.

Forts de ces constats, la ville de Saint-Denis et *Plaine Commune* décidaient en 2009 de se consacrer pleinement à ce chantier majeur, en faisant de la lutte contre l'habitat dégradé une priorité politique. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Hiérarchiser et concentrer l'action publique en définissant des secteurs prioritaires d'intervention à l'intérieur du centre-ville, de façon à créer des effets de levier et des dynamiques perceptibles.
- Assurer le maintien de la diversité sociale dans l'habitat privé du centre-ville en construisant des logements sociaux et en anticipant les besoins de relogement.
- Engager une dynamique de renouvellement urbain dans les secteurs les plus bloqués pour envoyer un signal fort aux investisseurs.
- Lutter efficacement contre les pratiques des marchands de sommeil.
- Soutenir les copropriétés, en développant des actions d'accompagnement, d'information et de prévention, qui permettent de capitaliser, au-delà de ces dispositifs exceptionnels, des bonnes pratiques.

Saint-Denis et *Plaine Commune* ont signé la première convention *PNRQAD* le 14 octobre 2010. Le centre-ville de Saint-Denis a ainsi pu bénéficier d'une enveloppe importante de l'*ANRU* (9 millions d'€) et de l'*Anah* (8 millions d'€) pour la mise en œuvre de ce projet. C'est en réalité près de 70 millions d'euros (tous dispositifs confondus), qui seront investis en 6 ans (2011-2016) dans le centre-ville avec le concours de nombreux partenaires publics (ville, agglomération, État, département, CDC..).

Repères

- Saint-Denis : 3^e ville d'Ile-de-France en terme de population,
- Près de 108 000 habitants.
- Membre de l'*EPT Plaine Commune*,
- Territoire de 42,7 km² situé au nord de Paris

LA STRATÉGIE TRIDIMENSIONNELLE DU PNRQAD DE SAINT-DENIS

La stratégie d'intervention du PNRQAD de Saint-Denis repose sur la mise en œuvre concomitante de 3 modes d'interventions combinés et complémentaires :

1. Une aide technique et un soutien financier apportés aux copropriétés situées dans le centre-ville. Pour ce faire une **OPAH** a été signée entre la ville, *Plaine Commune* et l'*Anah* en janvier 2011 pour une période de 5 ans (2011-2015). L'objectif porte sur la réhabilitation ou l'amélioration du confort d'environ 1 200 logements en 5 ans.

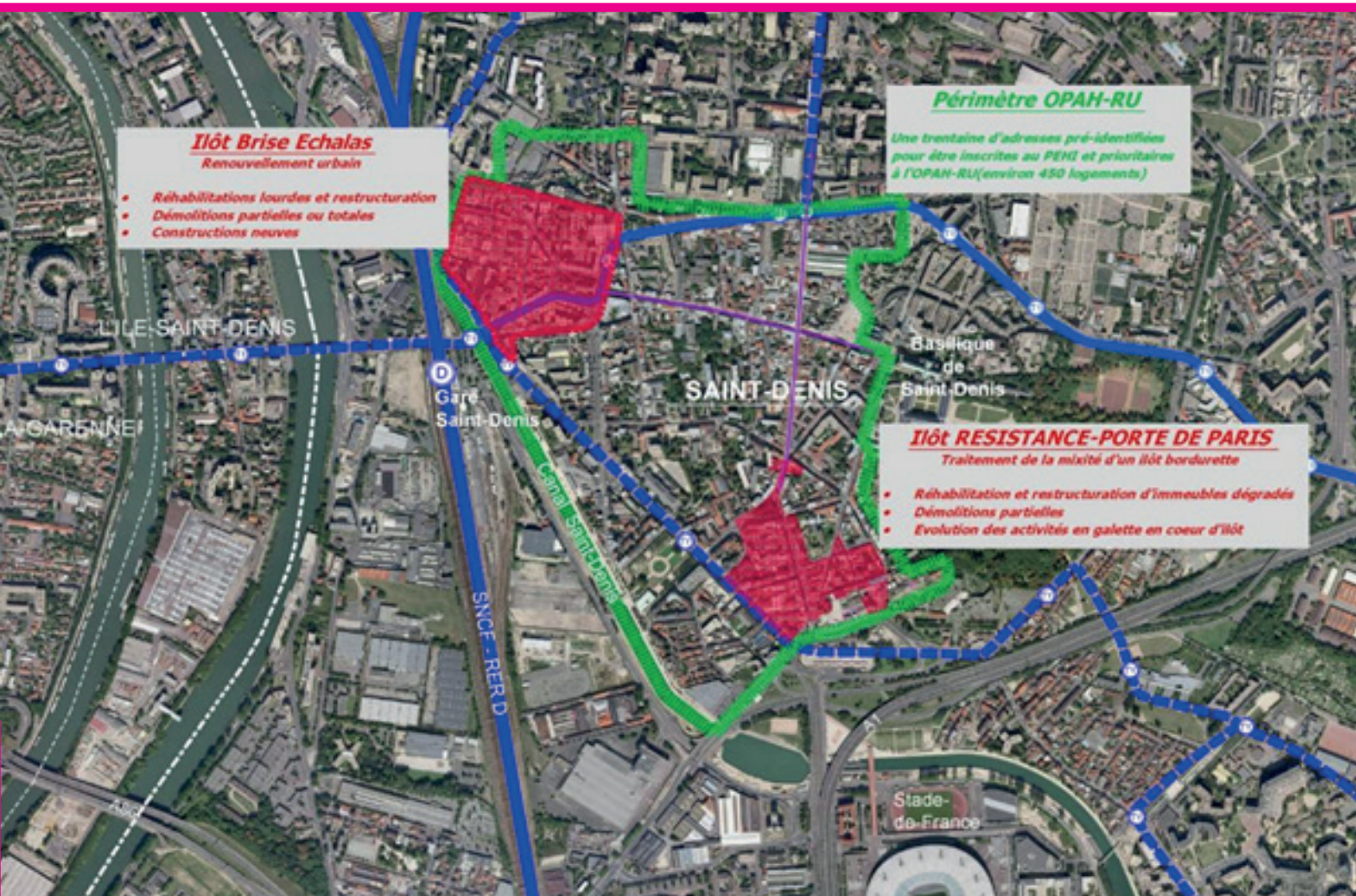
2. Une lutte systématique contre les propriétaires «*indélicats*», au travers de la **mise en œuvre des pouvoirs administratifs de police** du maire et du préfet. Face à l'inaction, volontaire ou non, de certains copropriétaires, la ville est parfois contrainte, lorsque les mises en demeure ne sont pas suivies d'effet, de réaliser en lieu et place des propriétaires les travaux nécessaires à la mise en sécurité des occupants.

Les sommes avancées par la ville sont ensuite recouvertes par voie d'imposition par le trésorier payeur général. Ces actions sont parfois doublées de signalements au procureur de la République, en cas de mise en danger de la vie d'autrui ou de non-respect des arrêtés municipaux et préfectoraux.

3. Une action publique forte au travers de la mise en œuvre d'une **opération d'aménagement** portant sur 2 secteurs prioritaires. La 1^{ère} phase de cette opération d'aménagement doit s'achever fin 2016. Elle est évaluée à 4,5 millions d'€HT. Elle vise à requalifier, après appropriation publique, 35 parcelles et/ou bâtiments trop dégradés pour être réhabilités par leurs propriétaires. Le choix de hiérarchiser l'action publique et de concentrer les moyens sur des zones prioritaires a abouti à traiter dans un premier temps **2 quartiers**: **Brise Échalas** et **Résistance/Porte de Paris**.

L'intérêt et la plus-value du PNRQAD résident aussi bien dans la combinaison de différents modes d'intervention, que dans l'augmentation substantielle des moyens humains et financiers consacrés à ces actions. A cela s'ajoutent la détermination politique des élus de Saint-Denis et le travail en transversalité avec tous les acteurs intéressés à cette cause: la justice, la police, le fisc, l'inspection du travail,.....L'inversement de la spirale de dégradation du parc privé ne pourra se faire qu'en maintenant ces actions puissantes dans le long terme et dans le cadre d'une stratégie misant sur la recherche d'effets leviers, permettant au marché immobilier de regagner la confiance d'investisseurs patrimoniaux. ▶

▼ Schéma d'ensemble des axes d'intervention



► BILAN DU PNRQAD

1. Les actions engagées auprès des copropriétés

La complexité des règles de fonctionnement des copropriétés, le déficit de mobilisation de certains conseils syndicaux et le manque de professionnalisme de certains syndicats constituent des freins importants aux processus de redressement du parc privé. L'amélioration du fonctionnement des organes de décision des copropriétés nécessite la mise en place d'actions d'information, de pédagogie, de dialogue pour remobiliser des propriétaires souvent dépassés par la complexité des situations auxquelles ils ont à faire face.

La ville mise donc sur un volet incitatif (OPAH) destiné, au travers d'actions spécifiques limitées dans le temps, à soutenir les copropriétés fragiles et démobilisées. Le périmètre d'intervention de l'OPAH concerne exclusivement le secteur du centre-ville. Celui-ci réunit au total 10 700 logements, dont 6 737 copropriétés (soit 63% du parc). L'objectif est d'accompagner sur 5 ans la réhabilitation partielle ou totale d'environ 1 200 logements, en incitant les copropriétés à réaliser près de 14 millions d'euros de travaux en parties communes et privatives.

Le suivi-animation a été confié à 2 sociétés :

- **SORÉQA** sur les deux secteurs prioritaires (Brise Échalas et Résistance/ Porte de Paris) ,
- **URBANIS** sur le reste du périmètre du centre-ville, hors secteur d'aménagement.

Ces deux opérateurs spécialisés sont installés à la *Maison de l'Habitat* au cœur du quartier Brise-Échalas.

Ils exercent 2 types de missions, en fonction du degré de difficultés rencontrées par les copropriétés :

- Accompagner le redressement de 50 copropriétés et monopropriétés prioritaires ciblées dans une convention signée avec l'*Anah*.
- Apporter des conseils à toutes les autres copropriétés du centre-ville, pour lesquelles les opérateurs peuvent également monter, sur demande, des dossiers de financement.

Bilan très encourageant

À l'issue de l'OPAH, les premiers résultats s'avèrent extrêmement encourageants puisque plus de 23 millions d'euros de travaux ont été votés dans les assemblées générales alors que la convention prévoit la réalisation de 14 millions d'euros de travaux en l'espace de 5 ans. Sur ces 23 millions, 7 millions d'euros de travaux ont d'ores et déjà été réalisés, concernant 1 800 logements. Au total, près de 166 copropriétés et monopropriétés se sont engagées dans un programme global de travaux de leurs parties communes. Parmi celles-ci, 15 font partie des 50 immeubles ciblés comme prioritaires, c'est-à-dire faisant l'objet d'un suivi renforcé de la part des deux opérateurs. Aussi, convient-il de souligner l'important effet levier qui découle de ce dispositif qui exerce, de façon indéniable, un effet d'entraînement au-delà des seules copropriétés ciblées dans la convention.

Le volume important de travaux votés, met en avant le travail d'incitation et de remobilisation réalisé par les opérateurs d'OPAH.

200 dossiers de financements ont été montés par les 2 opérateurs. La très grande majeure partie des aides sont allouées par *Plaine Commune* (3,6 millions d'€) et par l'*Anah* (3,1 millions d'€), qui restent les deux principaux contributeurs du dispositif.

Le *Fonds d'Intervention de Quartier (FIQ)*, abondé par *Plaine Commune*, permet donc de renforcer l'impact de l'OPAH en complétant les aides de l'*Anah*. À ce titre, le *FIQ* constitue un outil précieux de redressement des copropriétés.

2. Les opérations d'appropriation publique (opération d'aménagement confiée à la SORÉQA)

Plaine Commune, lors de sa séance du 15 décembre 2009, décidait de s'associer au département et à la ville de Paris pour créer la *Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) SORÉQA (Société de Requalification des Quartiers Anciens)*.

Pour permettre à la *SORÉQA* de mettre en œuvre pour le compte de *Plaine Commune* les actions inscrites au PNRQAD de Saint-Denis, le conseil communautaire a délibéré le 18 mai 2010 pour créer une opération d'aménagement consacrée au traitement de l'insalubrité et de l'habitat indigne dans le centre-ville de Saint-Denis. Le 21 septembre 2010 *Plaine Commune* décidait de confier la réalisation de cette opération d'aménagement multisite à la *SORÉQA*. La *SORÉQA*, en qualité d'aménageur est chargée, sur une trentaine de parcelles situées dans deux quartiers prioritaires de :

- réaliser des études de faisabilité et des fiches de lots pour l'ensemble des 30 parcelles concernées par l'opération d'aménagement. (études de capacité, faisabilité par rapport au droit du sol, prescriptions architecturales),
- engager les actions foncières nécessaires à la maîtrise et à la libération des sols,
- accompagner les occupants en titre en vue d'un relogement dans le parc privé,
- céder les charges foncières aux opérateurs publics ou privés,
- suivre les opérations jusqu'au dépôt des permis de construire.

Ces actions d'aménagement conduites par la *SORÉQA*, avec le concours de l'architecte des bâtiments de France, sont dimensionnées à l'échelle de l'îlot, dans le respect de la qualité architecturale du site.

