

*Requalifier les quartiers
anciens
Points de vue d'acteurs*

2017

ÉDITO//PAR SORAYA DAOU
ET NICOLAS CLÉMENT,
COPILOTES DU GT QUARTIERS ANCIENS



◀ Soraya DAOU
Responsable du service des études, de
la prospective et de l'évaluation (SEPE)
à l'Anah

2016 : DÉPLOIEMENT D'UN NOUVEAU GROUPE DE TRAVAIL

Mi-2016, un nouveau groupe de travail a été créé, intitulé *Quartiers anciens* avec pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre par les collectivités visant à requalifier les quartiers anciens dégradés.

*Le GT Quartiers anciens
est composé des représentants des
16 membres du Forum
et copiloté par l'Anah et l'ANRU.*

**◦ Dans le cadre de la préparation des deux ateliers de mi-2017, le GT
◦ Quartiers anciens a rencontré une douzaine d'acteurs sur le sujet de la
◦ reconquête des quartiers anciens, en marché tendu ou détendu.**
◦ Fin 2016 et au cours du 1^{er} trimestre 2017, des échanges ont ainsi eu lieu
◦ avec des intercommunalités, des communes, des sociétés publiques locales
◦ ainsi qu'avec l'EPARECA.
◦ Ce recueil agrège les comptes rendus d'audition.
◦ Les ateliers organisés les 7 avril et 23 juin 2017 permettront d'enrichir les
◦ échanges.



◀ Nicolas CLÉMENT
Chargé de mission habitat et qualité
urbaine à la Direction de la Stratégie et de
l'Accompagnement des Acteurs (DS2A)
à l'ANRU

MARCHÉS TENDUS//

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE / P.4

RENNES MÉTROPOLE / P.8

NANTERRE / P.12

BASTIA / P.16

MARCHÉS DÉTENDUS//

MULHOUSE / P.20

THIERS / P.24

GRAND CAHORS / P.28

LE PUY EN VELAY / P.32

NEVERS AGGLOMÉRATION / P.36

SAINT-QUENTIN / P.40

PONT-AUDEMER / P.44

LAUZERTE / P.46

UNE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS D'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ

Une politique d'intervention datant de plus de 25 ans, réaffirmée dans le dernier PLH

Lille métropole intervient depuis plus de 25 ans sur la requalification des quartiers d'habitat ancien dégradés selon différentes modalités : interventions sur les courées à partir des années 1990, opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI), opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH RU), actions diverses menées dans le cadre de la politique de la ville renouvelée, programme métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (PMRQAD). Le PLH de 2012/2018 a ainsi réaffirmé que ce parc privé conjugue des difficultés économiques et sociales très lourdes et présente, de fait, un caractère social très affirmé.

Un parc privé majoritairement constitué de maisons individuelles groupées, dégradées.

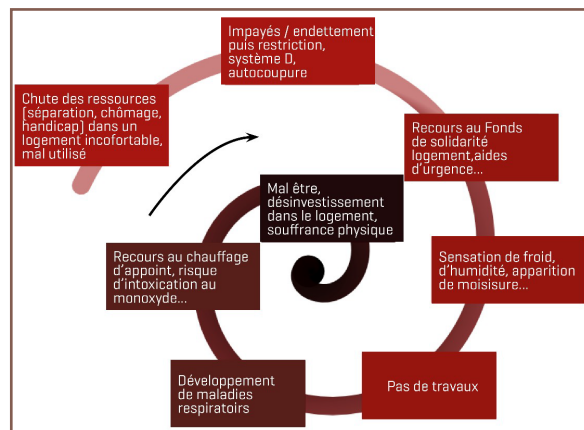
Le parc privé de la métropole lilloise est marqué par l'importance du bâti ancien (50% des logements antérieurs à 1948) et individuel groupé (68% des logements privés), des situations d'inconfort et d'indignité (42 000 logements potentiellement indignes occupés par 120 000 ménages), des logements vacants et dégradés (11 000 logements vacants de longue durée et/ou dégradés) ainsi que par la fonction sociale voire très sociale du parc privé (1 ménage sur 5 vit sous le seuil de pauvreté).

La requalification des quartiers anciens, un défi pour la métropole européenne de Lille (MEL)

Face à la spirale de déqualification affectant des quartiers d'habitat ancien, la métropole européenne de Lille a renouvelé à la fin des années 2000 sa stratégie et ses modalités d'intervention afin de répondre aux objectifs suivants :

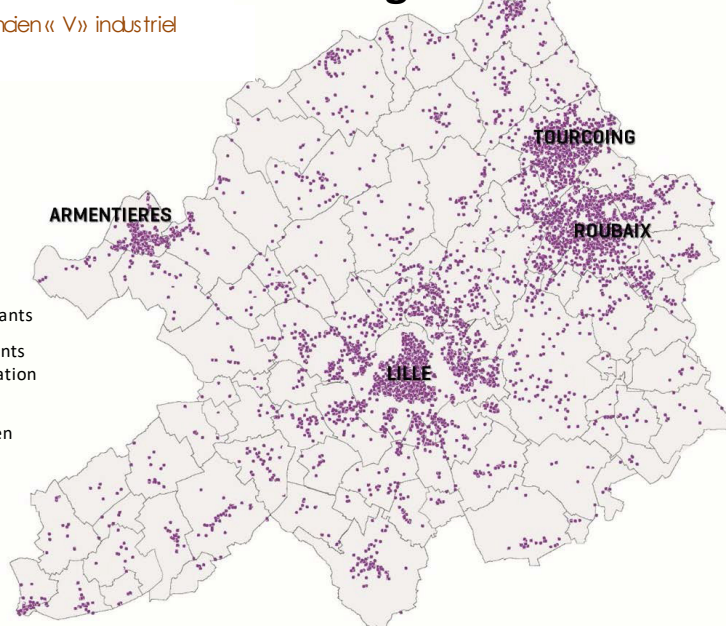
- offrir un logement de qualité et accessible à tous les ménages de la métropole,
- renouveler la ville sur elle-même et la requalifier,
- participer aux objectifs de développement durable,
- lutter contre la précarité énergétique.

▼ Spirale de déqualification



Des logements vacants et dégradés

Concentration dans l'ancien « V » industriel



- 8,6% de logements vacants
- 11 600 logements vacants et/ou dégradés en situation de blocage présumée
- 40 à 50 000 ménages en attente d'un logement social

La création en 2010 d'un outil métropolitain dédié: la fabrique des quartiers

L'urgence opérationnelle du volet habitat ancien du grand projet urbain (GPU) de Lille ainsi que la sélection de la candidature de Lille Métropole à l'appel à projets dans le cadre du programme national de requalification des quartiers d'habitat ancien dégradé (PNRQAD) conduisent la métropole de Lille et trois villes (Lille, Roubaix, Tourcoing) à se doter, en 2010, d'un outil métropolitain dédié à la requalification des quartiers d'habitat ancien sous forme de société publique locale d'aménagement (SPLA) : la fabrique des quartiers.

LE PROJET DE REQUALIFICATION DU QUARTIER DU *Pile* À ROUBAIX

La SPLA est «compétente pour réaliser toute opération au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. ... notamment les opérations visant la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé...»

Elle est chargée du pilotage et de la coordination opérationnelle des missions et des projets que lui confient ses actionnaires publics. En complément de la réalisation des investissements programmés (études de projet et de programmation, procédures d'urbanisme, acquisitions et démolitions, aménagements, commercialisation des droits à construire et des immeubles réhabilités ou à réhabiliter...), la *fabrique des quartiers* assure la coordination et le suivi des relogements. Elle réalise également des études telles que l'étude opérationnelle de requalification de la cité *Saint Maurice* à Lille, l'étude pré-opérationnelle sur le recyclage des logements vacants, l'étude sur les maisons à un euro...

La *fabrique des quartiers* intervient sur 4 volets : l'habitat, l'aménagement, le foncier et l'accompagnement social lié au logement. Composée en 2010 de 6 personnes, la SPLA emploie, fin 2016, 40 ETP.

Une politique de recyclage immobilier et de renouvellement urbain mobilisant une palette d'outils

La politique de requalification des quartiers anciens dégradés de la métropole combine des outils incitatifs et coercitifs sur plusieurs périmètres d'intervention.

Le volet incitatif est mis en œuvre via des OPAH RU, PIG ou MOUS par des opérateurs tels que SOLIHA et URBANiS.

La SPLA est en charge de l'ensemble des dispositifs coercitifs tels que ORI, RHI visant au recyclage d'immeubles qui sont vendus soit prêts à être réhabilités soit réhabilités «clés en main». Plusieurs expériences de VIR (vente d'immeubles à rénover) ont été réalisées sur Lille soit pour des propriétaires occupants, soit pour le compte de LMH (Lille Métropole Habitat, bailleur social) en mobilisant du financement PLAI. Une vingtaine de VIR sont actuellement en cours.

Un objectif de recyclage de 60 logements en accession sociale est actuellement fixé via la vente de logements «clés en main» avec une maîtrise d'ouvrage des travaux par la SPLA mais sans utiliser la procédure VIR. Le déficit de ce type d'opération est évalué à 80 000 euros en moyenne par maison/logement.

Des projets de renouvellement urbain, mis en œuvre dans le cadre de DUP aménagement, par la *fabrique des quartiers*, s'articulent avec le recyclage immobilier du parc existant et mixent construction de logements neufs et aménagement des espaces publics.

Un programme opérationnel ambitieux visant le traitement d'environ 3 500 logements

Le calibrage – en cours de finalisation fin 2016 - des objectifs opérationnels de requalification des quartiers anciens dégradés porte à 3 500 le nombre de logements à traiter dans le cadre des missions et projets suivants : *Lille Quartiers anciens* (796 logements), PMRQAD (554 logements), 7^e tranche de RHI (118 logements) ainsi que le traitement des logements vacants et/ou en situation de blocage (2 000 logements). Les interventions consistent en des démolitions (506 logements), du recyclage de logements soit par des tiers (295 logements) soit par la SPLA (115 logements), la construction de logements neufs (572 logements) et le traitement des logements en situation de blocage (2 000 logements).

Le PMRQAD, d'un montant d'environ 100 millions d'euros, concerne 5 sites répartis sur 6 communes de la métropole lilloise : la route de l'Octroi à Armentières et Houplines, le secteur Simons à Lille sud, le site Bayard à Tourcoing, le Crétinier à Wattlelos et le quartier du *Pile* à Roubaix.

La mise en œuvre du PMRQAD est confiée par Lille Métropole à la *fabrique des quartiers* dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 10 ans.

Le site du quartier du *Pile* à Roubaix est le site le plus important dans la mesure où il concentre près de la moitié du budget de la concession d'aménagement relative au PMRQAD et mobilise une palette très diversifiée d'outils. Par ailleurs, le *Pile* est un quartier emblématique des réflexions et des actions engagées depuis plus de 30 ans par les collectivités territoriales et constitue un lieu de référence, le laboratoire où ont été expérimentés différents dispositifs d'intervention.

Un quartier ouvrier du XIX et début XX^e, emblématique des interventions antérieures

Ancien quartier ouvrier, le *Pile* s'est développé fin du XIX/début du XX^e siècle autour d'usines, notamment une teinturerie, dont la cheminée constitue un dernier vestige de son passé industriel.

Il est caractérisé par une imbrication de friches industrielles avec un habitat modeste composé de petites maisons de ville étroites et de courées. Le cœur des îlots organisés en lanterne est densément bâti : extensions, appentis... L'espace public est minéral, uniforme et monotone : rues étroites, peu d'espaces verts (moins de 1 m²/habitant).

La mobilisation de la palette d'outils métropolitaine pour la requalification du *Pile*

Le projet de requalification du *Pile* combine des opérations de recyclage immobilier avec des micro opérations de projets urbains. Il mobilise ainsi plusieurs types d'outils incitatifs et coercitifs, et ce sur différentes échelles d'intervention (le quartier, le périmètre restreint du PMRQAD, des immeubles et des îlots) : ▶

- • Une OPAH RU animée par URBANiS sur le quartier du Pile.
- Des DUP travaux sur 27 immeubles. Sur les immeubles les plus dégradés, des DUP travaux sont mises en œuvre par la *fabrique des quartiers*. 6 immeubles sont actuellement en cours d'expropriation.
- Une RHI concernant 11 périmètres roubaisiens et 118 logements, engagée par phases par la *fabrique des quartiers* dans le cadre d'un mandat opérationnel de 8 ans. 4 opérations de RHI sont localisées sur le quartier du Pile mais hors secteur PMRQAD.
- Un micro projet de renouvellement urbain sur le périmètre du PMRQAD au sein du quartier du Pile via une DUP aménagement dont l'enquête publique se déroulera au premier semestre 2017.

Des nouvelles missions (réalisation des travaux d'office par la SPLA, étude sur les maisons à un euro) et des expérimentations

Deux nouvelles missions opérationnelles vont être initiées à l'échelle de Roubaix afin de compléter les outils et modes opérationnels existants.

Ainsi, la SPLA devrait prochainement se voir confier la **réalisation des travaux d'office** pour le compte de la ville de Roubaix. La ville se charge de l'hébergement et confie la maîtrise d'ouvrage des travaux ainsi que le montage des dossiers de subvention à la SPLA. L'objectif est d'intervenir sur 8 à 12 immeubles sur 4 ans.

La SPLA conduit également une étude sur la «**maison à un euro**» afin d'analyser la façon de transposer à Roubaix les expériences conduites à Liverpool selon un contexte différent. En effet, l'action conduite à Liverpool est, d'une part, à destination de propriétaires occupants ayant des revenus intermédiaires alors que sur Roubaix la cible pourrait être des occupants modestes voire très modestes et, d'autre part, le droit

du sol est très différent. Les investigations portent ainsi sur le modèle économique envisageable, sur le montage foncier et le statut juridique du propriétaire occupant (en pleine propriété ou détenteur de droits réels dans le cadre du BRS, bail réel solidaire et d'un OFS, organisme de foncier solidaire) ainsi que les financements et emprunts mobilisables par celui-ci, et enfin sur la qualité et l'ordonnancement des travaux dans le cas d'une vente avec travaux à la charge du propriétaire. L'objectif serait de produire 10 maisons à un euro sur le site. Enfin, des expérimentations sont conduites actuellement, d'une part sur la

végétalisation des fronts de rue selon l'exemple de Liverpool et, d'autre part, sur l'élaboration de **solutions prototypables** (colonnes techniques, escaliers, extensions, dépendances notamment) permettant d'aboutir à des logements réhabilités économes et performants en repensant les manières de faire et de produire (cf schéma ci-contre).

Le micro projet de renouvellement urbain sur le périmètre du PMRQAD

Le périmètre d'intervention du PMRQAD est constitué, au sein du quartier du Pile, d'une dizaine d'îlots en lanières. Majoritairement à vocation habitat, il intègre une friche industrielle (la teinturerie), un centre social et une crèche. Le projet mixe des actions de renouvellement urbain : opérations de démolition-reconstruction, réhabilitations, créa-

tion d'un jardin public sur la friche industrielle, aménagements publics tels que le prolongement de la rue Jules Guesde pour désenclaver le quartier. Le choix de la maîtrise d'œuvre urbaine du projet s'est opéré dans le cadre d'un dialogue compétitif qui a mobilisé 3 équipes sur 9 mois. L'équipe pluridisciplinaire retenue propose une méthode de co-construction du projet avec les habitants et non un projet arrêté. L'objectif majeur est de «**remettre le quartier dans la normalité**». L'équipe a procédé par enquêtes auprès des habitants, par la réalisation de diagnostics en marchant ainsi que des ateliers de co-construction avec les habitants. Cette démarche a abouti à la proposition d'un *scenario* d'aménagement avec réduction du nombre de logements via la création d'aérations au sein des îlots en lanières. Ces aérations permettent de ramener de la lumière et de la végétation dans les rues et les maisons ainsi que d'apporter une réponse aux questions relatives à la propreté fortement portées par les habitants et enfin de créer des traversées piétonnes et des espaces de proximité co-gérés par les habitants et les riverains. Des ateliers de concertation sur les usages et les fonctions de ces espaces vont être initiés en 2017. Des réflexions sont en cours sur les modalités de gestion privée et/ou publique de ces espaces.

En termes quantitatifs, le projet prévoit, d'une part, la démolition de 100 logements et la reconstruction de 86 logements dont 78 logements locatifs sociaux et 8 logements en accession et, d'autre part, la réhabilitation de 58 logements dont 32 en accession sociale et 13 en logements sociaux.

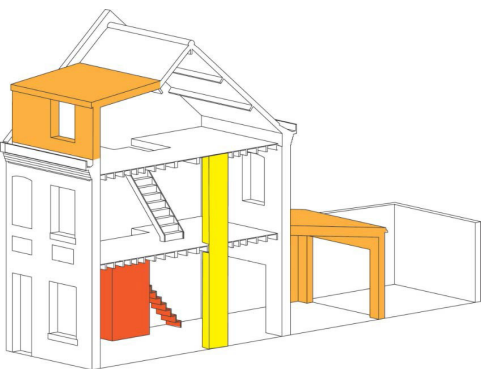
Une conduite du projet complexe

La *fabrique des quartiers* assure la coordination et la mise en œuvre opérationnelles du projet, dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de dix ans confiée par Lille Métropole. Le volet incitatif est mis en œuvre par URBANiS dans le cadre de l'OPAH RU.

Les partenaires du projet sur le Pile, outre Lille Métropole, l'ANRU et la ville de Roubaix, sont l'Anah, la région, le département, l'Établissement Public Foncier Nord - Pas de Calais ainsi que les *compagnons du Devoir* et *Habiter 2030*.

La conduite et la gouvernance du projet sont complexes du fait de l'importance des partenaires et des maîtres d'ouvrages ainsi que de la superposition et interaction avec d'autres projets et programmes conduits par la ville de Roubaix et dont les temporalités sont différentes.

«*En tant que concessionnaire il est souvent difficile de se positionner dans le « millefeuille d'intervenants, de financeurs et de maîtres d'ouvrages ».* ■





◀ Échanges avec Mélanie BARCHINO,
Chef de projet Rennes centre ancien
à la SPLA Territoires Publics

UN CENTRE HISTORIQUE ATTRACTIF FRAGILISÉ PAR LA DÉGRADATION DU BÂTI

Un centre historique habité, doté d'un patrimoine remarquable...

Le centre historique de Rennes, où résident 9 000 habitants, est un centre-ville attractif dynamisé depuis plusieurs années par de grands projets tels que la réalisation du palais des congrès.

Il bénéficie d'une vitalité commerciale importante avec un rayonnement régional, d'espaces publics de qualité et d'une excellente desserte en transports en commun.

Doté d'un patrimoine architectural exceptionnel du XVII^e siècle constitué de petits immeubles en pans de bois (cf photo ci-contre), il est couvert par un secteur sauvegardé.

... affecté par la déqualification des immeubles et des risques d'incendie élevés.

Cette pérennité du patrimoine est cependant menacée par la dégradation des immeubles majoritairement en copropriétés. Les désordres structurels sont particulièrement importants du fait de la structure en pans de bois et génèrent des coûts de travaux élevés.

En 2008, sur 1 600 immeubles, 600 immeubles sont identifiés comme dégradés dont 300 immeubles très dégradés.

Cette dégradation du bâti est en partie liée au morcellement de la propriété constituée à 90% de copropriétés caractérisée par une prédominance de la fonction locative (86% de copropriétaires bailleurs) et une concentration de petits logements (63%) qui bloque les décisions patrimoniales.

La déqualification est notamment due à la déshérence et au défaut d'entretien des parties communes et des réseaux. Elle s'accompagne de la présence de logements insalubres dans certains immeubles.

La tension du marché immobilier génère en outre des effets pervers se traduisant par la division des logements, des loyers élevés et une spécialisation du marché en faveur des étudiants.

Cette division des appartements avec création de salles de bains a contribué à l'émergence de désordres structurels (dégâts des eaux, infiltrations, ... : cf photo ci-contre) conduisant à la multiplication de prises d'arrêtés de péril depuis 2009 pour éviter des effondrements de cheminées sur les rues passantes par exemple.

Enfin, le risque d'incendie est très élevé et au cœur des interventions publiques. En effet depuis 15 ans, plusieurs incendies se sont produits dont certains dramatiques. Depuis 2009, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) enregistre un départ de feu tous les 5 jours sur le centre historique.



▲ Un patrimoine architectural exceptionnel
mais présentant des risques d'incendie ▼

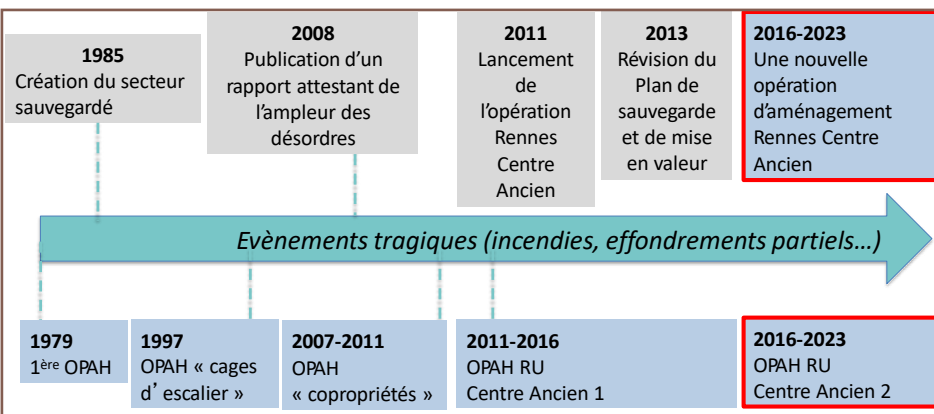


DÉPLOIEMENT EN 2011 DU PROJET *Rennes centre ancien*

Des interventions publiques sur le centre-ville déployées dès 1979...

Dès les années 1980, des interventions publiques ont été menées sur le centre-ville première OPAH en 1979 puis secteur sauvegardé créé en 1985 et à nouveau une OPAH cages d'escalier en 1997.

En 2008, suite à un certain nombre d'évènements tragiques (incendies, effondrements) ainsi qu'à la prise de conscience de l'ampleur des dégradations, une mission centre ancien est constituée en régie et une OPAH copropriétés est engagée.



▲ Une action publique de longue date sur le centre-ville

...au changement d'échelle en 2011, tournant décisif.

En 2011, la nécessité de changer d'échelle et de se doter d'une boîte à outils adaptée combinant moyens incitatifs et coercitifs se fait jour. L'opération d'aménagement *Rennes centre ancien* est alors engagée via une concession d'aménagement incluant une OPAH-RU confiée à la SPLA Territoires Publics sur une durée de 5 ans (2011-2016). Le périmètre de l'opération est celui du centre historique : 60 hectares couverts aux 2/3 par le PSMV.