Le coût de l'opération d'aménagement confiée à la *SORÉQA* s'élève à près de 45 millions d'€HT. Le déficit d'opération, une fois réalisées les cessions de charges foncières aux opérateurs sociaux ou privés, est de l'ordre de 33,7 millions d'euros. Ce déficit est compensé par des financements croisés provenant

ANRU	8 620 563 €	Participation déficit d'opération
Anah	3 928 005 €	Participation déficit d'opération
CD 93	1 200 000 €	Subvention au titre de la convention départementale de lutte contre l'habitat indigne
Ville	4 545 000 € 900 362 €	Subvention Participation en équivalent foncier
Plaine Commune	12 974 055 € 1 532 027 €	Subvention Participation en équivalent foncier

▲ Répartition de la prise en charge du déficit d'opération de 33,7 M€

de l'ANRU, de l'Anah, du conseil départemental de Seine Saint-Denis, de la ville de Saint-Denis et de *Plaine Commune*.

La convention initiale signée en octobre 2010 prévoyait :

- acquisition et traitement de 35 parcelles, correspondant à 294 logements
- relogement de 180 ménages
- restructuration lourde de 92 logements (5 853 m² SHON)
- construction de 371 logements (24 458 m² SHON), dont 32% en logement social.
- construction d'un programme de 116 chambres étudiant et jeunes travailleurs
- réalisation d'une crèche de 50 berceaux

En complément de cette opération d'aménagement concédée à la *SORÉQA*, *Plaine Commune* et la ville prévoient de réaliser un important programme de requalification des espaces publics (reprise et création de voiries, requalification de squares et d'espaces publics,...) et d'engager une politique de requalification et de dynamisation commerciale du centre-ville.

Bilan positif

Au terme des 5 premières années de mise en œuvre, des résultats encourageants sont à souligner :

- 100 % des acquisitions sont réalisées par la *SORÉQA*
- 2 opérations neuves sont livrées (52 logements sociaux, une crèche de 50 berceaux)
- dépôt de 7 permis de démolir (280 logements insalubres),
- relogement de 65 ménages dans le parc social.

LE PNRQAD, QUELLES PLUS-VALUES ?

1. Donner une visibilité à la volonté et à l'action publique

Une caractéristique du *PNRQAD* réside dans la particularité de mobiliser, sur des secteurs prioritaires et dans un délai donné, des moyens financiers exceptionnels mis au service d'un projet global partagé. L'analyse du bilan intermédiaire du *PNRQAD*, confirme l'importance des sommes générées par le recyclage d'habitat dégradé. Ces opérations, longues, complexes, incertaines sur le plan juridique se révèlent bien plus coûteuses que les projets classiques d'aménagement. **En moyenne, le coût de retraitement d'un m² d'habitat insalubre s'élève pour la collectivité publique à 2 500€.** Ainsi, la concentration et la visibilité de l'intervention publique est une condition nécessaire à la recherche d'effets leviers.

2 500 €

coût du retraitement
du m² d'habitat insalubre

2. Maîtriser les coûts fonciers des opérations de recyclage immobilier

Le *PNRQAD* de Saint-Denis repose sur la définition d'un projet global d'aménagement ciblant 35 parcelles. L'intérêt général de cette opération se basait sur la lutte contre l'habitat insalubre et la construction de programmes de logements sociaux. C'est pourquoi l'aménageur a contacté, dès le départ, l'ensemble des copropriétaires pour discuter de l'acquisition publique de leur patrimoine. Parallèlement à ces négociations amiables, l'aménageur a entrepris de monter et de déposer auprès des services de la préfecture les dossiers d'expropriation.

La **conduite simultanée de négociations amiables et de procédures d'expropriation** a ainsi permis de maîtriser les discussions dans le temps, tout en limitant les mécanismes d'inflation foncière, encadrés par les évaluations des services fiscaux. Il est intéressant de noter que cette approche a permis de déboucher sur la réalisation de projets privés initiés par les propriétaires des parcelles concernées, cédées à des opérateurs tenus de respecter les termes du cahier des charges de prescription architecturale et urbaine, élaborés par l'aménageur.

3. La dimension architecturale et urbaine

L'opération d'aménagement confiée à la *SORÉQA*, conduite dans une logique de micro-projets urbains, prévoit, en fonction de l'état du bâti et de la configuration des îlots, des opérations de réhabilitations lourdes ou de démolition/reconstruction. Dans certains secteurs particulièrement enclavés, des projets de remembrement foncier de plusieurs parcelles et de reconfiguration de l'espace public (ouverture d'impasse, création de place publique, ...) permettent en complément de densifier le bâti et d'améliorer le confort des usagers et des piétons.

L'intérêt particulier porté sur la qualité architecturale, patrimoniale et urbaine a conduit la *SORÉQA* à nommer un architecte coordinateur qui travaille en lien étroit avec l'ABF. Ainsi, le *PNRQAD*, tout en intervenant en dentelle dans un tissu ancien déjà constitué et à forte valeur architecturale, retraite des parcelles discontinues dans le souci d'une cohérence globale.

Ces 4 aspects constituent de véritables nouveautés par rapport aux modes d'interventions jusque-là utilisés :

- Une action **transversale**, mobilisant de très nombreux acteurs sollicités sur toute la chaîne du renouvellement urbain.
- Des moyens financiers extrêmement conséquents **concentrés** sur des secteurs prioritaires dans le but d'éviter la dispersion de l'intervention publique et d'affirmer l'ambition politique auprès de investisseurs privés.
- L'utilisation de l'outil d'**appropriation publique** pour maîtriser les coûts du foncier et le temps de la négociation amiable.
- Une action en **dentelle**, mais **cohérente** à l'échelle d'un quartier, conduite dans le souci d'une préservation **patrimoniale** et architecturale.

En conclusion, plus qu'un dispositif d'amélioration du parc privé, le *PNRQAD* permet de mutualiser des moyens financiers et humains au service d'un projet global à haute valeur patrimoniale. Grâce à la combinaison de différents outils, il favorise la mutation du parc privé, remobilise l'initiative privée et dissuade les pratiques des propriétaires indécidés. ■



PRADES, DE NOMBREUX ATOUTS

Située au sud de la France, dans le département des Pyrénées-Orientales, à 50 km de la côte méditerranéenne et à 50 km de la ville préolympique de Font Romeu, Prades, bénéficiant de cet **environnement**, jouit d'une place exceptionnelle au cœur du Conflent. Au pied du *Canigou*, montagne sacrée des catalans, elle attire les amateurs de nature et d'activités de plein air.

Petite ville étendue sur près de 11 km² de 6 200 habitants, (570 habitants au km²), sous-préfecture du département, elle possède des **infrastructures** scolaires, qui permettent d'accueillir la jeunesse de la maternelle au Lycée, et des infrastructures médicales. Les principales structures existantes ont fait l'objet de travaux de restructuration et d'agrandissement, que ce soit la clinique Saint-Michel, l'hôpital ou la maison de retraite.

La ville connaît depuis le début du XIX^e siècle, un **marché** hebdomadaire le mardi matin, l'un des plus grands du département, qui au début de sa création s'accompagnait de foires aux bestiaux. Il demeure un atout majeur pour la commune avec l'installation de près de 200 commerçants répartis en centre-ville sur 1 600 mètres linéaires.

Prades doit sa renommée à l'organisation de ses **festivals** annuels. Le festival *Pablo Casals*, créé en 1950, dont le rayonnement est national et international ainsi que le festival de cinéma font partie intégrante de la vie de la cité.

La ville de Prades compte un nombre significatif d'**associations** sportives, culturelles et à vocation sociale. Ce tissu associatif de près de 160 associations favorise le lien social.

Prades, membre de *Conflent Canigo*

La communauté de communes du Conflent, regroupant 31 communes, a vu le jour au 1^{er} Janvier 2009. Depuis le 1^{er} janvier 2015, 47 communes composent la nouvelle communauté de communes *Conflent Canigó* qui s'étend sur 833 km² avec près de 21 000 habitants et qui correspond au bassin de vie (au sens de l'*INSEE*) du Conflent.

UN BOURG CENTRE ENGAGÉ DANS UNE DÉMARCHE DE REVITALISATION

Prades joue pleinement son rôle de bourg centre dans cet ensemble, mais elle supporte les charges dites de centralité et les difficultés classiques, mais bien réelles, de son centre historique.

Face à une baisse démographique, une déprise commerciale...

Le centre-ville de Prades est depuis plusieurs décennies confronté à une baisse de la population (les habitants préférant s'installer dans les pavillons en périphérie ou dans des villages voisins) et à une crise des commerces, fortement concurrencés par des grandes surfaces implantées à partir du milieu des années 1980.



▲ Commerces fermés

...de la vacance et de l'insalubrité...

Le centre-ville de Prades, comprend de nombreux logements vacants (plus de 150 selon l'*INSEE*), et insalubres. 21 arrêtés d'insalubrité ont été pris sur Prades depuis 2008. Plus de la moitié ont été pris entre 2011 et 2015. Sur ces 21 arrêtés, 8 ont été levés à ce jour.

▼ Opération THIRORI – Rue du Palais de Justice



...une démarche de revitalisation est engagée...

Depuis quelques années, la ville de Prades s'est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre ancien, avec notamment la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Parallèlement à cette démarche opérationnelle, la ville a signé un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS).

Une opération *THIRORI* concernant plusieurs immeubles de la rue du Palais de Justice est en cours, 6 arrêtés sont dans la zone du *THIRORI*.



▲ Emprise Casa Pau et résidence Casa Pau ▼

...avec une mixité sociale recherchée.

Prades, commune classée en ZRR (zone de revitalisation rurale) a œuvré pour la mixité sociale avec le concours des offices publics de l'habitat. Sur les 142 logements neufs construits en centre-ville, 56% sont des logements sociaux (cf tableau ci-dessous).

La municipalité est également parvenue à attirer des investisseurs privés pour la rénovation de l'habitat ancien du centre-ville. L'entreprise *FONDEVILLE* a ainsi réalisé la résidence *Casa Pau*, en centre-ville, qui compte 28 logements.

En sus des immeubles collectifs, 15 permis de construire individuels ont en outre été accordés de 2010 à 2015 soit 33 logements créés ou réhabilités en centre-ville. ■



Immeubles neufs	Nb de logements
Résidence Carnot	14 logements T2
Résidence Gelcen	9 logements (7 T3/2 T2)
Résidence Sobraques	6 logements (4 T3/2 T2)
Résidence Casa Pau	28 logements
Cité U	29 logements
Résidence Sylvie Junca	9 logements (6 T4/3 T5) 4 appart et 5 maisons de ville
Résidence Justin Fabre	4 logements (2 T2/2 T3)
Résidence Saint Roch	4 logements (3 T3/1 T4)
Rue de Châteaudun	22 logements (11 T2/11 T3)
<i>THIRORI</i>	17 logements (12 logements sociaux/5 logements <i>ESAT</i> (6 T3/6 T4)
TOTAL	142 logements (dont 80 logements sociaux)



TROIS AXES STRATÉGIQUES, 3 LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT

Ville centre de 165 000 habitants au cœur d'une communauté d'agglomération de 425 000 habitants, Toulon conduit depuis plusieurs années un ambitieux projet de requalification de son centre ancien.

Ce quartier d'une superficie de 23 hectares, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et regroupant 8 500 habitants, était constitué en grande partie d'un parc de *logements sociaux de fait* particulièrement vétuste, concentrant de nombreuses difficultés d'ordres social, économique et urbain. L'objectif a été de faire de la restauration du centre historique le moteur de l'attractivité de la ville et de son agglomération autour de **3 principaux axes stratégiques** :

- Améliorer durablement et diversifier l'offre de logements afin de retrouver un équilibre social,
- Faire du centre ancien un moteur du développement économique et commercial de l'agglomération,
- Développer l'offre de services et d'équipements, structurants ou de proximité.

Afin de valoriser au mieux ses atouts, la ville s'appuie également sur **3 leviers de développement** :

- La valorisation de l'interface ville – port
- Le développement de son pôle universitaire
- Le développement d'une offre culturelle innovante et de qualité

Dans cette optique, M. Hubert FALCO, sénateur et maire de Toulon, s'est appuyé dès le début de son premier mandat en 2001 sur une **mobilisation conjointe des différents outils et dispositifs existants** afin d'intervenir sur l'ensemble des facteurs de dysfonctionnement avec :

- Une convention ANRU de projet de rénovation urbaine (PRU) signée en 2006
- Un classement du périmètre en zone franche urbaine (ZFU) (2006) puis en territoire d'entrepreneur (2015).
- Les dispositifs successifs de la politique de la ville, contrat de ville (2000-2006), contrat urbain de cohésion sociale (CUCS 2007-2014) et contrat de ville (2015-2020)
- Une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU 2003-2008 puis 2012-2017)
- Deux concessions publiques d'aménagement (CPA 2002-2016)
- Un fond d'intervention pour les services l'artisanat et le

commerce (FISAC 2008-2010)

- Une convention de production avec l'établissement public foncier, EPF PACA (2003-2012)

Le projet de rénovation urbaine

Coût total du projet : 168.8 M d'€ dont 30.4 M d'€ pour la ville. Il comporte :

- 75 opérations physiques (opérations de travaux à dissocier des opérations d'ingénierie)
- 11 maîtres d'ouvrage
- 12 requalifications d'îlots
- 518 logements sociaux neufs créés dont 222 en centre ancien
- Une offre nouvelle de logements locatifs libres (*Foncière logement*)
- 16 opérations d'aménagement (rues et places)
- 14 équipements structurants ou de proximité créés.