Les objectifs principaux de l'opération *Rennes centre ancien* sont les suivants : éradiquer l'habitat indigne et dangereux,

- diversifier et renouveler l'offre par regroupement de petits logements, techniquement complexe du fait de la morphologie parcellaire,
- rétablir une bonne gestion des immeubles,
- préserver le patrimoine et améliorer son habitabilité dont ses performances énergétiques.

Quantitativement, il s'agit de réhabiliter 150 immeubles et 150 logements ainsi que d'acquérir 37 immeubles.

L'équipe de la SPLA chargée du projet *Rennes centre ancien* mobilise 7 personnes : un chef de projet, 4 responsables d'opérations et deux assistants d'opération.

La sécurité incendie positionnée au cœur des interventions

Tout programme de travaux intègre les objectifs suivants :

- éviter la propagation du feu à l'intérieur des immeubles : isolement coupe-feu entre les parties communes et les parties privatives, mise en place de dispositifs de désenfumage des cages d'escalier, utilisation de matériaux

minéraux incombustibles dans les cages d'escalier,

- Rendre tous les logements secourables par les pompiers.

Dans les programmes de réhabilitation, la solution privilégiée est le remembrement et le regroupement de logements pour les rendre traversants et accessibles de la rue ou le retour à l'état de grenier.

La solution alternative consiste à créer, si la configuration de l'immeuble le permet, un volume d'attente sécurisé dans un grenier situé côté rue avec des cheminements et des cloisonnements sur le dernier étage pour le rendre accessible au logement non secourable.

Une autre solution consiste à installer une échelle de secours déployable accessible pour l'occupant et le pompier.

- lutter contre les feux d'îlot, nombreux ces dernières années sur Rennes : création de perméabilités au sein d'îlots exposés, isolement au feu de deux immeubles par un cloisonnement coupe-feu vertical, traitement des cours communes avec des matériaux incombustibles et création de perméabilités incendie.

MOBILISATION DE TOUTE LA PALETTE D'OUTILS

Réglementer : un PSMV opérationnel avec une prise en compte de la sécurité incendie

La boîte à outils intègre un volet réglementaire avec la révision, en 2013, du règlement d'urbanisme du périmètre de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Cette révision a été conduite, en accord avec l'État, dans une perspective opérationnelle.

Elle a permis d'acquérir une connaissance très fine de quasiment tous les immeubles : 600 fiches immeubles réalisées.

Le PSMV intègre désormais deux niveaux de protection (contrairement au précédent qui n'en comportait qu'un) afin de tenir compte des désordres existants et d'apporter une souplesse d'intervention.

Le premier niveau concerne les immeubles devant faire l'objet d'une restitution à l'état d'origine (par exemple remise à l'état de grenier de combles aménagés en logements). Relativement réduit, il concerne principalement les immeubles d'angles et/ou les immeubles remarquables. ▶

► Le deuxième niveau permet des modifications plus importantes de la structure de l'immeuble telles que la mutualisation d'escaliers, la restructuration des logements et concerne la majorité des immeubles.

Le PSMV contribue en outre à réduire le risque incendie. Dès le diagnostic des immeubles, les biens susceptibles d'être démolis sont analysés sous l'angle de la sécurité incendie afin de dédensifier les cœurs d'îlots. La création de perméabilités pour les moyens de secours incendie est imposée dans les permis de construire, pouvant se concrétiser par la création d'accès ou le curetage d'îlots.

Inciter: une OPAH-RU avec un mixage des aides depuis 2014

Démarrée en 2011 sur 5 ans et renouvelée en 2016, l'OPAH-RU concerne actuellement 187 copropriétés actives dont 63 (34%) ont terminé leurs travaux ou sont en cours de travaux.

La démarche d'accompagnement des copropriétés est très encadrée, de l'éligibilité à la réalisation et à la réception des travaux. Deux étapes clés ponctuent cette démarche :

- la réalisation d'un diagnostic technique obligatoire comportant en particulier un volet sécurité incendie. Un comité technique mensuel, réunissant notamment les sapeurs pompiers, l'ABF, l'opérateur et le SCHS examine et valide les diagnostics à raison de trois copropriétés par comité.
- l'élaboration d'un avant-projet également examiné par le comité technique partenarial. L'enjeu est de parvenir à trouver des solutions permettant d'intégrer les logiques et les contraintes propres aux partenaires en particulier les sapeurs pompiers et l'ABF. Par ailleurs, les permis de construire sont pré-validés lors d'un comité restreint avant leur dépôt.

L'OPAH-RU a généré 68 M€ de travaux TTC de 2011 à fin 2016. Le montant moyen de travaux TTC avec honoraires sur les parties communes s'élève à 820 k€ par immeuble, soit 67 k€ par lot (lot de 35 m² en moyenne). Ce coût correspond pour 50% à des travaux de structure, 30% à des interventions sur les réseaux et 20% concerne la sécurité incendie, les cages d'escaliers et les couvertures.



▲ Ancien PSMV

PSMV après révision ▼



Au total, le montant des subventions mobilisées s'élève à environ 25M€ dont 21 M€ de l'Anah et 4M€ de Rennes Métropole. 270 dossiers de subventions ont été financés : 92 dossiers de copropriétés relatifs à l'aide au syndicat sur les parties communes, 154 dossiers d'aides individuelles sur les parties communes dans le cadre du mixage des aides mis en place en 2014 dont 124 conventionnements de loyers maîtrisés et enfin, 24 dossiers parties privatives (FART et dégradation lourde). Le montant moyen des subventions octroyées s'élève à 287 k€ par immeuble et à 23 450 € par lot représentant un taux moyen de subvention de 35%.

Contraindre: recours aux pouvoirs de police, ORI et RHI

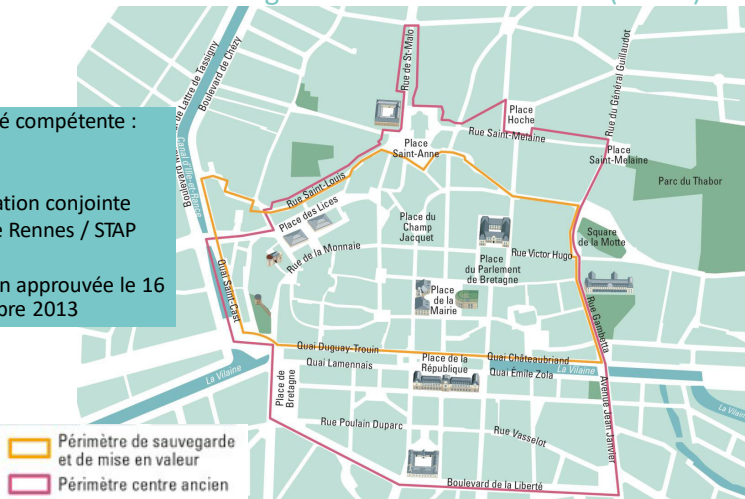
Depuis 2007, plus de 100 procédures ont été initiées dont 23 arrêtés d'insalubrité, 25 arrêtés pour local impropre à l'habitation, 25 procédures de péril et 30 mises en demeure pour immeuble menaçant ruine. La SPLA apporte son concours aux services municipaux pour l'exercice de ses pouvoirs de police (alerte, assistance à la rédaction des arrêtés, ...).

En ce qui concerne les opérations de restauration immobilière (ORI) engagées dès 2012, 50 immeubles sont actuellement sous DUP travaux. Les acquisitions foncières de lots ou plus rarement

La boîte à outils :

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

- Autorité compétente : l'Etat
- Élaboration conjointe Ville de Rennes / STAP
- Révision approuvée le 16 décembre 2013



Opération Rennes Centre ancien

d'immeubles effectuées par la SPL par voie amiable ou d'expropriation représentent 30% de ces immeubles.

Dans les opérations de recyclage immobilier, les produits de sortie sont très contraints du fait de l'importance des coûts de travaux malgré la tension du marché et le levier de la défiscalisation Malraux. Ainsi, dans un petit immeuble restructuré composé de logements de 40 m² en moyenne, le coût de travaux s'élève à 4.500 €/m² hors honoraires alors que le marché de l'acquisition se situe à 3.800 €/m². La programmation vise principalement des investisseurs privés dans le cadre d'un conventionnement ou plus minoritairement des bailleurs sociaux.

Une opération de RHI est en cours (îlot Saint-Georges) sur cinq immeubles. Deux immeubles ont été démolis pour aérer le cœur d'îlot. Les trois immeubles réhabilités comporteront 3 logements locatifs sociaux (PLAI) et un local commercial de 63 m², issu de la restructuration de 3 petites cellules commerciales. Le déficit par logement locatif social est estimé à 120.000 euros compensé par Rennes Métropole. Une autre opération concernant 4 immeubles est en cours d'étude et un dossier d'éligibilité RHI-THIRORI est en cours d'élaboration.

Une DUP aménagement concerne un site sinistré (îlot Saint-Michel) suite à un incendie regroupant 6 copropriétés locatives. Quatre expropriations de propriétaires bailleurs ont été effectuées. Un concours promoteur-architecte a été organisé en 2015 guidé par l'objectif de réinventer le pan de bois contemporain. Le projet de construction devrait démarrer cette année.

Une ingénierie et des outils transversaux mobilisés

Des outils transversaux de repérage et de suivi sont mises en œuvre sur le centre-ville. La SPL gère les DIA du périmètre et mène un travail de sensibilisation via l'envoi de courriers systématiques aux notaires, acquéreurs et vendeurs sur l'état des biens, la décence des logements, la sécurité incendie. Toutes les autorisations d'urbanisme sont étudiées par la SPL sur le centre-ville que ce soit en OPAH ou hors OPAH car la SPL gère le volet sécurité incendie avec le SDIS. Enfin, des visites systématiques d'îlots sont régulièrement organisées.

Deux nouveaux axes d'intervention sont engagés dans la nouvelle concession d'aménagement et la nouvelle convention d'OPAH-RU :

- Un volet préventif sur les copropriétés avec la mise en œuvre d'un POPAC : animation et sensibilisation des acteurs de la copropriété, élaboration de programme pluriannuel de travaux, établissement de carnet d'entretien, appels de fond travaux. Fin 2017, la démarche POPAC est en cours de validation.
- Une mission commerce pour pouvoir intervenir sur les pieds d'immeubles, de l'accompagnement jusqu'au portage de murs commerciaux pour redynamiser certains axes et accroître la mixité commerciale. Début 2017, 20 locaux commerciaux sont portés par la SPL et en cours de travaux. Une réflexion est engagée sur la stratégie commerciale.

Un partenariat étoffé

Outre les partenaires relativement habituels tels que l'Anah, l'agence régionale de santé (ARS), le services territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP), le partenariat s'élargit au SDIS et à la Direccte (du fait de la complexité de la conduite de chantiers). Les acteurs privés sont également fortement mobilisés : syndicats, notaires, maîtres d'œuvre, entreprises, artisans, agences immobilières, commerçants et propriétaires.

Un bilan positif des interventions conduites de 2011 à 2016

Fin 2016, 160 immeubles sont en cours de traitement. Sur Saint-Michel, un des secteurs prioritaires, 55 immeubles sont en cours de traitement, soit environ le tiers.

Au total, les parties communes de 78 immeubles ont été réhabilitées générant des

interventions sur 784 logements (réfection des planchers bois, des murs par exemple). 75 logements ont été rendus secourables aux pompiers. L'opération a généré en 5 ans 68 M€ de travaux, 39 M€ d'investissements publics (21 M€ de l'Anah, 14 M€ de la ville de Rennes, 4 M€ de Rennes Métropole) dont 25 M€ d'aides directes aux propriétaires privés.