A ce jour, 84% des opérations sont réalisées ou en cours.

L'OPAH-RU 2012-2017

La convention d'OPAH-RU signée entre la ville de Toulon, l'Anah et la région PACA couvre la période 2012-2017.

Ses objectifs :

- Amplifier la lutte contre l'habitat indigne
- Assurer la diversification de l'offre
- Introduire les exigences du développement durable
- Renforcer le travail de mise en valeur du patrimoine

À ce jour, plus de 18 millions d'euros de travaux ont été réalisés et près de 8.8 millions d'euros de subventions engagés. 187 logements ont été entièrement réhabilités et 468 logements ont fait l'objet d'une demande de subvention pour des travaux sur les parties communes

La concession d'aménagement avec Var Aménagement Développement (VAD)

Elle intègre des acquisitions foncières par négociation amiable, par voie de préemption (DPU) et expropriation (DUP), des requalifications d'îlots dans le cadre du PRU, des opérations de restauration immobilière (ORI), l'animation de l'OPAH-RU et la rénovation des devantures commerciales et des façades.

ZOOM SUR 3 SPÉCIFICITÉS DU PROJET

1. La requalification lourde et le recyclage du foncier à l'échelle des îlots

La ville et son concessionnaire ont opté pour une intervention lourde ciblée sur les îlots anciens les plus dégradés pour une restructuration globale et durable.

Les acquisitions foncières ont été opérées dès 2003 dans le cadre de la concession d'aménagement (VAD) ou par l'établissement public foncier régional (EPFR PACA).

Le dispositif ANRU permet une restructuration en profondeur du bâti avec un principe de curetage en cœur d'îlot ou une démolition d'immeuble. 104 immeubles ont été traités au total (soit 636 logements). La surface des cours dans les îlots a été multipliée par 4 (de 910 m² à plus de 3815 m²).

Le **recyclage foncier** dans les îlots est assuré sous diverses formes et produits :

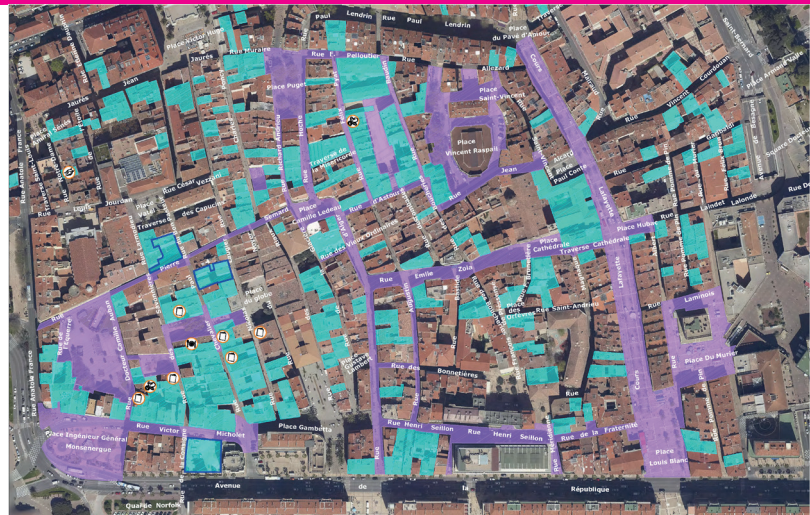
- 289 logements sociaux dans le cadre du PRU et hors PRU
- Logements privés réhabilités et conventionnés en OPAH
- Logement privés dont 3 opérations liées aux contreparties foncières dans le cadre de l'ANRU.
- 3 équipements dans le cadre du PRU
- Rez-de-chaussée commerciaux ou associatifs

2. Un pôle habitat indigne, outil de veille du patrimoine privé

En complément des dispositifs existant, la ville et ses partenaires ont initié un pôle habitat indigne destiné à effectuer un suivi conjoint des immeubles préoccupants et à appliquer si besoin les procédures adéquats (péril, insalubrité, etc...).

3. «Rue Sépard, Rue des Arts», un projet innovant de développement économique

Cette opération, qui expérimente une nouvelle méthode public-privé - via la création d'une structure spécifique pour le portage foncier et la gestion de l'ensemble des locaux commerciaux - couplée aux dispositifs PRU et OPAH-RU, doit permettre d'ici la fin 2016 la reconversion commerciale à l'échelle d'une rue et d'un secteur entier en proposant simultanément une offre nouvelle et qualitative autour des arts émergents et du numérique. ■



▲ Carte des interventions PRU et OPAH en centre ancien

OUTILS D'INTERVENTION

- Curetage
- ▲ Ecrêtement
- RI
- OPAH
- Logement social
- AFL
- Logement étudiant
- Equipement public
- Aménagement urbain
- Création de passage
- Passage existant



▲ Outils d'intervention sur le secteur sud-ouest : intervention massive

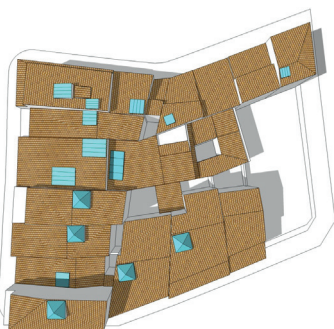


▲ îlot Globe Savonnière Nord avant requalification et après ▼

Requalification de l'îlot Sud Equerre

Etat des lieux

Etat projeté





LES CENTRES ANCIENS AU CŒUR DES PRIORITÉS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

La communauté de communes Tarn&Dadou est un territoire de près de 50 000 habitants situé entre les agglomérations de Toulouse et Albi. Traversé par un axe autoroutier, il connaît une croissance marquée depuis le début des années 2000, portée à la fois par l'arrivée de nouvelles populations mais aussi par des dynamiques endogènes. En effet, ses deux communes urbaines, Gaillac (14 000 habitants) et Graulhet (12 000 habitants) ont structuré un bassin d'emplois et de services.

Un 1^{er} PLH avec la mise en place de 2 OPAH

La communauté de communes s'est dotée dès 2008 d'un premier PLH avec comme objectifs prioritaires :

- Le comblement du déficit d'offre en logements locatifs sociaux,
- La maîtrise du développement urbain en favorisant un habitat plus dense à la proximité des centres-bourgs et des centres villes et en améliorant le parc existant.

Dans le cadre de ce premier PLH, elle a mis en place fin 2011 deux OPAH communautaires : une OPAH de droit commun sur l'ensemble du territoire intercommunal et une OPAH de renouvellement urbain sur ses trois centres villes, pour permettre l'amélioration des conditions d'habitat des ménages fragiles du territoire mais aussi pour traiter l'habitat vacant et dégradé de ses principaux centres.

Ces OPAH s'appuient notamment sur :

- une cellule locale de lutte contre l'habitat indigne en lien avec le PDLHI devant permettre d'améliorer le repérage des situations d'habitat indigne et leur traitement,
- un appui d'ingénierie aux communes dans leurs actions d'accompagnement (opérations façades, amélioration des espaces publics, études commerciales en cours),
- des aides incitatives aux propriétaires, bonifiées dans les centres anciens pour favoriser le réinvestissement dans le bâti dégradé et patrimonial des centres-bourgs,
- la réalisation sous maîtrise d'ouvrage intercommunale d'opérations lourdes de recyclage d'îlots dégradés.

La mise en œuvre de ces OPAH mobilise les moyens intercommunaux suivants :

- une équipe technique interne de 1,5 ETP regroupant des compétences différenciées (création d'un service commun avec les techniciens des communes référents),

- une équipe d'animation représentant un budget de près de 120 000 € HT pour les 2 OPAH,
- un budget d'aides aux travaux de près de 400 000 € par an,
- des financements spécifiques pour les opérations de traitement des îlots dégradés.

Bilan de ces OPAH après 4 ans de mise en œuvre

Il met en avant près de 600 logements réhabilités pour un montant total de travaux générés de près de 15 M€.

Cette dynamique marquée de ces opérations est pour autant différenciée selon les territoires et les objectifs des OPAH. Les OPAH ont notamment eu du mal à faire lever sur les centres-bourgs et les quartiers anciens les plus en difficultés.

L'état du bâti dans ces quartiers, les coûts de réhabilitation eu égard notamment aux enjeux patrimoniaux (beaucoup de bâti ancien de bastides), un marché assez peu dynamique sur ces territoires (ressources moyennes des accédants, concurrence de lots libres en périphérie, de petits propriétaires bailleurs réalisant plutôt de plus petites opérations sur les faubourgs, voire dans le neuf) expliquent l'effet limité de ces opérations.

Une politique à redéfinir dans le cadre du 2^e PLH

Dans le cadre de son 2^e PLH sur la période 2016-2021, la communauté de communes est en train de redéfinir sa politique d'intervention concernant l'habitat privé et notamment l'amélioration de l'habitat dans ses centres anciens.

Elle entend ainsi renforcer les interventions sur les quartiers et centres anciens les plus en déprise, en travaillant sur :

- la redéfinition de stratégies d'intervention partagées entre la commune et l'intercommunalité afin de prioriser les interventions en termes de traitement des espaces publics, de l'habitat, d'amélioration commerciale, de mobilités, de création d'équipements et de services,
- des outils incitatifs renouvelés pour mener une politique plus volontariste d'accession dans l'ancien, octroyer des aides bonifiées aux bailleurs sociaux, attirer des investisseurs dans les centres anciens,
- une nouvelle politique de recyclage des îlots les plus dégradés.



PROJET DE RÉHABILITATION DE L'ÎLOT DU GOUCH À GRAULHET

La commune de GRAULHET est une commune de près de 12 000 habitants qui connaît depuis la fin des années 1990 une déprise industrielle qui a fortement empreint son paysage urbain (nombreuses friches industrielles) et son fonctionnement. Elle possède un centre médiéval de grande qualité patrimoniale et marquant fortement l'identité de la ville (positionné en surplomb au-dessus de la rivière Dadou qui traverse la ville), aujourd'hui très dégradé.

Ce quartier, classé quartier prioritaire de la politique de la ville, connaît des dynamiques de dévalorisation prononcées : accession dans l'ancien de ménages à très faibles ressources, forte mobilité des ménages, parc locatif privé de faible qualité à des prix très en deçà du parc social, faible attractivité du parc social public sur ce centre ancien,...

Les OPAH ont permis :

- d'accompagner les ménages les plus en difficultés, notamment des propriétaires occupants très modestes, dans des projets de réhabilitation de travaux lourds,
- de réaliser quelques opérations de traitement d'immeubles vacants,
- de mobiliser les pouvoirs de police pour assurer un entretien minimal du parc,
- d'identifier les îlots pour lesquels une intervention publique volontariste permettrait leur réhabilitation.



◀ Exemples de bâti local

► **Un îlot médiéval dégradé en belvédère sur le Dadou**

L'îlot du Gouch est un îlot médiéval en forme de U ouvert sur la rivière. Il regroupe un bâti dense imbriqué, en partie en pan de bois, avec un porche emblématique.

C'est un îlot très dégradé qui a fait l'objet de deux arrêtés de péril par la commune dès 2009, en raison notamment d'un propriétaire bailleur indélicat (achat des biens comme réserve de matériaux pour des chantiers extérieurs). Par ailleurs, la dégradation des biens posait un vrai problème de sécurité du fait notamment de la présence en cœur d'îlots de propriétaires occupants sur trois parcelles.

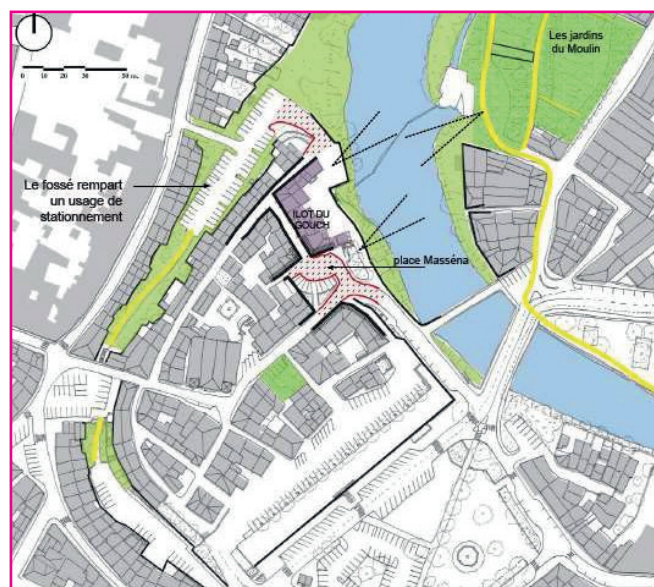
Un traitement complexe mobilisant des dispositifs et des partenariats spécifiques

Afin de pouvoir permettre un traitement global de l'îlot, la communauté de communes a mis en place en 2012 une opération de restauration immobilière (ORI), qui lui a permis notamment d'acheter une partie majoritaire des biens dans le cadre d'acquisitions à l'amiable, c'est-à-dire au prix des domaines et en rappelant aux propriétaires les obligations liées à la DUP (arrêté de DUP obtenu le 8 Avril 2013).

Vu l'état des immeubles, la communauté de communes a identifié très vite la nécessité d'un partenariat financier large, d'où son dépôt de dossier au financement THIRORI auprès de l'Anah (traitement de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière).

Par ailleurs, elle a travaillé dès l'amont avec la ville sur un projet global de requalification et avec un opérateur, TARN Habitat, bailleur social public du département.

La taille de l'opération ne rendait en effet pas pertinente la mise en place d'une concession publique d'aménagement et la maîtrise d'ouvrage directe de l'opération par l'intercommunalité était envisageable eu égard à l'ingénierie de cette dernière. Ainsi, TARN Habitat a travaillé avec les collectivités dès l'amont du projet (à partir des études de calibrage) et s'est positionné pour un portage global de l'opération de réhabilitation.



▲ Carte de l'îlot du Gouch, en belvédère sur le Dadou

Un projet global de requalification

- Réorganisation urbaine autour d'un îlot refermé : une cour collective permettant une réappropriation des pieds d'immeubles et une double orientation des logements
- Mise en valeur de la position du site par l'aménagement de deux belvédères sur le Dadou
- Retraitement global des espaces extérieurs : les berges et les douves jardinées, la place Masséna et les rues adjacentes.

Un objectif de requalification et de diversification de l'offre d'habitat

12 logements prévisionnels (périmètre de l'étude) :

Des contraintes techniques imposant le respect des entités structurales :

- 4 maisons de ville (3 T4 et 1 T3)
- 8 logements en collectif (7 T2 et 1 T3)

La volonté des partenaires d'un programme mixte :

- 8 logements locatifs sociaux (TARN Habitat)
- 4 maisons en accession sociale à la propriété en dispositif de vente d'immeuble à rénover (VIR)

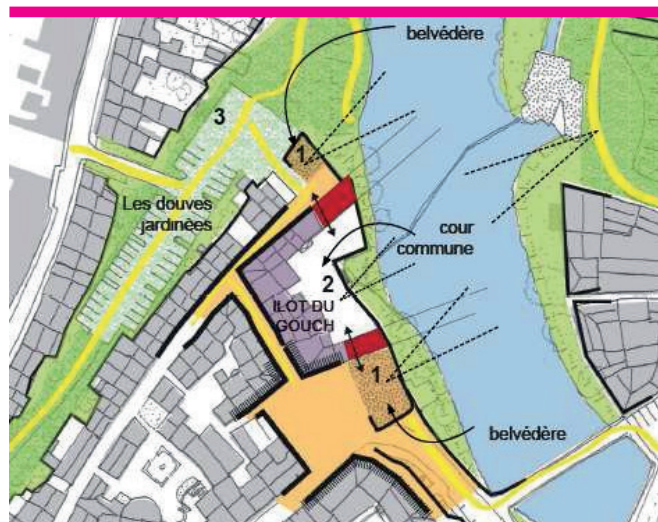
Le programme respecte la qualité patrimoniale et la valeur d'usage des logements.

3 parcelles non acquises par la collectivité (dont 2 dans le périmètre de la DUP) du fait de la volonté d'accompagner les propriétaires dans leur projet de travaux :

- Une réhabilitée par son propriétaire
- Une autre occupée par un propriétaire occupant et demandant des travaux
- Une autre appartenant à un propriétaire bailleur nécessitant des travaux mais étant moins dégradée.

Le montage opérationnel (cf schéma ci-contre ►)

La ville réalise les travaux sur les espaces extérieurs. TARN Habitat réalise l'ensemble des travaux sur les bâtiments,



puis :

- monte une opération de 8 logements locatifs sociaux dont il restera gestionnaire

Plan de financement 8 logements locatifs sociaux (LLS) : 3 PLAi, 5 PLUS	
Prix de revient TTC	1 213 810 €
Subventions LLS État	22 500 €
Subventions LLS Tarn & Dadou	72 500 €
Subventions LLS département	30 000 €
Subvention région	96 000 €
Fonds propres TARN Habitat	210 000 €
Emprunt soutenable	80 000 €
Total	511 000 €
Reste à financer	702 810 €
Prix de revient TTC des 4 maisons	719 224 €
Vente 4 maisons (VIR)	200 000 €
Reste à financer	519 224 €

- commercialise dans le cadre du dispositif de VIR les 4 maisons à des ménages sous les plafonds de l'Anah (ménages qui pourront bénéficier des aides de l'OPAH RU)
- perçoit l'ensemble des subventions concernant le déficit d'opérations et les répercute dans les prix de vente ou dans l'équilibre de son opération de logements sociaux.

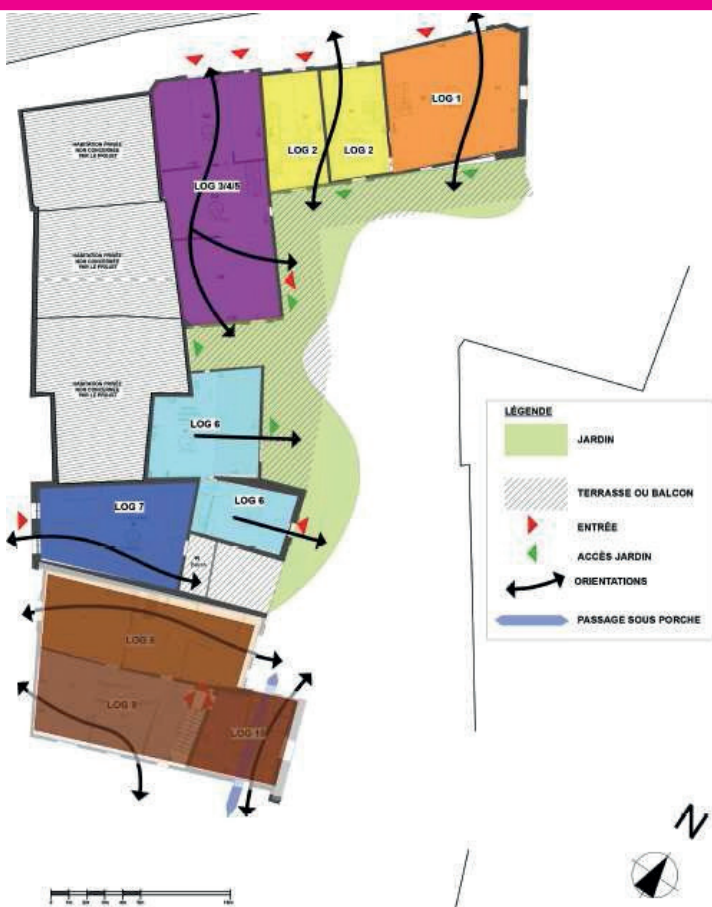
La nécessité de subventions exceptionnelles pour équilibrer l'opération

Concernant les aménagements des espaces extérieurs :

- Coût des aménagements : 880 000 € TTC
- Subventions attendues de l'ordre de 50% du montant HT

Concernant le projet de logements (sur la base des 12 logements programmés) :

Coût global de l'opération	1 933 034 €
Déficit global de l'opération	1 222 034 €
Subvention THIRORI	619 967 €
Prise en charge déficit ville de Graulhet	362 067 €
Prise en charge déficit T&D	240 000 €



Projet réhabilitation îlot du Gouch

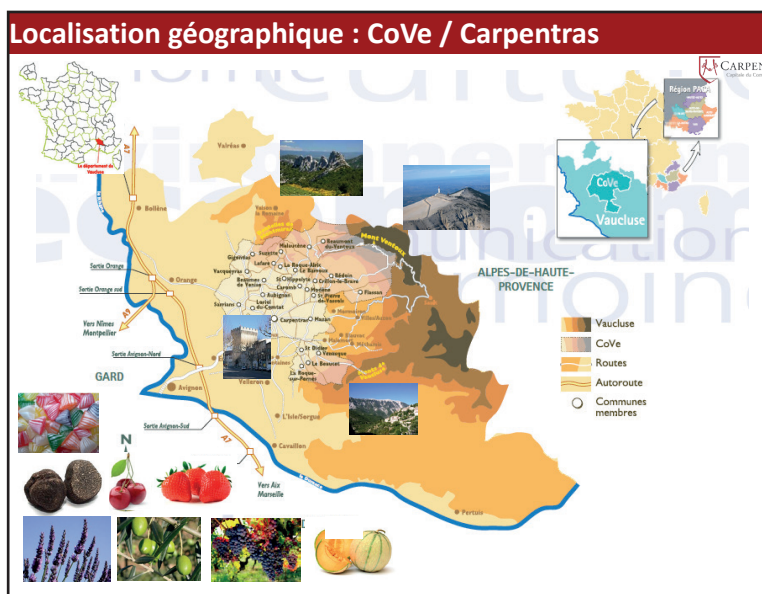


UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET CONTRASTÉ

Carpentras est la 2^e ville du Vaucluse et capitale de la CoVe, communauté d'agglomération *Ventoux Comtat Venaissin*. Elle accueille une population de 29 278 habitants dont 3 076 résident en centre ville.

C'est un territoire attractif et accessible du fait de ses atouts paysagers et patrimoniaux, de ses produits locaux, du marché immobilier avec des prix intéressants, de sa desserte autoroutière et ferroviaire.

C'est un territoire contrasté, connaissant une forte précarité avec plus de 60% des foyers non imposables, de nombreux ouvriers et employés et un taux de chômage élevé. Le centre-ville compte près de 2 250 logements et 1 600 résidences principales. 91% des logements datent d'avant 1949. Ce quartier au riche patrimoine (habitat caractéristique médiéval) joue la fonction de parc social de fait avec de nombreux logements devenus insalubres notamment dans la partie nord du centre-ville. 1/3 de logements sont potentiellement



indignes. Plus d'1/4 de vacance sur l'ensemble du parc. Le centre-ville de Carpentras constitue un quartier prioritaire de la politique de la ville depuis 1994. ▼



▲ Le centre-ville, quartier prioritaire de la politique de la ville depuis 1994

UN PROJET URBAIN AMBITIEUX ET À LONG TERME

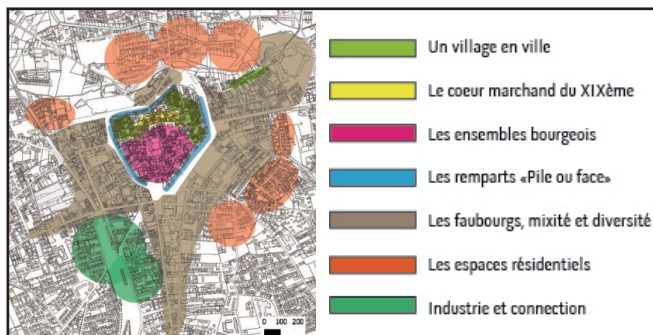
Une volonté de cohérence urbaine globale

Cette cohérence résulte de la combinaison de 3 dispositifs.

Le schéma directeur d'aménagement de l'espace public a pour vocation d'apporter une vision globale cohérente et qualitative articulant qualité d'usage, lisibilité, esthétique, sécurité, pérennité, fonctionnalité. Il vise à :

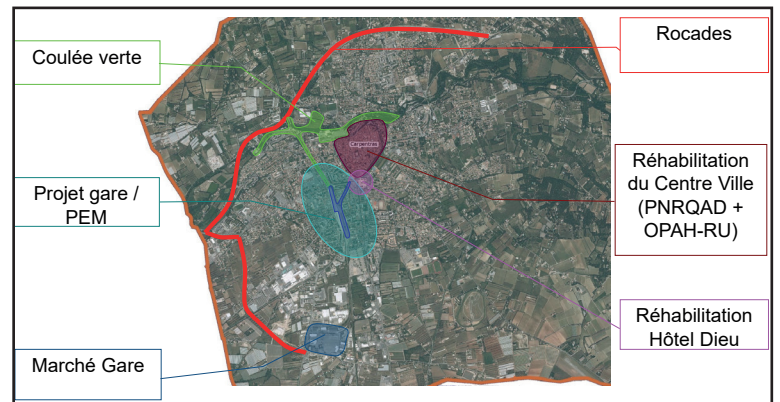
- Connecter, ouvrir le centre-ancien avec son environnement
- Hiérarchiser, qualifier les espaces
- Adoucir la minéralité, développer un paysage végétal
- Valoriser le cadre urbain par la mise en cohérence des rues, places, pieds des façades...

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) favorise la mise en valeur des tracés historiques et du patrimoine de la ville, contribue à la définition d'ambiances urbaines via des prescriptions architecturales. Ce patrimoine remarquable occasionne en effet des contraintes particulières.

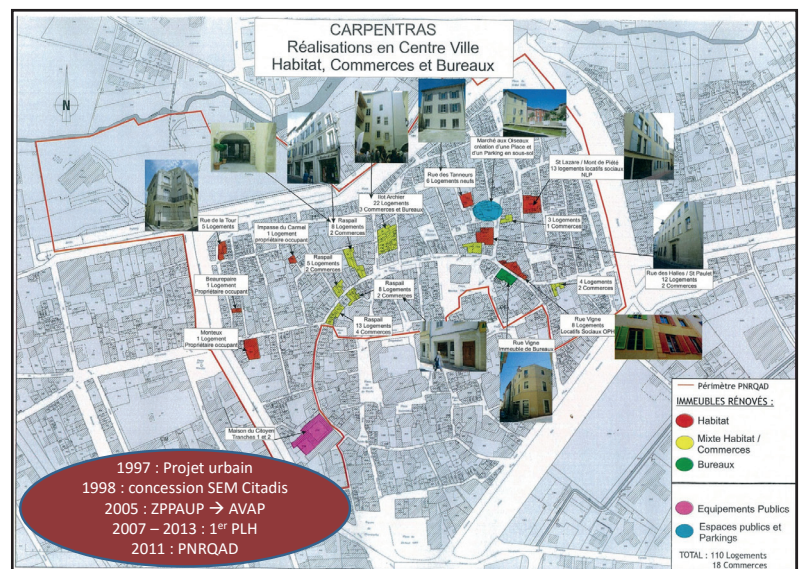


La stratégie commerciale

visé à renforcer l'attractivité économique du centre-ville. Une étude stratégique de développement économique et commercial sur le centre ancien a été menée. Pour favoriser une requalification de commerces vacants, une politique tarifaire de loyers attractifs a été arrêtée. Un chargé de mission commerce a été recruté pour animer la démarche.