Rennes centre ancien PHASE 2 ENGAGÉE (2016-2022)

Le centre historique de Rennes compte encore environ 500 immeubles dégradés nécessitant la poursuite de l'intervention publique. Une nouvelle concession d'aménagement sur 7 ans (2016-2023) a été confiée à la SPLA Territoires Publics et une nouvelle convention d'OPAH-RU (2016-2021) signée.

Les enjeux poursuivis sont confortés, renforcés et enrichis : la lutte contre l'habitat indigne, la sécurisation de l'habitat, la préservation de la qualité patrimoniale en synergie avec l'amélioration de la performance thermique du bâti, la restauration du fonctionnement des copropriétés, la création d'une offre de logement abordable et diversifiée, le maintien et la diversification de l'offre commerciale.

Les objectifs opérationnels de cette phase concernent :

- 120 à 150 immeubles (plus de 1.000 logements) à réhabiliter en mobilisant la boîte à outils
- dont 80 immeubles via le levier incitatif de l'OPAH (5 ans),
- 35 immeubles bénéficiant d'un accompagnement préventif adapté.
- environ 3.800 m² de bâtiments à démolir.
- environ 30 immeubles et 90 lots de copropriétés dont 40 commerces à recycler sur le marché immobilier.

Plus de 65 M€ de travaux et 25 M€ de subventions publiques sont attendus pour réhabiliter le centre ancien. Le bilan d'aménagement s'élève à 45 M€ sur 7 ans et intègre une participation au déficit de la ville de Rennes de 16 M€.



◀ Échanges avec Bernard TRAN, Chargé de mission habitat, Sybille LE DUC, Responsable du service prospectives et stratégies urbaines, Hadjira FARZAD, Responsable du service développement local à la ville de Nanterre.

Nanterre, une ville en mouvement

La ville de Nanterre compte près de 90 000 habitants résidant dans 34 000 logements avec 55% de logements locatifs sociaux. Elle constitue le deuxième pôle d'emploi après Paris. Bien desservie avec ses 3 gares RER notamment, elle a engagé depuis le début des années 2000 d'importantes opérations d'aménagement urbain sur son territoire, en particulier sur l'axe Seine-Arche (OIN). Parallèlement, nombre d'opérations d'aménagement portées par des promoteurs privés se sont développées dans le secteur diffus et en particulier autour de la place de la Boule située à proximité du centre ville.

Un esprit village au cœur d'une ville métropolitaine

Avec sa cathédrale, le centre ancien a été très préservé dans sa morphologie d'origine (petit parcellaire, voiries étroites) contrairement à certains centres villes en région parisienne rénovés dans les années 1960. Il souffre cependant d'un déficit de visibilité car situé à l'écart des flux routiers et des grands équipements de la ville (théâtre des Amandiers, mairie, préfecture).

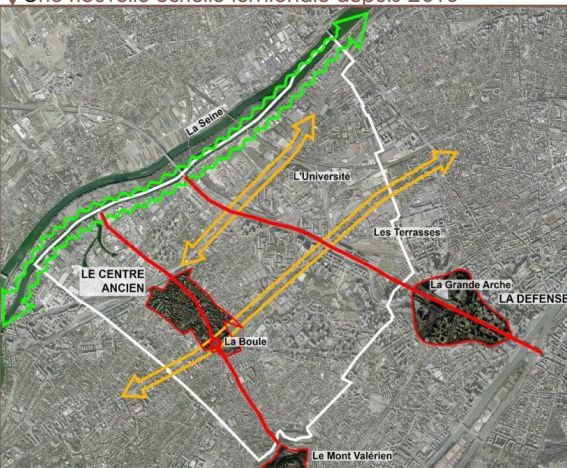
UN PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN DEPUIS 2002

Le centre ancien, affiché comme polarité majeure dès 2002

En 2002, le centre ancien (9 000 habitants) est affiché dans les orientations du PADD comme une polarité majeure de la ville au regard des développements urbains engagés sur l'axe Seine-Arche. La volonté d'engager le renouvellement urbain en tissu ancien existant parallèlement au renouvellement urbain mis en œuvre sur les quartiers d'habitat collectif social, comme les quartiers du *Petit Nanterre* et de l'université, est ainsi affirmée.

L'inscription de Nanterre dans une intercommunalité - qui, dans un premier temps (en 2010), est restreinte aux villes voisines de Suresnes et de Rueil puis, plus récemment (en 2016), est élargie à 11 villes dans le cadre du "territoire Paris Ouest de la Défense" (POLD) - a conduit la ville à réaffirmer mais aussi à redéployer ses orientations sur son centre ancien :

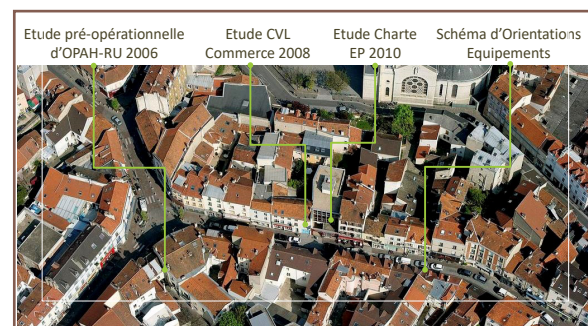
▼ Une nouvelle échelle territoriale depuis 2010



"Comment avec le changement d'échelle territoriale donner plus de poids à ce centre ancien, centre-ville élargi au secteur de la Boule, et ce en résonance avec les centres-villes anciens de Rueil et Suresnes ? Comment préserver son esprit village tout en lui donnant un plus grand rayonnement ?"

Des études préalables pour définir une stratégie globale de revitalisation

Dans les années 2005/2006, la ville de Nanterre engage plusieurs études préalables pour la mise en œuvre d'une politique globale de revitalisation du centre-ancien, intégrant les dimensions habitat mais aussi commerciales, patrimoniales, ainsi que les équipements et les espaces publics.



▲ Plusieurs études préalables réalisées

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, réalisée en 2006, met en évidence les spécificités de ce quartier par rapport aux autres secteurs de la ville. On y observe ainsi une surreprésentation :

- du parc privé (86%)
- des propriétaires bailleurs (+27 points par rapport à l'ensemble du territoire communal)
- des logements de petite taille (45% de T1 et T2 contre 30% à l'échelle communale)

et une mobilité résidentielle accrue (36% de nouveaux arrivants vs 22% ville entière).

Grâce aux enseignements de l'OPAH ravalement menée dans les années 1990 et au repérage effectué par le service communal d'hygiène et de santé, 150 adresses sont identifiées comme fragiles voire en difficultés avérées sur lesquelles des stratégies d'intervention graduées, de l'incitatif au coercitif, sont alors définies pour préserver la vocation sociale du centre historique. Concernant les 230 commerces et services recensés sur ce périmètre, l'étude sur les RDC commerciaux, implantés sur les anciennes voies historiques, confirme le centre ancien comme première

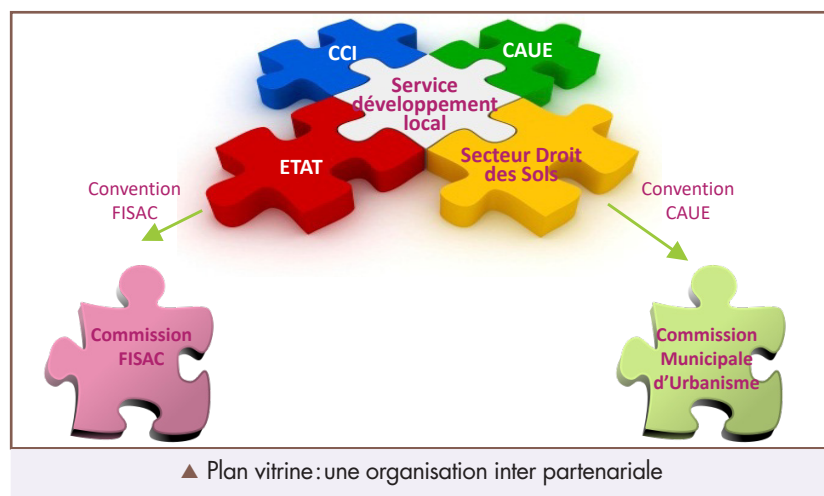
destination commerciale de la ville mais souligne également un rayonnement limité, du fait de son enclavement lié aux fortes coupures urbaines, et une faible vitalité.

Les faibles surfaces des cellules (40 m² en moyenne) conjuguées au vieillissement de la structure commerciale génèrent en effet un taux de vacance supérieur à la moyenne départementale (12%), accru par la concurrence d'autres pôles commerciaux comme celui de *la Défense*, et ne favorisent pas l'implantation d'enseignes qualitatives.

UNE STRATÉGIE GLOBALE, UNE MOBILISATION D'OUTILS INCITATIFS ET COERCITIFS

La mise en œuvre de la stratégie de revitalisation du centre ancien combine la mobilisation d'outils incitatifs (*OPAH copropriété* et plan de sauvegarde) et coercitifs (*ORI* et *RHI*) et des opérations d'aménagement pour traiter l'habitat dégradé et insalubre et préserver la vocation sociale du centre historique.

Un plan vitrine, articulé avec le plan de préemption, est déployé. Une charte des devantures commerciales est élaborée pour améliorer l'attractivité et l'accessibilité des commerces de proximité. Une organisation multipartenaire est mise en place associant services communaux et de l'État (*FISAC*) mais aussi de la *CCI*, de la *Chambre des métiers* et du *CAUE*.



OPAH RU : un ciblage initial sur les monopropriétés puis les copropriétés dégradées

L'*OPAH RU* mise en œuvre de 2009 à 2014 a pour objectif de traiter les points durs repérés lors de l'étude pré-opérationnelle en termes d'indécence voire d'insalubrité en ciblant le parc locatif. À noter, l'attribution d'une grande partie des logements locatifs conventionnés a été opérée par la ville.

En raison des évolutions réglementaires de l'*Anah* en 2011, le dispositif opérationnel initial a été réorienté vers le traitement des copropriétés dégradées en l'absence de leviers incitatifs suffisants pour le traitement des monopropriétés locatives.

Les copropriétés traitées sont en général désorganisées avec des problématiques de gestion, en particulier d'impayés, se cumulant avec une dégradation importante. En complément des mesures incitatives, le *SCHS* a procédé à des mises en demeure ou la prise d'arrêtés d'insalubrité sur les parties privatives afin de traiter globalement les immeubles.

Le volet énergie a été peu pris en compte dans l'*OPAH RU* en raison des volumes de travaux déjà importants et nécessaires à l'amélioration globale des immeubles (par exemple 826 000 € de travaux pour une monopropriété de 10 logements).

L'*OPAH RU*, animée par une équipe d'*URBANiS* de 4 à 5 personnes, a permis de traiter 238 logements et de réhabiliter 13 copropriétés pour un montant de travaux de 5,4 M € et de subventions de 1,1 M €.

Une ORI multisites réussie

Une *ORI*, mobilisant une équipe de 2 personnes pendant 5 ans, a été diligentée sur 4 monopropriétés pour requalifier ces immeubles présentant des enjeux urbains et patrimoniaux et remettre sur le marché 30 logements vacants.

Sur les 4 immeubles restaurés, les propriétaires ont réagi de façon différente à des phases diverses de la procédure dont certains dès la mise en demeure. Aucune expropriation n'a été engagée.

Une opération de RHI en cours sur 4 sites, déficitaire

Cette opération se déploie sur 4 sites totalisant 67 très petits logements avant travaux. En lien avec l'équipe d'animation (*URBANiS/M^e Levy*) et la *MOUS* relogement (en régie), le service foncier de la ville procède aux acquisitions et au portage foncier. Fin 2016, les expropriations sont en cours. Les 17 bailleurs sociaux locaux participent à la commission de relogement animée par la ville. Une quarantaine de relogements ont été effectués, principalement dans le patrimoine de l'office public *HLM*. La démolition-reconstruction en 20 logements locatifs sociaux neufs sera réalisée par trois bailleurs sociaux locaux. L'office public municipal a pris en charge la plus grosse opération de *RHI* (2 immeubles voisins).