▲ Stratégie territoriale, des projets ambitieux



▲ Le projet urbain, un projet à long terme.

PNRQAD: UN PROGRAMME PLURISECTORIEL

Préoccupée par la dégradation du patrimoine historique, par la forte surreprésentation des ménages précarisés, les municipalités successives se sont engagées depuis plus de 15 ans dans une politique d'acquisitions foncières permettant la mise en place d'un projet de requalification, ciblé sur la réduction de la vacance, l'amélioration de la qualité résidentielle, la dynamisation du commerce, la valorisation du patrimoine et l'attractivité touristique. En 2009, la ville a candidaté au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Elle a été sélectionnée avec 25 autres sites. La convention s'étend de 2011 à 2018. Le périmètre retenu correspond à la partie nord du centre ancien. L'objectif principal du PNRQAD est de renforcer l'attractivité du centre-ville en intervenant sur :

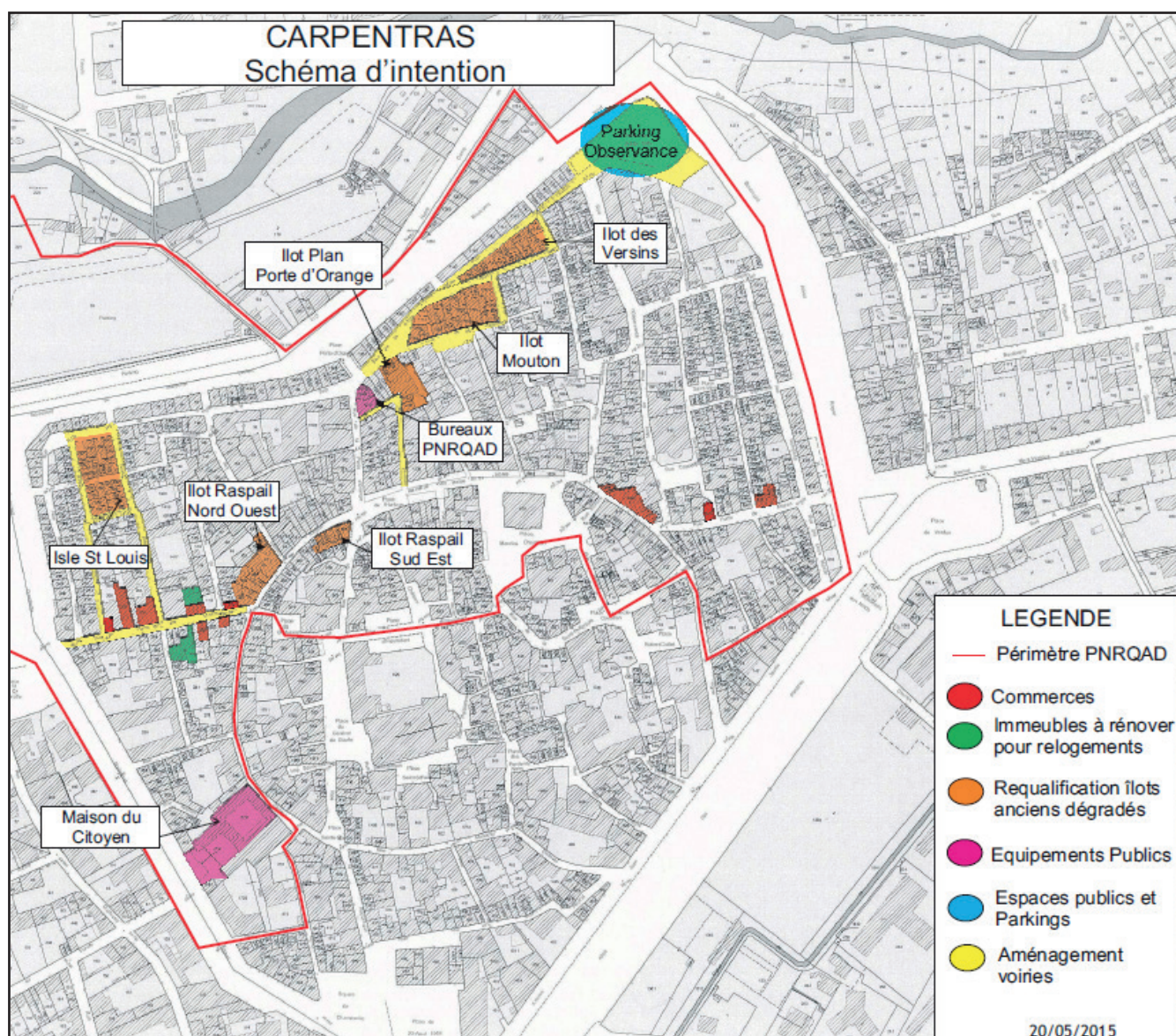
- La requalification de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne. Cette action constitue le cœur du projet devant permettre de traiter la forte concentration d'habitat dégradé et développer une offre nouvelle de logements de qualité.

- La dynamisation de l'attractivité économique qui se traduit notamment par la restructuration d'une vingtaine de boutiques.
- Le développement d'équipements de proximité, en particulier une offre de stationnement résidentiel.

Cette intervention sur le bâti s'accompagne d'une politique sociale afin de réduire les inégalités sociales et d'enrayer les processus d'exclusion de certaines catégories de population. Ce volet social du PNRQAD est mis en œuvre à travers le contrat de ville.

La fonction économique du centre ancien est également valorisée en dynamisant l'activité commerciale, en favorisant la diversification économique mais aussi le développement touristique.

Le PNRQAD constitue un formidable accélérateur du projet urbain. En effet, Sans la sélection de la candidature de Carpentras, il aurait fallu 20 ans à la ville de Carpentras pour réaliser ce projet.



Un outil au service du projet urbain pour le centre-ville

Véritable opportunité pour la ville, le PNRQAD 2011-2018 concerne donc à la fois :

- le logement à travers la requalification d'îlots dégradés (Mouton, Versins, Porte d'Orange, Raspail Nord-Ouest et Sud-Est, Saint Louis)
- le relogement temporaire
- l'OPAH-RU 2013-2018 portée par la CoVe (communauté d'agglomération du Comtat Ventoux Venaissin)
- le développement économique et commercial par l'aménagement de locaux plus grands et de qualité (rue Porte de Monteux, Porte de Mazan, rue Vigne)
- la création d'équipements publics (*Maison du citoyen*, bureaux d'accueil et d'information de l'habitat et le logement)
- la réfection des voiries autour des îlots
- la refonte du parking de l'*Observance*
- les mesures d'accompagnement (gestion urbaine et sociale de proximité, mise en œuvre de la clause d'insertion, dynamisation des commerces)

Au total 135 logements seront recyclés en 98 logements dans le cadre du PNRQAD et 150 logements seront rénovés dans le cadre de l'OPAH-RU. Ces données répondent aux objectifs du PLH.



▲ *Maison du citoyen*

Une attention particulière aux habitants et usagers via la GUSP (gestion urbaine et sociale de proximité)

En amont des chantiers : comment gérer l'attente ?

L'habillage des devantures commerciales ou des immeubles vacants peut constituer une solution :

- Rue Porte de Monteux, entrée de ville, 7 commerces sont ainsi à rénover dans le cadre du PNRQAD. Ces boutiques ont vocation à accueillir des métiers d'art et artisanat.
- Le projet imaginé consiste à faire travailler des enfants à la réalisation de vitrines trompe-l'œil annonçant la requalification de la rue. Les partenaires sont le CIAP (centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine), une école primaire, un artiste local (Canavaggio).
- Dans la rue du Refuge, des immeubles sont dégradés, avec une vacance ancienne. Cette rue passante constituera à terme un cœur d'îlot. Grâce à une association locale dynamique *Arts et Vie* et des riverains désireux d'améliorer leur cadre de vie, il s'agit d'embellir les façades d'immeubles vacants en mobilisant le *FSIH* communal (fonds de soutien aux initiatives d'habitants). Les partenaires associés sont la ville, la SEM locale et des artistes locaux.

Pendant les chantiers, comment gérer les nuisances et animer les lieux ?

Les permanences sur site, opérées par la chargée de mission GUSP et le maître d'ouvrage, permettent d'informer les habitants et d'assurer une veille technique pour le bon déroulement du chantier. Sur un îlot au phasage compliqué avec une interruption prévue de 6 mois pour des études complémentaires, pour éviter l'image d'un chantier à l'abandon, un *graph* a été réalisé sur les palissades du chantier sur le thème «réinventer la Ville» avec comme partenaires le CIAP, le centre Social, un artiste graphiste professionnel (Weko), *Grand Delta Habitat* et une vingtaine de jeunes du *Club Ado*. Un travail sur la mémoire du lieu a été mené à travers la réalisation d'une BD et d'une exposition itinérante. Un ancien collège des jésuites a ainsi été transformé en *Maison du Citoyen* et des associations. Figurent comme partenaires de ce projet le CIAP, le centre Social, l'association d'auteurs de BD (*Comics Factory*) et les élèves en accompagnement scolaire du collège Daudet.

Plusieurs démarches conjointes pour susciter la participation des habitants :

- Favoriser l'appropriation des outils mis en place par la ville via un guichet unique «*Ma ville facile*».
- Améliorer la qualité de service via la réorganisation du nettoyage (organisation spécifique et en constante évolution), une cellule de veille propreté ville/CoVe.
- Co-construire : par exemple sensibilisation par leurs pairs des usagers de la zone de rencontre.
- Mobiliser un outil financier : le fonds de soutien aux initiatives d'habitants (*FSIH*) permet de financer des projets peu coûteux contribuant à l'embellissement ou l'animation du quartier. ■



LE GRAND VILLENEUVOIS (CAGV) LABELLISÉ PAYS D'ART ET D'HISTOIRE

La communauté d'agglomération du *Grand Villeneuvois* compte 19 communes et 50 265 habitants et est localisée à proximité de deux métropoles, Bordeaux et Toulouse, et de plusieurs pôles urbains (Agen, Cahors, Bergerac ...). La ville centre, Villeneuve-sur-Lot, seconde ville du département du Lot-et-Garonne, est traversée par le Lot et est riche de sa bastide du XIII^e siècle.

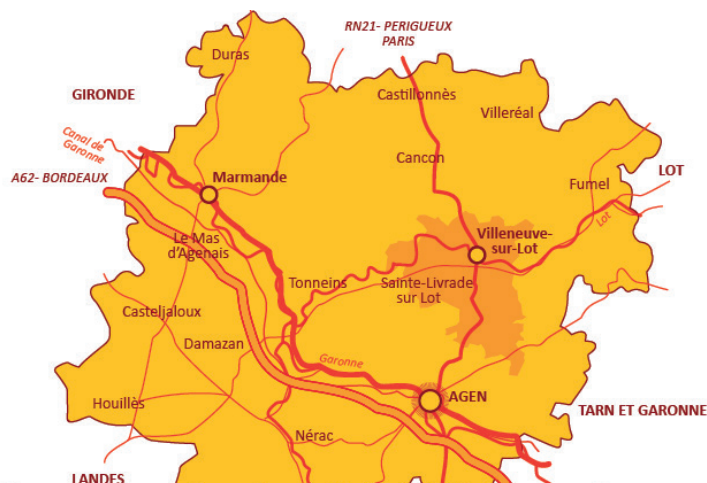
L'agglomération villeneuvoise, riche de son patrimoine paysager, agricole et bâti, connaît une **croissance démographique** globale qui se maintient depuis plusieurs années. Mais cette croissance est dépendante des apports de population qui tendent à s'essouffler sur la période récente (2007-2012), à l'image de nombreuses villes moyennes françaises. Le territoire subit notamment la concurrence des métropoles alentours, dont au niveau économique et commercial.

Sa **population** est relativement **modeste** par rapport aux territoires voisins et à l'échelle régionale, comme en témoigne le taux de ménages imposables (54.2% contre 62.2% en région Aquitaine - Source : RGP INSEE, 2012). Le taux de chômage est également élevé à l'échelle de l'agglomération (15.8% en 2012).

Le **parc de logement** de l'agglomération, majoritairement **individuel** est relativement ancien (1/4 construit avant 1946) occupé par des propriétaires (64%), à revenus modestes.

Le **programme local de l'habitat (PLH)**, adopté en septembre 2014, par les élus communautaires de l'agglomération du *Grand Villeneuvois*, poursuit les objectifs suivants :

- Adopter un rythme de construction adapté aux besoins et en résorbant la vacance: 200 logements neufs par an
- Équilibrer géographiquement le développement de l'habitat
- Développer le parc social en adéquation avec les besoins
- Requalifier le parc ancien
- Anticiper le vieillissement de la population.





LA BASTIDE DE VILLENEUVE-SUR-LOT, UN PATRIMOINE REMARQUABLE

Le caractère remarquable du patrimoine de la ville de Villeneuve-sur-Lot résulte en grande partie de la nature de la morphologie urbaine du noyau ancien, une bastide née au XIII^e siècle.

La trame parcellaire et les rues, héritées de l'époque médiévale, participent à la lecture "urbaine" du site à travers l'histoire et contribuent à son identité.

La diversité des constructions au sein de la bastide témoigne de l'évolution architecturale au cours des siècles : maisons à pans de bois (XV^e et XVII^e siècles), maisons et immeubles du XVIII^e au XX^e siècle.

Ce patrimoine est à préserver autant pour sa valeur architecturale intrinsèque que pour sa participation à l'unité et à la cohésion de l'espace urbain. L'implantation de la bastide de part et d'autre de la rivière Lot contribue aussi à la qualité du site.



▲ Maison à pan de bois, rue Parmentier



Le patrimoine de Villeneuve comprend également les faubourgs aux abords de la bastide, des ensembles bâtis isolés comme le château de la *Sylvestrie*, ceux de *Lamothe* et de *Bonrepos*, l'imposant site archéologique d'*Eysses* ainsi que des espaces naturels. La vallée du Lot constitue une coulée verte au sein de la ville ancienne et accompagne le front bâti situé sur chacune des rives (voir photo ci-contre).

Ce patrimoine bâti est aujourd'hui protégé car inscrit en ZPPAUP (AVAP en cours d'élaboration) et l'agglomération s'est vu attribuer le label *Pays d'Art et d'Histoire* en 2012.

Ce sont les centres villes et centres bourgs, telle la bastide de Villeneuve-sur-Lot, qui connaissent à la fois une concentration de difficultés socio-économiques et une grande richesse patrimoniale. La loi sur la cohésion urbaine et la politique de la ville du 21 février 2014 a défini la nouvelle géographie de la politique de la ville en ciblant 1 300 quartiers prioritaires. Parmi ces quartiers, figuraient de nouveaux sites, situés dans des villes moyennes et leurs agglomérations. Sept quartiers prioritaires ont été identifiés dans le Lot-et-Garonne, dont celui de la bastide de Villeneuve-sur-Lot. L'entrée de ce quartier dans la nouvelle géographie prioritaire est le résultat de la dégradation sociale, économique et urbaine observée au sein de ce secteur. Le périmètre de l'OPAH-RU en cours, recouvre celui de la bastide et du quartier prioritaire.



▲ Maison du XVIII^e siècle, rue d'Agen

FACE AUX DIFFICULTÉS POINTÉES DANS LA BASTIDE...

1. Une dégradation du bâti et une vétusté de l'offre plus marquées

La Bastide subit une dégradation du bâti, une vétusté des logements. La configuration de ceux-ci est peu appropriée aux besoins des différentes populations :

- Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la commune de Villeneuve-sur-Lot représente 7,2% du parc (752 logements), supérieur de 0,3 point par rapport à celui de la CAGV (évalué à 6,9%). Ces logements sont en grande partie concentrés dans le centre de Villeneuve-sur-Lot et occupés par des locataires.
- À Villeneuve-sur-Lot, le taux de **vacance** s'élève à 12,4% (INSEE RGP 2012), soit 2 points de plus par rapport au taux départemental (10,5%). Le centre-ville est particulièrement touché par cette forte vacance, liée au fait que les logements n'ont pas été entretenus et rééquipés depuis des décennies.
- Les logements sont souvent **difficiles d'accès** et situés dans des bâtiments avec des commerces en rez-de-chaussée : ce qui rend indispensable un traitement spécifique du bâti ainsi qu'un aménagement urbain.

Enfin l'**étroitesse des parcelles**, la densité des îlots pénétrés par des venelles en cul-de-sac et l'aspect diffus de la propriété immobilière ne facilite pas les interventions pour améliorer le cadre bâti.

La configuration en bastide rend complexe son traitement au regard des enjeux en matière d'habitat, d'urbanisme et de développement urbain, notamment du fait du caractère patrimonial de l'ensemble de la Bastide (ZPPAUP et label Pays d'Art et d'Histoire).

2. Une population paupérisée

Critère de référence pour l'entrée de ces quartiers dans la géographie prioritaire, le revenu médian par foyer par an est extrêmement faible. Les revenus modestes sont largement majoritaires : 84% des locataires du parc privé et 55% des propriétaires occupants ont des ressources inférieures aux plafonds HLM. Les propriétaires occupants sont très modestes (Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP). On note en outre un taux de chômage de 20% (Source : INSEE, RGP 2010- CGET).

3. Une activité commerciale et économique fragilisée

Historiquement très développée, l'activité commerçante du centre-ville est aujourd'hui resserrée dans la bastide. Trois rues (rue de Paris, rue Sainte-Catherine et une partie de la rue de Casseneuil), ainsi que la Place de Lafayette, concentrent l'essentiel de l'activité commerciale. Pour autant, l'offre de centre-ville représente le cœur commercial de l'agglomération. Elle est donc à préserver absolument.

La carte ci-contre (Source : PLU du Grand Villeneuvois) permet de positionner le pôle du centre ville dans l'offre commerciale de l'agglomération villeneuvoise.

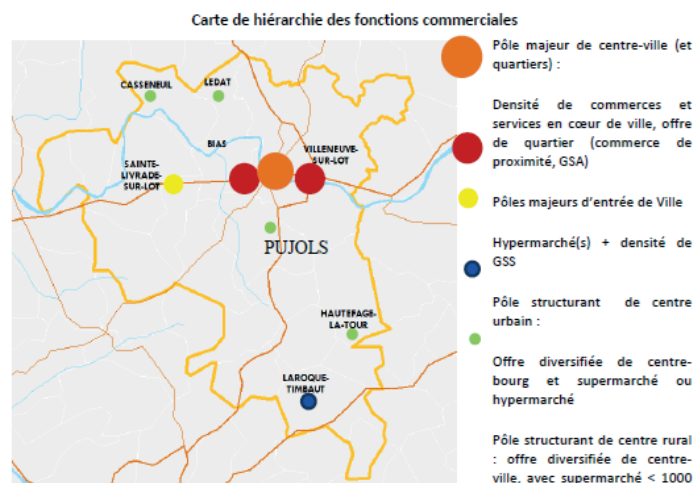
On y note :

- 191 activités et 36 locaux vacants.
- Un taux de commercialité satisfaisant : 49%
- Un taux de services correct : 35%
- Un taux d'enseignes satisfaisant de 32%, avec des enseignes de qualité.
- Une offre alimentaire relativement pauvre.
- Un phénomène de vacance commerciale très important (19%) y compris à des emplacements stratégiques.
- Un impact de la voiture visuellement important.
- Un manque de lisibilité du périmètre de centre-ville et de l'organisation marchande.

Le centre-ville apparaît donc en phase de fragilisation du fait :

- de modes de fonctionnement empreints d'un certain « caractère rural » (horaires d'ouverture, qualité des vitrines...).
- d'un sous-équipement en offre pour « Homme » et en « culture loisirs », par rapport à des centres-villes de cette taille.
- d'un essoufflement des commerçants présents, marqués par la fermeture il y a quelques années de magasins emblématiques.
- d'une vacance commerciale importante même si on relève un taux de service correct et un taux d'enseignes satisfaisant.
- que plus d'un pas-de-porte sur 10 n'a pas trouvé de repreneur et est aujourd'hui fermé. Ce sont souvent des locaux peu adaptés pour des reprises du fait de la configuration des îlots et parcelles ;
- d'un plan de circulation relativement complexe et des difficultés de stationnement ressenties qui n'en facilitent pas l'usage, même s'il existe de vastes capacités en périphérie immédiate du centre : impact visuel de la voiture.

Au-delà de tous ces dysfonctionnements, c'est l'avenir des quartiers centraux qui est en jeu avec la nécessité d'une action cohérente s'attaquant à la fois aux problèmes immobiliers, urbains, sociaux et économiques dans un contexte où les acteurs privés doivent être redynamisés par une action publique volontariste.



...DIVERSES ACTIONS MENÉES.

1. Villeneuve-sur-Lot conduit depuis 2008 de multiples actions visant à revitaliser la bastide

Les actions réalisées depuis 2008 à Villeneuve-sur-Lot s'inscrivent dans le cadre d'une opération «*Cœur de Ville*», qui a structuré l'action publique et permis d'établir un programme d'actions sur les îlots, les immeubles et l'aménagement des espaces publics du centre. Il s'agit d'améliorer la qualité de vie des habitants dans l'ensemble du centre ville et les conditions de sécurité et de contribuer :

- à la valorisation et à la dynamisation de l'activité commerciale
- au développement touristique notamment en améliorant l'image de la bastide.

C'est donc une conception globale de la reconquête de l'attractivité de la bastide, autour d'actions sur l'habitat, les espaces publics, les circulations et déplacements, l'activité économique et commerciale, la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

L'OPAH-RU 1 de 2008 à 2013 a ainsi été couplée ...

Dans un premier temps, un travail a été mené dans le centre ville de Villeneuve-sur-Lot de 2008 à 2013 dans le cadre d'une OPAH-RU : 70 logements ont été réhabilités, 103 commerces aidés et 100 façades rénovées. Les aides des partenaires ont constitué un soutien à l'économie (1 euro investi entraîne 7 euros de travaux générés).

...à l'opération de renouvellement urbain «Cœur de Ville»

Outre les actions en direction des logements, des enseignes et façades, le programme «*action bastide*» vise la requalification d'espaces publics majeurs et des îlots.

La piétonisation de la place Sainte-Catherine a généré 20 % de chiffre d'affaires en plus pour les commerçants.

La place d'Aquitaine, en mauvais état et dédiée uniquement au stationnement, a été transformée en halle couverte réservée au marché *bio* un jour par semaine, à des réunions de quartier, des expositions et au stationnement le reste du temps.

2. La nécessaire amplification de l'opération «Cœur de ville» avec l'OPAH-RU 2

Trois orientations pour ce quartier prioritaire :

- conduire une OPAH-RU 2015-2020 sur la bastide de Villeneuve-sur-Lot avec une ORI (sur 11 immeubles stratégiques) pour entraîner les propriétaires indécis et permettre une intervention foncière sur des immeubles abandonnés par leur propriétaires. Cette OPAH volontariste devrait contribuer à atteindre les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et de production de logements sociaux tels que définis dans le PLH.
- procéder à un accompagnement social des ménages.
- agir sur les volets urbains et économiques.

Il s'agit en effet de valoriser le centre-ville pour augmenter son attractivité (économique et résidentielle) et sa notoriété, améliorer son fonctionnement en :

- piétonisant partiellement le centre et assurant une meilleure accessibilité,
- se réappropriant certaines venelles,
- augmentant et rationalisant l'offre de stationnement,
- mettant en place une offre de transports en communs,
- prenant en compte la perception de la bastide depuis les entrées, y compris depuis le Lot,
- réfléchissant à une réorganisation des boulevards comme parvis entre le centre-ville et l'extérieur, apte à donner une respiration à la bastide,

et réfléchir sur un/des nouveaux points d'ancrage commercial en intégrant le resserrement du périmètre commercial.

Un projet ambitieux pour ce quartier via la 2^e OPAH-RU...

Les enjeux de l'OPAH-RU II sont d'agir à plusieurs niveaux dans le cadre d'un projet d'ensemble : mission spécifique pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, mise en œuvre du programme *Habiter Mieux*, mission spécifique traitement de l'insalubrité. Un véritable projet urbain autour de ces axes sera mis en place en s'articulant autour de 6 actions majeures :

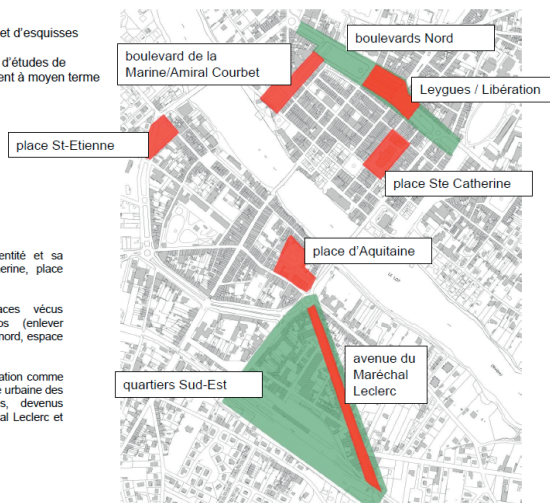
- Les aides en direction des propriétaires du parc privé ;
- Actions d'animation, d'information et de coordination/mission d'assistance, de conseils et instruction des dossiers du volet OPAH ;
- Suivi animation de l'ORI ;
- Volet renouvellement urbain ;
- Opération *Façades* ;
- Réhabilitation des devantures des commerces

Les objectifs de la seconde OPAH-RU 2015-2020 sont évalués à 110 logements minimum, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Sites à étudier

En rouge : espaces faisant l'objet d'esquisses d'aménagement
En vert : espaces faisant l'objet d'études de développement et d'aménagement à moyen terme



- 1) conforter la bastide, son identité et sa singularité ; place Ste Catherine, place d'Aquitaine.
- 2) rendre centraux les espaces vécus aujourd'hui comme extramuros (enlever les portes de la ville) ; façade nord, espace Marine/Courbet, St Etienne.
- 3) utiliser les entrées d'agglomération comme vecteurs d'une nouvelle qualité urbaine des anciens faubourgs traversés, devenus quartiers ; Avenue du Maréchal Leclerc et quartiers sud-est.