Les opérations sont difficiles à équilibrer. Les coûts d'investissement (2 M €) prévisionnels et d'ingénierie (945 k€) seront compensés par une subvention *RHI* (1,3 M €) et une cession foncière (250 k€).

Troisième volet de l'OPAH RU : 3 opérations d'aménagement

En 2011, trois îlots prioritaires ont été définis en raison de leur localisation sur deux axes ►

UN BILAN MITIGÉ, DES PERSPECTIVES NOUVELLES

► stratégiques du centre ancien et du cumul de dysfonctionnements urbains, sociaux et immobiliers. Des scénarios d'aménagement urbain ont été élaborés afin d'améliorer le fonctionnement des cœurs d'îlots et, selon les îlots, permettre soit un nouvel accès à un parc, soit de traverser un îlot ou encore de reformer un angle commercial. Sur ces immeubles dégradés voire insalubres, l'objectif est de réaliser des opérations de démolition-reconstruction majoritairement en logements locatifs sociaux.

Ces opérations représentent un potentiel de création d'une centaine de logements et de 1 000 à 1 200 m² de surfaces commerciales permettant de renforcer le linéaire existant.

Les opérations sont complexes et longues à mener du fait, d'une part, de duretés foncières issues de la multiplicité des propriétaires et, d'autre part, du déficit d'opération important (6,9 M€) dans un contexte de restriction financière. Fin 2016, seul un îlot est en phase active, avec un opérateur privé.

Hors OPAH RU, une multiplication des dispositifs en centre-ville

En dehors du périmètre de l'OPAH RU, dans le cadre d'une approche patrimoniale initiée à l'occasion de la révision du PLU, une réflexion a été menée sur l'ouverture des anciennes cours pour les rendre plus visibles à défaut d'être traversantes. Un classement de type AVAP (anciennement ZPPAUP) aurait été trop lourd. Néanmoins, les éléments les plus significatifs du centre ancien ont été repérés au PLU en ensembles bâtis cohérents et bâtiments remarquables ou de qualité ou signalés d'intérêt.

Un plan de sauvegarde, animé par SOLIHA sur une durée de 7 ans, a été mis en œuvre sur une copropriété horizontale, constituée d'immeubles collectifs et de maisons de ville ainsi que d'une ancienne cour de ferme.

Les travaux de réhabilitation de ces 37 logements se sont élevés à 1,1 M€ de travaux financés par des subventions à hauteur de 0,9 M€ soit 81 % du montant des travaux.

Un projet de grande envergure...

Le projet de revitalisation du centre ancien permet de réhabiliter 342 logements, de construire dans le cadre des RHI 20 logements locatifs sociaux et de requalifier 12 commerces.

Le bilan financier (hors opérations d'aménagement, voir ci-dessous) fait apparaître un déficit à charge de la commune de 3.25 M€ (5.6 M€ - 2.4 M€). Les travaux réalisés par les propriétaires s'élèvent à 7 M€ financés par 1,4 M€ de subventions (20%). À noter: la RHI constitue l'opération la mieux subventionnée(63%).

... dans un contexte évolutif...

Si la ville ne s'est pas sentie concernée par le cadre du PNRQAD, en revanche l'outil OPAH RU lui apparaît trop étroit vu l'envergure de son projet de requalification.

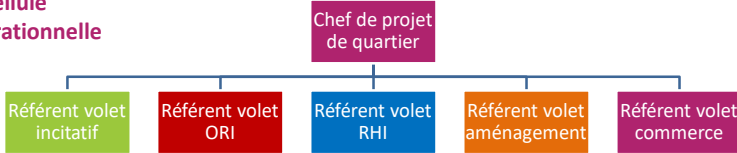
La durée des dispositifs en particulier celle de l'OPAH RU sur 5 ans est inadaptée car insuffisante pour finaliser une démarche globale de requalification d'un quartier. Des procédures sont d'ailleurs encore en cours fin 2016.

Maintenir le calendrier initial du projet dans son enveloppe financière suppose en effet l'absence de changements des réglementations en vigueur, une stabilité des équipes et services opérationnels, de concilier mise en œuvre des procédures et échéances politiques et disposer d'un portage politique fort.

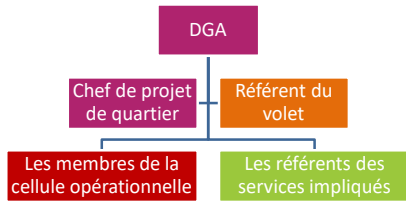
► Bilan financier

	Fonctionnement Ville	Investissement Ville	Subvention à la Ville	Nb de locaux	Travaux usagers	Autres subventions mobilisées
ETUDE PREOP OPAH RU	85 000 €	—	34 000 €	—	—	—
OPAH RU INCITATIF	1 480 000 €	427 400 €	963 800 €	238	5 444 300 €	676 200 €
ORI	945 000 €			30		
RHI		2 055 000 €	1 293 700 €	67		
ETUDE AMENAGEMENT	143 500 €					
PLAN DE SAUVEGARDE	188 000 €	72 700 €	71 600 €	37	1 123 300 €	735 400 €
FISAC	81 000	82 600€		12	500 000 €	82 600€
EVENEMENTS	130 000 €					
TOTAL	2 971 500 €	2 637 700 €	2 363 100 €	384	7 067 600 €	1 411 200 €

La cellule opérationnelle



Le comité technique thématique



▲ Une organisation en mode projet

Or, "dans la vraie vie", on observe une évolution des réglementations notamment de l'Anah et du FISAC, un fort *turn-over* des équipes (maîtrise d'ouvrage et prestataires), un calendrier politique en décalage qui impactent temporellement et financièrement le projet.

Les objectifs ambitieux du projet ont ainsi dû être réduits au fil des ans pour tenir compte des contraintes budgétaires et des évolutions réglementaires nouvelles nationales et locales (Anah, FISAC, constructibilité réduite suite à la révision du PLU) qui grèvent le bilan financier du projet.

... avec une conduite de projet et un mode opératoire complexes.

Du fait de la complexité du projet, une organisation en mode projet, partenariale et transversale et un portage politique fort ont été instaurés. Plusieurs instances ont été créées en particulier :

- une cellule opérationnelle pilotée par le chef de projet de quartier, véritable chef d'orchestre sur l'ensemble des projets, et composée de différents référents thématiques (ORI, OPAH RU, RHI, opérations aménagement, commerce) issus de différents services de la ville.
- un comité d'orientation copiloté par 3 élus, délégués respectivement à l'habitat, à l'aménagement/urbanisme et au commerce, pour renforcer le portage politique et faciliter, en dehors des comités de pilotage, la prise de décisions plus rapidement.

La conduite de cette opération complexe a généré des relations d'interdépendance très fortes entre les services. La cellule opérationnelle, au cœur du dispositif de conduite et de pilotage, est ainsi positionnée transversalement à la fois dans les organes de décision et dans les organes d'expertise et d'exécution.

Une organisation transversale, interpartenariale ▼

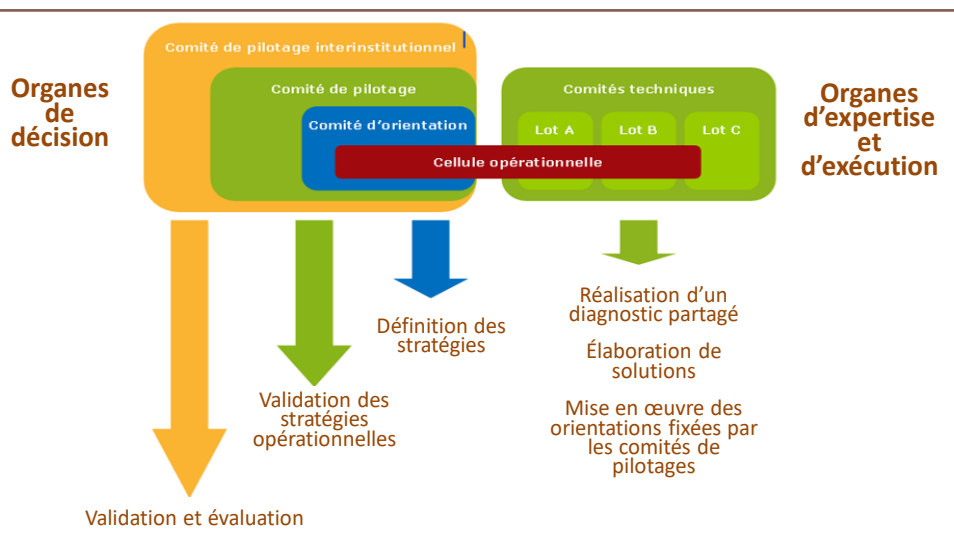
Perspectives 2017 : poursuivre en recentrant

A la fin du dispositif d'OPAH RU en 2014, en l'absence d'un cadre opérationnel, un essoufflement de la politique de requalification du centre-ville a été ressenti. C'est pourquoi la ville de Nanterre s'est inscrite dans l'appel à candidature de l'ARS pour la mise en œuvre d'une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne.

De plus, la politique incitative d'amélioration de l'habitat est poursuivie via un PIG, à l'échelle de la ville, traitant l'ensemble des problématiques (énergie, habitat indigne, adaptation,...), complété par une OPAH copropriété, dispositifs animés par SOLIHA.

"Un des enseignements de l'OPAH RU est que, plutôt que d'avoir un grand dispositif globalisant comme l'OPAH RU, il vaut mieux scinder les dispositifs par objectifs afin d'avoir des conventions plus adaptées aux enjeux thématiques et aussi mieux calibrées financièrement en termes d'ingénierie".

En 2014, la ville a recherché de nouveaux partenariats pour ses opérations d'aménagement. Devenue actionnaire de la Soreqa, elle lui a confié une concession d'aménagement sur un îlot situé en dehors du centre ancien ainsi que des études sur un autre îlot, également en dehors du centre ancien. ■





◀ Échanges avec
Isabelle AUBERT,
Directrice du renouvellement urbain et de
la cohésion sociale à la ville de Bastia
et Laetitia MARCHAL,
Chef du service aménagement-habitat,
Nathalie RENARD, service habitat,
Stéphane RIU,
Chef de mission renouvellement urbain
à la DDTM Haute-Corse.

DES INTERVENTIONS MENÉES SUR LE CENTRE ANCIEN DE BASTIA DEPUIS 25 ANS

Un quartier à forte valeur patrimoniale...

Avec environ 43 000 habitants, Bastia est une ville moyenne insérée dans une communauté d'agglomération qui regroupe actuellement 5 communes et près de 57 000 habitants.

Quartier charnière entre le centre-ville de Bastia construit au XIX^e et les quartiers sud édifiés dans les années 1960, le centre ancien de Bastia s'est développé aux XVI^e et XVII^e siècles autour du vieux port. C'est un quartier à forte valeur patrimoniale et touristique bénéficiant de vues exceptionnelles sur l'archipel tосcan. Couvrant 20 hectares, le centre ancien compte environ 5 000 habitants résidant dans 500 immeubles (environ 3 000 logements).

...classé quartier prioritaire de la politique de la ville.

Malgré ses atouts et les interventions conduites depuis 1991 en termes de développement social urbain et d'amélioration de l'habitat, le centre ancien demeure confronté à d'importants dysfonctionnements sociaux, urbains et économiques. Son inscription dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville ne fait que confirmer l'existence de situations sociales extrêmement précaires.

Une réflexion entamée en 2000 pour requalifier globalement le centre ancien...

Depuis 1991, différents quartiers du centre ancien (Marché, Citadelle, Saint-Jean,..) ont fait l'objet d'OPAH. Même si elles ont eu un impact visuel et urbain certain, elles n'ont cependant pas permis de traiter en profondeur les immeubles et les logements dégradés, en particulier les copropriétés, et encore moins de remédier aux difficultés sociales des habitants du quartier.

Fort de ces constats, la ville de Bastia a engagé au début des années 2000 une réflexion afin de définir une démarche plus globale et plus structurante sur l'ensemble du centre ancien. Il s'agit de combiner les approches sociales et urbaines afin d'éviter le saupoudrage ainsi que d'agir de façon plus volontariste sur la dégradation des immeubles.

Dans le cadre de l'ORU et du programme URBAN (2000-2006), la ville a lancé plusieurs études afin de définir une politique d'intervention sur l'habitat, les équipements, les aménagements. L'approche urbaine est prédominante dans ces études qui débouchent sur des propositions de schémas de restructuration urbaine du centre ancien.

...parallèlement au projet de renouvellement urbain des quartiers sud.

Parallèlement la ville de Bastia s'engage en 2005 avec l'ANRU dans un projet de renouvellement urbain des quartiers sud. Bien que les problématiques



▲ Le centre-ancien développé autour du vieux port

de ces quartiers soient différentes de celles du centre ancien, le travail effectué sur ce projet a permis de constituer une équipe d'ingénierie, de sensibiliser les élus sur la nécessité d'une intervention publique forte sur les quartiers en difficulté ainsi que d'une coordination avec l'ensemble des partenaires financiers et institutionnels.

Création en 2005 de la direction RUCS, signal fort d'une nouvelle logique à l'œuvre

La création en 2005 d'une direction du renouvellement urbain et de cohésion sociale (DRUCS) à la ville de Bastia constitue un acte fondateur de cette nouvelle logique d'intervention.

En 2005-2006 des études préalables sont initiées sur le centre ancien afin d'identifier l'ensemble des besoins en termes sociaux, immobiliers, urbains et économiques, de définir une stratégie globale sur le centre ancien et de cerner les outils d'intervention adaptés. Réalisée selon «une logique d'entonnoir et de tamis», cette réflexion a permis de concevoir des modalités de traitement appropriées de la dégradation du bâti, identifiée comme un enjeu majeur de ce secteur. Sur les 500 immeubles que compte ce quartier, plus de la moitié est, en effet, concernée par une dégradation variant de l'indécence à l'insalubrité.

UN PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN AMENDÉ AU FIL DES ANS

Couvrant l'ensemble du centre ancien de Bastia, le projet de renouvellement urbain défini au milieu des années 2000 a pour principaux objectifs :

- d'inscrire le quartier dans une dynamique communale,
- de revaloriser le patrimoine, préserver la mixité sociale, redynamiser le volet économique du quartier,
- de remettre l'habitant au cœur du développement de son quartier.

En ce qui concerne la stratégie habitat, il s'agit de :

- maintenir sur place la population et d'attirer de nouveaux habitants dans le quartier (jeunes ménages notamment),
- renforcer l'offre locative sociale sur le secteur (publique et privée),
- développer une offre intermédiaire,
- réhabiliter le parc privé et intervenir sur les copropriétés désorganisées,
- remettre sur le marché des logements vacants et ou insalubres,
- lutter contre les marchands de sommeil.

Le programme initial ambitieux combinant différents modes opératoires...

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur une combinaison d'opérations permettant la réhabilitation du bâti, la résorption de l'insalubrité, la construction neuve mais aussi d'agir sur la qualité et la structuration de l'espace urbain.

OPAH-RU et OPAH copropriété

En ce qui concerne l'amélioration de l'habitat, la ville décide de poursuivre cette action mais en l'intensifiant via la mise en œuvre d'une OPAH-RU (2008-2013) sur l'ensemble du centre ancien et d'une OPAH copropriétés dégradées concernant 31 immeubles (2008-2013). Plus de la moitié des copropriétés concernées par l'OPAH CD sont situées sur les îlots les plus dégradés du centre ancien (Letteron et Pontetto)

RHI multisites

En complément, une intervention plus lourde et volontariste est programmée sur une dizaine d'immeubles très dégradés situés dans l'îlot Gaudin-Letteron et dans le secteur du Pontetto via des opérations de RHI multisites.

Restructuration urbaine

Au-delà des objectifs de résorption de l'habitat insalubre et de maintien des habitants, des opérations plus globales de restructuration urbaine sont programmées en particulier sur ces deux îlots qui cumulent de nombreuses difficultés.

L'îlot Letteron est engagé dans une spirale de dégradation et de stigmatisation importante (immeubles insalubres, copropriétés dégradées et inorganisées, précarité sociale, délinquance, vacance commerciale,...) avec une tendance au repli sur lui-même (murage des passages publics, cours intérieures insalubres bordées d'immeubles désaffectés,...). L'îlot Pontetto, situé au bord du quai sud du port, est extrêmement déstructuré sur le plan urbain suite aux bombardements et aux démolitions d'après-guerre qui ont induit des dents creuses et fragilisé les mitoyens et le sous-sol. Le renouvellement urbain de ces îlots a pour objectifs de les ré-ouvrir via une maîtrise publique foncière des cœurs d'îlot, de traiter les réseaux et les espaces publics (places, voiries, trottoirs, éclairage, etc.) ainsi que d'améliorer le stationnement pour répondre à la demande des habitants.

... a été redimensionné de 2007 à 2016 dans le cadre du PNRQAD.

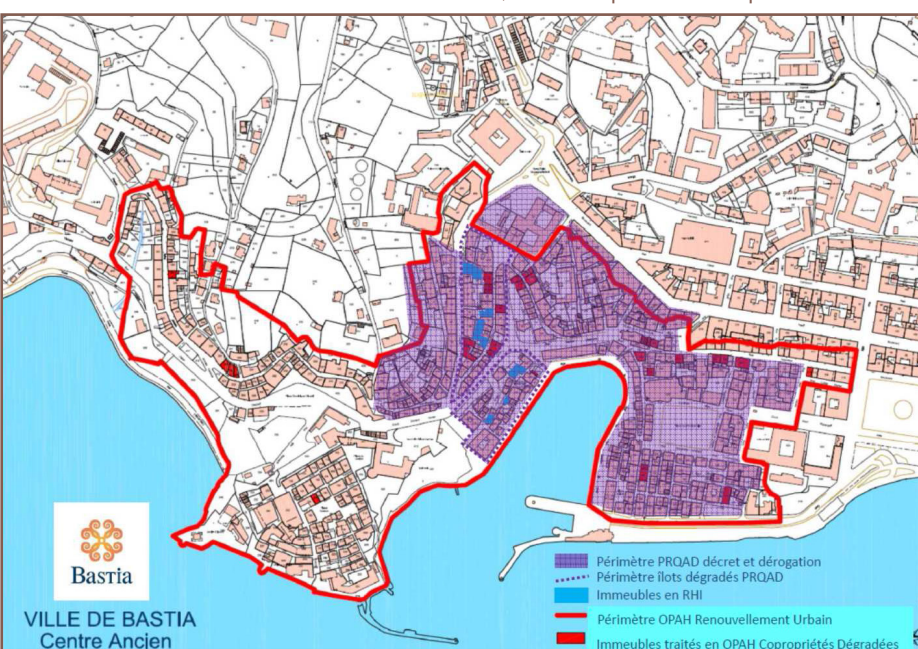
Suite aux études menées en 2006 et se fondant sur l'expérience du PRU des quartiers sud, la ville de Bastia dépose en octobre 2007 un dossier à l'ANRU dans le cadre du PNRU 1.

Le projet de renouvellement urbain ainsi élaboré porte sur les 20 hectares du centre ancien avec un périmètre identique au CUCS en cours et à l'OPAH-RU. Ce projet, évalué à 100 M€ avec une participation de l'ANRU au quart des dépenses, est réorienté vers l'appel à candidature du PNRQAD en 2009.

Le projet initial est alors resserré sur un périmètre plus modeste et concentré sur deux îlots prioritaires (Letteron et Pontetto) et ne permet plus d'intervenir sur d'autres îlots (Saint-Joseph, le Marché...) et de traiter les espaces urbains (pieds d'immeubles, espaces publics de proximité) en complémentarité de l'OPAH-RU engagée dès 2008.

La convention PNRQAD signée en mai 2012 porte sur 31 M€ avec une participation de l'ANRU de 7 M€. Un nouvel avenant validé en comité d'engagement en octobre 2016 a été élaboré pour répondre à une ré-orientation politique du programme s'inscrivant dans une logique de conservation accrue du patrimoine, de prise en compte des réticences exprimées par les usagers au projet initial et offrant un programme d'équipements publics plus riche.

▼ Modes opératoires: dispositifs et outils



► Un projet conduit en régie...

Le projet (hors reconstruction des logements) est porté en régie par la ville de Bastia selon une logique de direction de projet pour assurer le pilotage du projet global mais aussi de maîtrise d'ouvrage pour réaliser l'ensemble des opérations (requalification des îlots dégradés, *RHI*, relogement, opérations d'aménagements et d'équipements). La réalisation à l'exception des équipements est portée par la direction générale des services techniques de la ville en direct ou confiés en mandat à la *SEM Bastia Aménagement*.

La direction du renouvellement urbain et de cohésion sociale travaille en transversal avec différents services de la ville tels que le service foncier, l'urbanisme et les services techniques. Elle est composée :

- d'une directrice qui assure le pilotage, le suivi et la coordination générale du programme, sa cohérence et son articulation avec les autres dispositifs, et le management des équipes des projets,
- d'une assistante administrative
- d'un chargé de mission *OPC* urbain qui assure principalement le suivi et la coordination des calendriers, des volets techniques et financiers des opérations,
- d'une cheffe de projet cohésion sociale qui assure la coordination des équipes de terrain et des dispositifs de cohésion sociale mis en œuvre dans les quartiers prioritaires (gestion urbaine et sociale de proximité - *GUSP*, communication, contrat de ville, ...) en lien avec la directrice,
- de deux chargés de mission cohésion sociale, dont un dans les quartiers sud et un en centre ancien ; ce dernier est en charge de la *GUSP*, du relogements des ménages concernés par les *RHI* et le *PRQAD* (préparation, accompagnement, suivi post relogement), de la mise en œuvre d'une politique de cohésion sociale sur le quartier en lien avec les associations et acteurs de terrain, de la communication et de la concertation en lien avec l'équipe *DRUCS*, ... Ce chargé de mission encadre deux médiateurs de quartier.

En dehors de la *DRUCS*, deux autres agents travaillent plus spécifiquement sur les programmes du centre ancien :

- un chargé de travaux pour les actions de requalification d'îlots et d'aménagement, *partagé*, uniquement pour le centre ancien, avec les services techniques,
- d'une chargée de mission assurant le suivi des *OPAH* rattachée au service d'urbanisme et qui suit également l'ensemble des arrêtés de péril sur la ville.

...Avec l'appui de prestataires et de l'agglomération.

Des prestataires extérieurs interviennent en complément dans le cadre :

- d'une mission d'assistance et d'expertise auprès de l'équipe projet, (*AMO*) ;
- d'une mission d'expertise juridique pour l'élaboration des dossiers de *DUP* ;
- du suivi animation de l'*OPAH-RU* et de l'*OPAH copropriété*.