- ▶ 75 façades
- 100 devantures commerciales.

4 ambitions :

- Poursuivre l'embellissement du cœur de ville
- Lutter contre la vacance et produire des logements à loyer maîtrisé décents
- Lutter contre l'habitat indigne
- Mobiliser les propriétaires des immeubles en ORI et leur proposer des aides en contrepartie de l'obligation de travaux

...et en encourageant le commerce de centre-ville.

Le commerce est une activité motrice sur le territoire. Récemment, une démarche a été engagée avec les associations des commerçants pour faire face aux problèmes rencontrés par les centres-villes. Pour répondre à cette problématique, la volonté des élus locaux et des commerçants est de travailler ensemble. Ce qui a abouti à la **création du comité de centre-ville** et à la mise en place d'actions concrètes.

Ouverte depuis le 16 juillet 2013 en plein cœur de la bastide villeneuvoise, la **Maison du Commerce de centre-ville** est un lieu de cohésion et de synergie entre les institutions publiques et les commerçants et artisans de l'agglomération du *Grand Villeneuvois*. Elle accueille le bureau de l'*Union des Commerçants et Artisans Villeneuvois* et un bureau du service *Développement économique* de l'agglomération, afin de fédérer et de coordonner des actions communes.

Son but est de favoriser l'accueil des porteurs de projets souhaitant s'implanter en centre-ville.

Parmi les actions concrètes pour le commerce de centre-ville :

- Un observatoire du commerce permet de mettre en avant les ouvertures, fermetures, reprises, déplacements, et projets économiques de l'agglomération ;
- Mise en place de partenariats centre ville-périphérie. Il est notamment demandé aux grandes enseignes qui s'installent en périphérie de participer au financement des animations du cœur de ville. Cette action passe par la mise en place de protocoles d'accord périphérie/centre-ville dans le cadre des CDAC (*But, Leclerc, GIFI, Intermarché, Super U, ...*) ;
- Création de la *fédération des commerçants et artisans du grand Villeneuvois* qui regroupe les unions commerciales des communes de Casseneuil, Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Livrade-sur-Lot ;
- Création de documents de communication destinés aux commerçants ;
- Lancement du site internet www.achetezavilleneuve.com

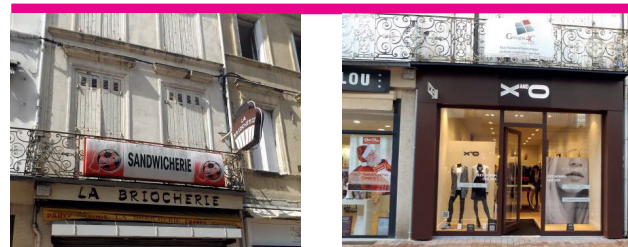
qui concerne 60 commerces et diffuse une *newsletter* (5 000 contacts) ;

- Politique dynamique d'animations (marché de Noël, patinoire et autres animations en cœur de ville) ;
- Actions de promotion extérieure notamment sur des salons comme celui de la franchise à Paris ;
- Financement de la fédération des commerçants et artisans du Grand Villeneuvois par la collectivité : 9 000 € pour la patinoire et une prise en charge des déplacements sur un salon de la Franchise (1 000 €).
- Obtention d'exonérations fiscales dans le cadre de la politique de la ville portée par la CAGV: 350 dossiers déposés pour la CFE et 206 pour la TFPB.
- Aides FISAC (*Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce*) dans le but de moderniser et de sécuriser les commerces : financement de 18 porteurs de projet, 5 autres dossiers sont à l'étude à ce jour ;
- Accompagnement de près d'une centaine de porteurs de projets à travers différents outils : bourse de l'immobilier d'entreprise, mobilisation de prêts à taux 0 d'*Initiatives 47*, mobilisation des partenaires du microcrédit.

Au total, l'**impact budgétaire** de la *Maison du Commerce* est significatif et peut être estimé à **300 000 €** depuis sa création :

Actions	Montant
Maison du commerce	15 000 €/an
Chargée de mission commerce	25 000 €/an
Subvention CAGV	10 000 €/an
Site Internet	72 240 €
Plan de communication site Internet	29 000 €
FISAC	104 000 €

Depuis 2008, dans le cadre de l'OPAH-RU 1 et 2, 120 devantures commerciales ont été réaménagées avec le soutien de la ville qui finance en effet jusqu'à 30% du montant HT des travaux, plafonné à 15 000 € de travaux (budget : 175 000 € sur 3 ans).



◀ Exemples de traitement d'enseignes commerciales

Zoom sur l'îlot de la Rue de Paris (ORI) : aménagement et l'accès aux logements en étages, sans pénaliser les commerces
 Il s'agit de poursuivre ici les actions relatives au *Plan d'Action Bastide*. Situé au cœur de la bastide, l'îlot a bénéficié de l'aménagement de la place Sainte Catherine, en plein cœur de la bastide. Aujourd'hui, les étages au-dessus des commerces sont fréquemment vacants et non entretenus. Il y a donc un enjeu pour l'image et la vitalité du centre-ville.

Deux immeubles bordant la venelle de Paris sont entièrement vacants et font partie de l'ORI. Compte tenu de la situation de ces immeubles depuis de nombreuses années, il est possible que l'ORI aboutisse à un recyclage immobilier et un changement de propriétaire. Si c'est le cas, la recherche d'un opérateur public ou privé en mesure de mener un projet de réhabilitation de ces immeubles sera nécessaire.

Pour améliorer le cadre urbain et inciter les propriétaires à réhabiliter les étages vacants, l'aménagement de la venelle desservant les arrières des immeubles serait un atout. Cela permettrait d'optimiser les accès aux étages sur plusieurs immeubles sans pénaliser l'activité commerciale (accès aux logements par l'arrière, par la venelle de Paris).
 L'acquisition publique d'immeubles permettrait de créer des porches pour aérer et sécuriser celle-ci d'une part et proposer aux immeubles voisins une desserte de leurs étages par le biais d'une copropriété horizontale. C'est un projet de renouvellement urbain majeur pour le centre ville devant servir d'action témoin pour les venelles à venir. ■



▲ Positionnement de la venelle de Paris dans la bastide de Villeneuve-sur-Lot
 En rouge, périmètre de l'OPAH-RU de Villeneuve-sur-Lot



▲ Projet sur la venelle de Paris

Propositions de l'étude

Requalifier la venelle en créant un paysage architectural et en mettant un éclairage particulier

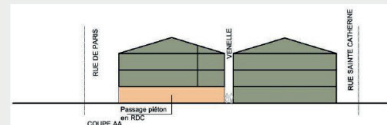


Exemple avant/après



Exemples d'autres venelles

2 - Création de nouveaux passages par le biais de porches



Exemple Avant/Après





OBJECTIF VILLE

LA PROGRAMMATION COMMERCIALE OU COMMENT CONTRIBUER EFFICACEMENT À LA VITALITÉ URBAINE ?

Les centres-villes et plus encore les quartiers, en particulier dans les villes moyennes, voient leur tissu commercial se déliter. Seules les artères principales historiquement commerciales tirent leur épingle du jeu, mais sont fragilisées.

Certaines causes sont connues et relativement partagées.

On citera bien sûr en premier la délocalisation des polarités commerciales en périphérie, sous forme de centres commerciaux qui correspondent à une attente des consommateurs en termes de consommation de masse ou «*mass market*», du fait de leur accessibilité, de leurs facilités de stationnement et d'une offre variée et importante d'enseignes.

On remarquera aussi l'évolution rapide de ces centres commerciaux vers des modèles de plus en plus perfectionnés, tant dans leurs formes architecturales (l'*Atoll* à Angers) que dans leurs gabarits de plus en plus importants complétés d'équipements de loisirs et qui ne dédaignent pas les grands centres-villes disposant d'une large zone de chalandise¹.

On peut ensuite citer l'évolution professionnelle et capitalistique du commerce de détail, qui s'est «*industrialisé*» et regarde ses implantations à l'aune de son cahier des charges et d'un modèle économique standardisé. Ainsi, nul espoir de voir ZARA ou la FNAC s'installer, voire rester, dans un centre-ville qui ne rentre pas dans les bons critères technico-économiques.

On peut enfin regarder la responsabilité des villes elles-mêmes, qui sont nombreuses à avoir participé à leur propre déclin commercial en favorisant des implantations périphériques pour des raisons d'opportunité foncière ou financière et qui, dans le même temps, ne se dotaient pas des moyens de revitaliser leurs centres anciens dans les proportions requises, c'est-à-dire dans le cadre de projets urbains ambitieux.

Des actions sont engagées localement.

Devant l'aggravation de la situation, de nombreux élus ont toutefois maintenant engagé ces lourdes actions urbaines et des résultats tangibles voient le jour. On remarquera d'ailleurs souvent dans ces projets, qu'ils incluent un centre commercial intégré en milieu urbain, qui redynamise par son attractivité un commerce local de proximité récupérant dès lors un flux de clients qui avait déserté le centre-ville.

¹ http://www.lesechos.fr/20/12/2007/LesEchos/20072-135-ECH_la-nouvelle-generation-des-centres-commerciaux-parie-sur-les-loisirs.htm

Cinq critères à respecter

Pour que le succès soit au rendez-vous, encore faut-il respecter des critères de commercialité car, en quartier ancien comme ailleurs, le commerce ne se décrète pas. Son émergence et sa pérennité peuvent être favorisées par le respect de 5 critères majeurs.

1. Visibilité, lisibilité et scénographie urbaine

L'urbanisme, le paysage et l'architecture sont les 3 premiers apports contributifs au succès de l'emplacement commercial, puisque ces apports positionnent les enjeux commerciaux dans le territoire. Le traitement des espaces publics, communs et privés est déterminant du succès.

L'enjeu est donc d'user de la configuration du tissu ancien, ou de l'adapter, pour que les enseignes retrouvent leurs critères d'exploitation. Il est vrai que l'étréouissement fréquent des voies, conjuguée souvent aux exigences de la préservation historique du bâti, rend l'exercice difficile et coûteux.

2. Accessibilité et stationnement temporaire

La facilité d'accès multimodal aux commerces est le second critère de succès. La prise en compte de la voiture et de son stationnement temporaire ne peut être écartée. Mais sa présence peut être plus ou moins facilitée, notamment en centre ancien, selon la vocation du site et sa desserte via les autres modes de transport.

Question clivante s'il en est, le rôle et la place de la voiture en centre ancien trouvent plusieurs solutions. Hyper-centre piétonnier et centre-ville semi piétonnier sont des solutions séduisantes, même si elles demandent une gestion active de l'utilisation de l'espace public (livraisons, stationnement temporaire, etc.). La disponibilité d'un stationnement effectif pour les clients des commerces est un impératif. On peut citer Aix en Provence et Bordeaux en exemple.

3. Confort d'usage et sécurité

L'usage des grands centres commerciaux urbains a donné aux consommateurs des habitudes et des envies convivialité urbaine, de confort et de sécurité qu'ils aspirent à retrouver en cœur de ville ancien. Sans copier, il convient d'en prendre le meilleur, dans un tissu urbain évidemment contraint.

Un espace public partagé et propre, une aisance à circuler à pied, une qualité paysagère sont des atouts essentiels de l'attractivité d'un quartier ancien. La sécurité ou sa perception sont le deuxième pilier de cette attractivité et surtout de la fidélisation des clients. Éclairage public et présence visible des

agents de sécurité (prévention ou police), sont deux facteurs efficaces de fréquentation

4. Calibrage, vocation et marchandisage

Un linéaire ou une polarité commerciale de cœur de ville doit tendre à regrouper ce que l'imaginaire du consommateur s'attend à trouver. Ni trop peu, ni trop, qualitatif mais adapté au contexte urbain et social du lieu. En résumé, un lieu qualitatif adapté à la composition et à l'étendue de sa zone de chalandise, avec un supplément d'âme souvent absent du centre commercial.

La question se pose souvent des enseignes nationales, insuffisamment représentées. Leur strict cahier des charges d'implantation exclut souvent certains tissus anciens, car :

- le nombre d'habitants et les caractéristiques de la zone de chalandise sont insuffisants,
- et/ou elles sont présentes déjà dans un centre commercial périphérique proche,
- et/ou les surfaces proposées sont trop petites,
- et/ou elles veulent être regroupées avec d'autres enseignes nationales, pour créer une synergie d'attraction.

Ainsi, la venue de grandes enseignes nécessite-t-elle souvent, quand elle est éventuellement possible, une opération urbaine importante et donc coûteuse, engageant souvent la restructuration complète d'un ou plusieurs îlots.

5. Équilibres économiques

Plusieurs acteurs concourent à l'émergence et à la pérennité d'un bien commercial : la ville ou son aménageur, le promoteur ou l'opérateur, l'investisseur, l'exploitant. Chacun recherche son équilibre économique. La chaîne de valeur doit donc être appréhendée avec cohérence, au profit de l'utilisateur qui validera le système par sa fréquentation récurrente... ou non.

Or la chaîne de valeur commence par le loyer que peut payer l'exploitant (charge admissible de loyer). Or cette charge dépend strictement du chiffre d'affaires que le commerçant va réaliser. Il est donc essentiel, dans les opérations de revitalisation commerciales, de réaliser un diagnostic avec étude de marché et programmation, qui vont sécuriser les bilans de l'opération. En effet, en fonction des valeurs locatives qui vont émerger de cette étude, la valeur vénale du bien, par capitalisation de la valeur locative, donnera une valeur crédible à l'aménageur et aux promoteurs qui seront concernés par le projet.