Le volet économique du projet contractualisé (deux études et une pépinière économique et artisanale) est sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération de Bastia.

MI-2016, UN PROJET RÉALISÉ À ENVIRON 20%

Un bilan positif des *OPAH-RU* et *OPAH CD...*

Les *OPAH-RU* et *CD* ont été reconduites depuis 2015 sur le centre ancien sur la période 2015-2020.

L'*OPAH-RU* cible 65 immeubles (105 logements) et l'*OPAH CD* porte sur 26 immeubles dont 12 copropriétés déjà concernées par la précédente *OPAH CD*. Ces deux dispositifs concernent ainsi 91 immeubles représentant 150 logements.

En 2015, le bilan des interventions publiques en termes d'amélioration de l'habitat met en évidence que sur les 480 immeubles du centre ancien :

- 323 sont en bon état dont 88 immeubles traités dans la précédente *OPAH-RU* (2008-2013),
- 124 immeubles n'ont jamais réalisé de travaux dont 65 ciblés dans la nouvelle *OPAH-RU* et 26 dans l'*OPAH CD*,
- 53 immeubles ont fait l'objet de réhabilitations partielles.

Les 88 immeubles traités dans la précédente *OPAH* ont concerné majoritairement des propriétaires occupants.

...avec un maintien des occupants en place...

La ville a mis en place avec ses partenaires des micro-crédits sociaux aux propriétaires occupants (modestes ou très modestes) pour permettre d'assumer leur quote-part et ainsi leur maintien dans le logement.

Si la cinquantaine de logements privés sociaux, produits lors des précédentes *OPAH*, sont toujours conventionnés, il est en revanche de plus en plus difficile de produire de nouveaux logements conventionnés car le système d'aides en place n'est pas suffisamment incitatif pour ce type de produits de sortie.

...mais des opérations de requalification d'îlots complexes à conduire.

Si les opérations de *RHI* sont terminées sur deux îlots pour les phases acquisitions, démolition et relogement, l'avancement de la requalification urbaine dans le cadre du *PRQAD* est très différencié selon les îlots. Le projet est à mi-parcours sur l'îlot Letteron mais doit en revanche être réenclenché sur l'îlot Pontetto.

Sur l'îlot Letteron, le curetage de l'îlot a démarré dès 2008 en utilisant l'outil RHI et s'est poursuivi dans le cadre du PRQAD. Sept immeubles ont été démolis et les habitants sont relogés.

La démolition des immeubles s'est effectuée en mixant opérations RHI et requalification des îlots dégradés (PRQAD), parfois complexes à gérer. « *Les DUP Vivien venaient flirter avec les DUP classiques* ».

La maîtrise foncière, intégrale, a été rapide. Cependant la restructuration urbaine de l'îlot est désormais subordonnée en termes de logique opérationnelle et de calendrier à la réalisation préalable du gros œuvre des opérations de reconstruction, en négociation avec les bailleurs sociaux. Sur cet îlot, 51 logements doivent être construits.

Sur l'îlot Pontetto, en 2014, ce projet a été ré-interrogé. La redéfinition a abouti, en octobre 2016 à l'élaboration d'un nouvel avenant renégocié avec l'ANRU qui permet une intervention différente sur le secteur (moins de démolition, modification du programme d'équipements, ...). La procédure de DUP est à relancer et une nouvelle concertation a été ouverte au 2^e trimestre 2016 (clôture prévue début 2017). Une négociation est en cours avec les opérateurs sociaux pour la construction de 46 logements sur cet îlot.

Une diversification de l'offre souhaitée...

Les programmes de reconstruction prévoient au total la réalisation de 97 logements

- 63 logements en logements locatifs sociaux avec une forte proportion de PLAI sur les RHI,
- 10 logements en accession sociale
- une opération de 17 logements locatifs en intermédiaires afin d'attirer de jeunes ménages.
- 7 logements en accession libre (destinés prioritairement aux propriétaires occupants qui auraient été évincés dans le cadre de procédures d'acquisitions)

...qui peine à se mettre en place faute d'opérateurs.

Ces programmes font, depuis le début de l'année 2016, l'objet de négociations avec « *les bailleurs sociaux locaux qui ne se précipitent pas pour intervenir sur ces sites* ». Les déficits d'opération sont en effet importants et nécessitent de mobiliser des fonds propres en l'absence de financements spécifiques pour ces opérations.

« *L'enjeu serait de travailler sur une logique de mutualisation à une échelle plus large que notre territoire pour absorber les coûts de construction et les montants des déficits, variables du simple au double selon les opérateurs.* ».

Ces reconstructions sont fondamentales pour le maintien des populations modestes et la préservation de la mixité sociale, enjeux majeurs de la stratégie habitat de la ville. En effet le centre ancien dispose d'un très faible parc locatif social : 9 logements locatifs sociaux et un parc de 37 logements en diffus appartenant à la SEM, susceptible d'être revendu.

Des aménagements et des équipements de proximité projetés

Au-delà de l'intervention sur le bâti, la requalification urbaine des deux îlots intègre la réalisation d'aménagements de proximité (placettes, ruelles, voiries), dépendante de la mise en œuvre des opérations de construction en cours de négociation.

En lisière de l'îlot Letteron, un parking souterrain de 300 places est projeté afin de satisfaire les besoins des ménages des nouveaux logements construits mais

aussi d'absorber les besoins nécessaires à la redynamisation économique du centre ancien.

Deux nouveaux équipements publics structurants sont inscrits dans l'avenant n°2 PRQAD validé en comité d'engagement d'octobre 2016 : la requalification de l'école Gaudin et la création d'un nouvel équipement de proximité dans l'îlot Pontetto dont la vocation reste à définir en concertation avec les riverains, les conseils de quartier et au regard des besoins identifiés dans le cadre de l'étude de redynamisation économique.

En effet, courant 2015, la ville et ses partenaires ont décidé d'engager une réflexion globale sur l'attractivité du secteur. Ainsi, une étude, portée par la ville, a été lancée en début d'année 2016 avec le soutien de la CDC, en vue de définir une stratégie de redynamisation économique devrait permettre d'identifier des perspectives opérationnelles. L'agglomération est maître d'ouvrage du volet économique du PRQAD mais celui-ci devrait être redéfini et confirmé courant 2017 tant en termes de contenu, que de calendrier ou encore de portage et de financements.

Un projet global évalué à 100 M€, réalisé à environ 20% fin 2016.

Le projet de renouvellement urbain du centre ancien est évalué à environ 100 M€ :

- 33,7 M€ au titre du PRQAD avec un financement ANRU à hauteur de 7,1 M€ et à 12,3 M€ à charge de la commune (avenant n°2 à la convention validé en comité d'engagement en octobre 2016)
- 6,5 M€ concernant la RHI financée à hauteur de 4,7 M€ par l'Anah, et 1,8 M€ par la commune,
- 22,5 M€ pour les OPAH-RU et CD (2015-2020) répartis entre propriétaires privés (10,9 M€), Anah (7,5 M€), et commune (4,1 M€),
- 20 M€, selon des premières estimations pour la reconstruction des 97 logements sur les deux îlots,
- 20 M€, relevant de la précédente OPAH-RU et CD.

Les principaux partenaires financiers sont l'État, l'ANRU, l'Anah, la collectivité territoriale Corse, le conseil départemental, la communauté d'agglomération de Bastia, la CDC. L'état d'avancement du PRQAD est estimé à 20%. ■



◀ Échanges avec Christine TIRET
Directrice Politique de la ville
Mulhouse

DÈS 2000, DES INTERVENTIONS PUBLIQUES SUR TROIS QUARTIERS ANCIENS CENTRAUX, QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Une perte d'attractivité de la ville centre

Avec 112 000 habitants, Mulhouse est la ville centre de *Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)*, agglomération de 274 000 habitants regroupant 39 communes depuis le 1^{er} janvier 2017.

Les mutations économiques et sociales liées à la désindustrialisation ont généré une perte d'attractivité de la ville centre (solde migratoire négatif depuis les années 1990 compensé par un solde naturel positif), un appauvrissement de sa population (revenu médian des ménages de 15 372€ n'atteignant que 12 853€ sur les quartiers prioritaires contre 19 489€ pour l'agglomération), une spécialisation sociale (faible niveau de diplôme, fort taux de population d'origine étrangère, taux de chômage élevé en particulier chez les jeunes), une dégradation des logements en particulier privés. Le marché est détendu sur la ville-centre tandis que la première couronne attire les ménages plus aisés.

En 2000, un *Grand Projet de Ville* ciblant les quartiers anciens dégradés

Les quartiers anciens de Franklin, Briand, Vauban-Neppert, anciens faubourgs correspondant à l'habitat ouvrier de la fin du XIX^e siècle lié au développement de l'industrie textile, sont situés à proximité du centre-ville historique de Mulhouse. Ils concentrent des difficultés économiques et sociales (taux de chômage de 25 à 27%) avec un parc privé jouant un rôle de parc social de fait ainsi qu'un rôle d'accueil, en particulier pour Briand, des populations d'origine étrangère.

Dès le *Grand Projet de Ville (GPV)* défini en 2000-2002, des interventions publiques ont été initiées sur ces trois quartiers anciens inscrits en *ZUS* via en particulier la mise en œuvre d'une *OPAH*. Très vite, ce dispositif incitatif s'est révélé insuffisant et inadapté pour créer une dynamique de réhabilitation.

En 2006, le *PRU*, un booster pour ces 3 quartiers anciens

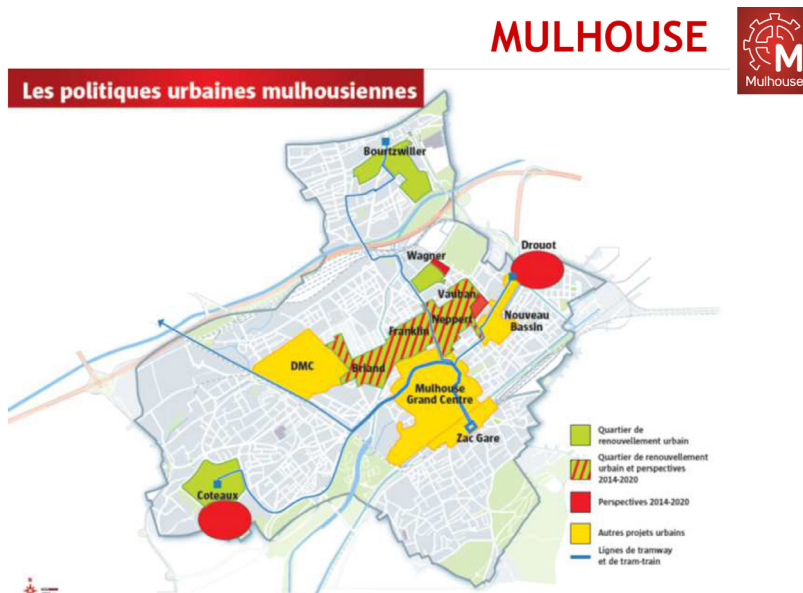
Inscrit dans la continuité du *GPV*, le *PRU* engagé dès 2006 intègre ces trois quartiers anciens et a eu un effet déclencheur important. La réalisation d'un réseau de tramway desservant les quartiers en renouvellement urbain en est le fil conducteur. Les interventions se concentrent de part et d'autre du réseau de tram, élément moteur d'une dynamique de renouvellement urbain permettant de relier l'ensemble de ces quartiers au centre-ville.