En conclusion

Le commerce est d'abord une fonction avant d'être le local qui l'accueille. Sa conception et sa réalisation doivent ainsi répondre aux critères ci-avant énoncés. L'insertion ou la restructuration de commerces en milieu ancien ne peut s'en exonérer.

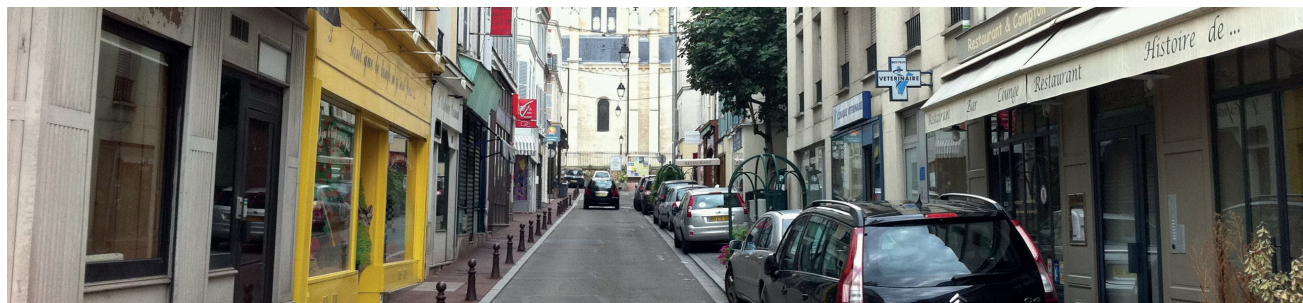
Mais les coûts de mise à disposition sont souvent élevés. La collectivité doit donc soutenir ces projets (ex : PNRQAD), pour qu'ils voient le jour dans une équation économique acceptable par l'exploitant. Enfin, la stratégie de revitalisation commerciale du centre ancien ne peut se faire tous azimuts. Seuls les sites de bonne intensité commerciale ou stratégiques peuvent ou doivent faire l'objet d'une action de la collectivité, tant les deniers publics sont rares, chers et revendiqués.

Les pieds d'immeubles, exclus de ce champ, doivent faire l'objet d'une réflexion distincte (activité créative, associative, micro-économique, artisanale, etc.).

C'est l'objet même de la programmation commerciale en milieu urbain de cibler et de qualifier le patrimoine commercial qui doit faire l'objet d'une action publique et de définir cette action au plus près des enjeux urbains, commerciaux et financiers.

Les pages suivantes donnent à voir, à titre d'illustration, la variété des missions d'étude et programmation et/ou d'AMO et conseil confiées à OBJECTIF VILLE. ■

DIAGNOSTIC DE L'APPAREIL COMMERCIAL, PROGRAMMATION ET DÉFINITION D'UN PROGRAMME DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE SAINT-CLOUD (92)



Contexte

La rue de l'Église représente l'axe historique du centre-ville de Saint-Cloud. Cette ancienne artère commerçante du centre-ville est en perte de vitesse, du fait de dysfonctionnements urbains et de la montée progressive de pôles commerciaux concurrents. Depuis 2008, la Ville de Saint-Cloud est engagée dans une politique active de redynamisation commerciale de son centre-ville et aujourd'hui, elle souhaite cibler son action sur la rue de l'Église.

Enjeux

Renforcer l'offre commerciale de la rue de l'Église et proposer un assortiment commercial diversifié à vocation de proximité répondant aux besoins des habitants et usagers du centre-ville avec un double objectif :

- Accroître l'attractivité de la rue de l'église à l'échelle du centre-ville (reconquête des chalands)
- Réduire l'évasion commerciale, notamment vers les autres secteurs de la ville.

Mission

Dans ce cadre, la mission d'OBJECTIF VILLE Consultants visait spécifiquement à :

- Réaliser un diagnostic du tissu commercial
- Mener une enquête auprès des commerçants et des consommateurs / habitants
- Établir une stratégie de redynamisation de la rue de l'Église pérenne, qui s'inscrive dans le prolongement des actions déjà engagées.
- Décliner opérationnellement la stratégie définie sous forme d'un plan d'actions.
- Définir les conditions de fonctionnement et de pérennité de la rue de l'Église permettant de redonner à ce linéaire commercial sa fonction de pôle commercial de proximité attractif et structurant à l'échelle de la ville de Saint-Cloud.

Durée de la mission d'étude et programmation

Octobre 2011 – septembre 2012

DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE GLOBALE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE NIMES (30)

Contexte

Avec environ 1 000 commerces, le centre-ville de Nîmes concentre environ 40% de l'offre commerciale de la ville. Son tissu comprend l'essentiel des commerces indépendants de la ville et se positionne sur une vocation mixte (offre de proximité et de destination contribuant à l'attractivité économique et touristique de la ville.

Pourtant, le dynamisme commercial du centre-ville apparaît contrasté. Depuis 10 ans, il connaît en effet une perte de dynamisme de l'offre en équipements de la personne et de la maison au profit d'une hausse des activités de services et du nombre des restaurants à emporter.

Enjeux

- Favoriser les commerces destinés à répondre aux besoins du quotidien des résidents du centre-ville
- Renforcer l'offre de destination et donc son attractivité au sein de sa zone de chalandise
- Maintenir la diversité de l'offre commerciale du centre-ville en limitant par exemple les implantations d'activités de services dans les secteurs stratégiques (mobilisation du droit

de préemption par exemple)

- Endiguer le phénomène d'évasion commerciale périphérique.

Mission

Analyser la structuration commerciale du centre-ville, élaborer une stratégie de redynamisation commerciale phasée, établir le plan de marchandisage de l'écoquartier universitaire *Hoche-Sernam* en cours de réalisation aux franges du centre-ville, identifier les secteurs nécessitant la mise en place de dispositifs de préservation de la diversité commerciale, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, formuler des propositions stratégiques du recours au dispositif analyser les conditions de gestion et de rétrocession, réaliser un bilan financier prévisionnel du dispositif de préemption sur les fonds de commerce, formuler des prescriptions en vue de leur intégration dans le PLU.

Durée de la mission d'étude et programmation

Juin 2013 - Juin 2014

ÉTUDE PRE-OPERATIONNELLE DE MISE EN ŒUVRE DU VOLET ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL DU PNRQAD DU CENTRE-VILLE À SAINT-DENIS (93)

Contexte

La candidature de Saint-Denis a été retenue dans le cadre de l'appel à projet du PNRQAD fin 2009. La convention PNRQAD locale a ainsi été signée en octobre 2010.

Le PNRQAD de Saint-Denis a pour enjeu d'enrayer la dégradation du parc d'habitat privé et d'engager la rénovation urbaine des quartiers Brise-Échalas et Porte-de-Paris par des opérations de démolition-reconstruction et d'aménagement d'espaces publics notamment.

L'attractivité du centre-ville de Saint-Denis semblant compromise par un environnement concurrentiel en cours de renforcement susceptible de concurrencer directement l'activité économique du centre-ville (création de bureaux, d'activités et de $\pm 40000\text{m}^2$ SHON de commerces au sein des ZAC Porte de Paris et Confluence notamment), la ville de Saint-Denis a souhaité lancer une étude spécifique sur le volet économique et commercial du PNRQAD.

Enjeu

Aboutir à la définition d'une stratégie commerciale et économique, à visée opérationnelle permettant la réalisation de projets économiques et commerciaux complémentaires des opérations urbaines programmées dans le PNRQAD, en vue de maintenir et d'accroître l'activité du centre-ville.

Mission

En lien avec les actions en cours dans le cadre du PNRQAD, la ville de Saint-Denis a mandaté OBJECTIF VILLE Consultants pour l'assister dans la définition du volet commercial et économique du PNRQAD :

- Diagnostic économique et commercial du centre-ville : analyse quantitative, qualitative et fonctionnelle de l'offre existante
- Analyse du contexte concurrentiel local et élargi, actuel et projeté du centre-ville et positionnement dans le contexte du nord parisien
- Enquête auprès d'un échantillon de commerçants représentatifs
- Analyse des normes sanitaires et de la situation d'occupation du domaine public
- Analyse des interactions entre les rdc commerciaux et les copropriétés et monopropriétés
- Définition d'une stratégie commerciale et économique durable, intégrant les enjeux urbains du PNRQAD et tenant compte d'un contexte urbain, commercial et économique en mutation
- Proposition d'un programme d'actions traduisant opérationnellement la stratégie commerciale et économique définie
- Proposition de solutions de montage opérationnels pour les opérations en cours incluant un volet économique ou commercial.

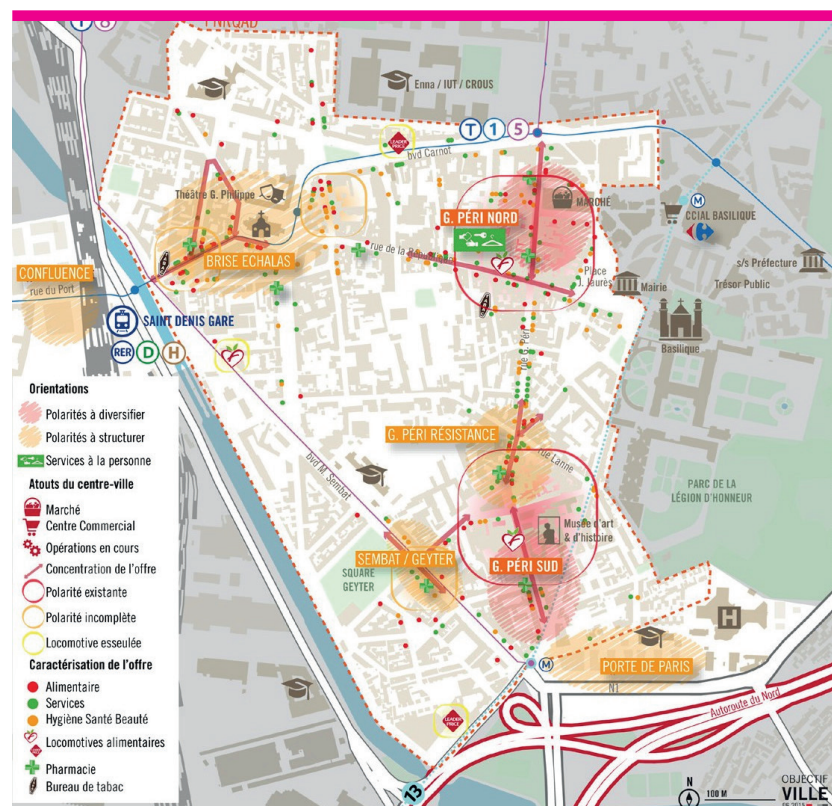
En septembre 2014, suite à cette mission, la ville de Saint-Denis en partenariat avec la Caisse des Dépôts a lancé une consultation pour le lancement d'une étude de préfiguration portant sur la création d'une structure de portage à caractère commercial à Saint-Denis.

OBJECTIF VILLE, associé au cabinet d'avocats Symchowicz & Weissber et au cabinet FCL, a été retenu et accompagne depuis la ville de Saint-Denis et ses partenaires pour dans la définition et le montage de cette structure.

Durée de la mission d'étude et programmation et AMO & conseil

2012 - 2013

Mission complémentaire en cours



AMO SUR LE MONTAGE OPÉRATIONNEL DE L'EXTENSION DU DISPOSITIF FAUBOURG DES MODES À LILLE (59)



Contexte

La rue *Faubourg des Postes* à Lille se caractérise par un tissu commercial de proximité fragilisé, mais présentant deux spécificités :

- la rue accueille le dispositif des *Maisons de Mode*, qui offre à de jeunes créateurs la possibilité de lancer leur activité en bénéficiant d'un local adapté à loyer minoré, d'un logement, ainsi que d'un appui sur l'ensemble de leurs démarches ;
- sa commercialité est transformée par l'installation en 2015 du centre commercial *Lillenum* (56 000 m² de commerces et loisirs).

A l'issue d'une étude stratégique réalisée à l'échelle de la rue dans le cadre du *PMRQAD*, *Objectif Ville* s'est vue confier une mission d'AMO portant spécifiquement sur l'extension du dispositif *Maisons de Mode* à Lille.

Enjeux

- Intégrer le dispositif *Maisons de Mode* dans une stratégie globale de redynamisation commerciale de la rue
- Conférer au dispositif une taille critique lui permettant de bénéficier d'une visibilité/notoriété suffisante et d'un effet d'entraînement sur les commerces voisins
- Optimiser les conditions technico-économiques de l'extension de l'opération.

Mission

La mission confiée à *Objectif Ville* par la *SPLA La Fabrique des Quartiers* comprend :

- l'assistance de la *SPLA* dans la conception des locaux et formulation de prescriptions techniques
- une précision dans les occupations possibles
- l'estimation des valeurs locatives et vénales
- la réalisation de bilans de promotion pour chaque lot
- l'établissement des comptes d'exploitation prévisionnels
- des propositions en matière de cadres contractuels applicables
- une réflexion sur le portage des différents projets commerciaux.

Durée de la mission AMO & conseil

Décembre 2013- en cours

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016
Les RENCONTRES

Rédaction et illustrations proposées par les intervenants
Conception et direction : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 13 membres

www.forumhabitatprive.org