Une palette d'outils mobilisée pour reconquérir ces quartiers

La stratégie retenue pour l'intervention sur les quartiers anciens est celle d'une reconquête par les franges via notamment des *ZAC*. L'opération de rénovation des quartiers anciens (*ORQAM*) de Mulhouse mobilise différents modes et outils d'intervention: *ZAC*, restructuration d'îlot, *OPAH-RU*, *ORI*, recyclage par les bailleurs sociaux, traitement de l'habitat indigne.

Deux *OPAH-RU* ont été conduites successivement depuis 2002, avec un bilan positif de 250 à 300 logements réhabilités au titre des aides de l'*Anah*. Une troisième *OPAH-RU* est en cours (2014-2018).

Pour la mise en œuvre de l'*ORQAM*, une concession publique d'aménagement a été confiée à la *SPL Citivia* (ex *SERM68*) avec délégation de la maîtrise d'ouvrage et du droit de préemption. Validée en 2007 pour un coût de 125 M€, la concession est clôturée en 2015 à 94,7 M€ suite à l'arrêt de la *ZAC jardin Neppert* (cf *infra*). L'opération est reprise en régie par la collectivité et induit une plus grande transversalité des actions mobilisant divers services communaux et communautaires.



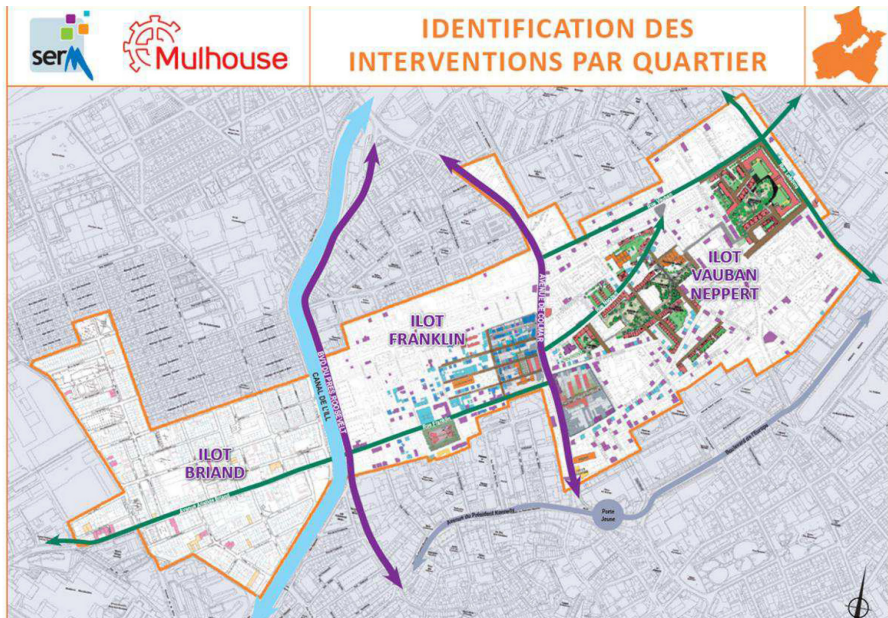
Le projet d'intervention réinterrogé dans le cadre du nouveau PRU

Le projet d'intervention est actuellement réinterrogé du fait du bilan contrasté selon les quartiers malgré l'importance des investissements effectués.

Suite aux enseignements issus des interventions conduites, les orientations suivantes sont étudiées :

- l'accroissement des synergies entre les différents domaines d'intervention (logement social, urbain, économie) en particulier sur Briand. Un développeur économique va ainsi être recruté dans le cadre du contrat de ville ;
- la priorisation et le ciblage tant des modes d'intervention que des secteurs stratégiques d'intervention ;
- le développement des actions et du partenariat pour un traitement renforcé de l'habitat indigne et indécent.

En amont, dans le cadre du protocole de préfiguration, une étude de stratégie habitat à l'échelle de l'agglomération ainsi qu'une étude sur l'habitat privé sont en cours.



DES APPROCHES DIFFÉRENCIÉES POUR CHACUN DE CES 3 QUARTIERS

1. Quartier Franklin, une dynamique de reconquête enclenchée

Un objectif de diversification de l'offre de logements...

Le tissu urbain de Franklin est composé de 300 immeubles datant principalement de la deuxième moitié du XIX^e siècle, organisés en petits îlots homogènes avec une forte proportion de logements dégradés. Les îlots sont cohérents et ne nécessitent pas de curetage ou de restructuration mais un traitement à l'immeuble ou au logement. Leur qualité architecturale a conduit à créer une ZPPAUP.

L'objectif de l'intervention est, d'une part, de raccrocher ce quartier à la dynamique urbaine de l'hypercentre, avec un tissu commercial et d'activités tertiaires dense sur et autour de la place Franklin et, d'autre part, de développer une offre de logements intermédiaires et en accession destinés à des ménages aux revenus moyens.

...via des interventions volontaristes et diversifiées avec des ORI très réussies...

Divers dispositifs sont mobilisés sur ce quartier :

- Une ZAC (ZAC Franklin) sur un foncier détenu par la ville depuis plusieurs années (immeubles dégradés) pour aménager des espaces publics, créer des équipements publics et produire du logement haut de gamme. Dans la ZAC, un immeuble à dominante locative a été réalisé en promotion privée. En revanche, les maisons de ville ont été cédées à des bailleurs sociaux faute de commercialisation du fait de la détente du marché.
- Des ORI: 130 immeubles en monopropriété et en copropriété ont fait l'objet de DUP travaux, soit plus du tiers des immeubles du quartier. Une seule expropriation a été effectuée. Citivia a acquis environ 80 immeubles revendus ensuite essentiellement à des investisseurs mobilisant la défiscalisation Malraux pour réaliser des logements locatifs conventionnés (intermédiaires ou sociaux). Pour assurer une réhabilitation performante, l'acte de vente incluait le permis de construire et un cahier des charges intégrant des travaux importants de rénovation à opérer en BBC. Un opérateur national spécialisé dans la défiscalisation en quartier ancien (Crequey Finance) est intervenu sur de nombreux immeubles.
- Une OPAH-RU qui intervient en complément des ORI.

Le relogement au regard du volume prévisionnel a été minime. Les ménages ont trouvé des solutions par eux même dans le cadre d'un marché locatif détendu et avec l'appui des réseaux communautaires. Les logements locatifs réhabilités en bon état se louent sans difficultés.

...avec un renouvellement de la population amorcé.

La réalisation de la ZAC Franklin combinée à la requalification simultanée, et dans un délai relativement court de 10 ans, des immeubles a permis d'enclencher une dynamique de reconquête globale du quartier.

Les réhabilitations conduites via l'OPAH et les ORI ont en effet concerné, en 10 ans, 250 immeubles sur les 300 du quartier. Elles ont permis de traiter des linéaires et ainsi de rendre visible la dynamique enclenchée.

Un renouvellement de population (étudiants, jeunes ménages actifs) semble s'amorcer mais reste encore très fragile du fait de la persistance d'une image négative du quartier.

► 2. Quartier Vauban-Neppert, un projet ré-interrogé

La mutation vers un quartier résidentiel...

Le quartier Vauban-Neppert comporte de grands îlots hérités de l'activité artisanale antérieure et un square central enclavé qui cristallise les principaux problèmes sociaux du quartier. L'état du bâti et la situation sociale des habitants sont comparables au constat dressé dans le quartier Franklin.

L'objectif sur le quartier Vauban-Neppert est de poursuivre, via une transformation urbaine importante, sa mutation vers un quartier résidentiel, en proposant une offre en locatif et en accession intermédiaires et en concentrant les efforts le long de l'avenue de Colmar et la Porte Jeune. Seuls quelques équipements seront introduits en cœur de quartier.

Basé sur la restructuration d'îlots dégradés de grande taille et la création d'espaces verts, le projet urbain, dessiné par l'équipe Michelin, s'appuie principalement sur la réalisation de deux ZAC : la ZAC de l'îlot Lefebvre et la ZAC des jardins Neppert au cœur du quartier. L'OPAH-RU et les ORI ont été mobilisés ponctuellement en accompagnement des ZAC.

... s'est traduite par une commercialisation réussie de maisons de ville...

La quinzaine de maisons de ville avec jardins réalisées par la filiale *Elika* du promoteur *Bouygues* a été commercialisée en 2006 à hauteur de 170 000 € par maison (1 700 €/m²) lors de journées dédiées en présence de toute la chaîne d'acteurs nécessaires : promoteur, notaires, banques. Ce programme a bénéficié d'un financement ANRU de 10 000 € par maison. Le suivi des DIA atteste du maintien d'un bon positionnement de ces produits sur le marché.

...mais rencontre des difficultés sur les deux ZAC.

La ZAC de l'îlot Lefebvre comporte une ancienne caserne réhabilitée par *Batigère* en PLS. Des programmes de logements spécifiques ont été livrés sur ce secteur :

- résidence de l'association *Papillons Blancs*,
- logements locatifs libres produits par l'association *Foncière Logement*
- résidence senior de 92 logements.

Fin 2016, cette résidence, vendue en produit de défiscalisation, se heurte à des problèmes de mise en location.

En ce qui concerne la deuxième ZAC, l'ensemble des acquisitions a été réalisé très rapidement, sans phasage par secteur, dans un contexte de marché porteur. 850 logements étaient projetés. La revente du foncier, estimée initialement à 250 -300 €/m² a été réévaluée à 140€-150€/m² en l'absence de candidature de promoteurs privés dans un contexte de détente accentuée du marché sur la ville centre.

Fin 2016, la ville porte désormais le foncier. La concession d'aménagement, confiée à la *SERM 68* et validée en 2007 pour un coût de 125 M€ avec une participation initiale de la ville de 37M€, a été clôturée en 2015 à hauteur de 95 M€.

3. Quartier Briand, une nécessaire priorisation des interventions

Un quartier d'habitat populaire...

Le Quartier Briand (2 700 logements) constitue une porte d'entrée du centre-ville. Le quartier dispose de très peu d'espaces et d'équipements publics et est constitué d'un habitat ouvrier très dégradé. Les difficultés sociales et économiques sont très prégnantes : ménages modestes voire précaires, fort taux de population étrangère, taux de chômage accru, etc. Le quartier Briand a vocation à rester un quartier d'habitat populaire en s'appuyant sur une dynamique commerciale de proximité le long de l'axe structurant qu'est l'avenue Briand.

...à requalifier grâce à la mobilisation des bailleurs sociaux...

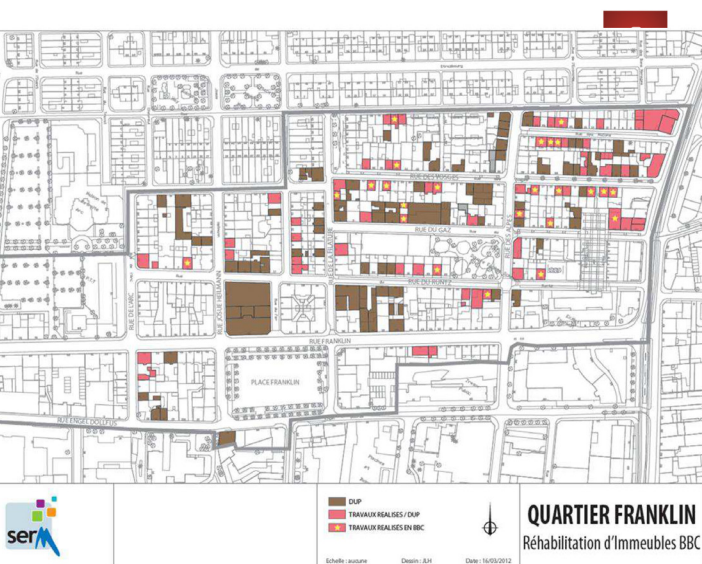
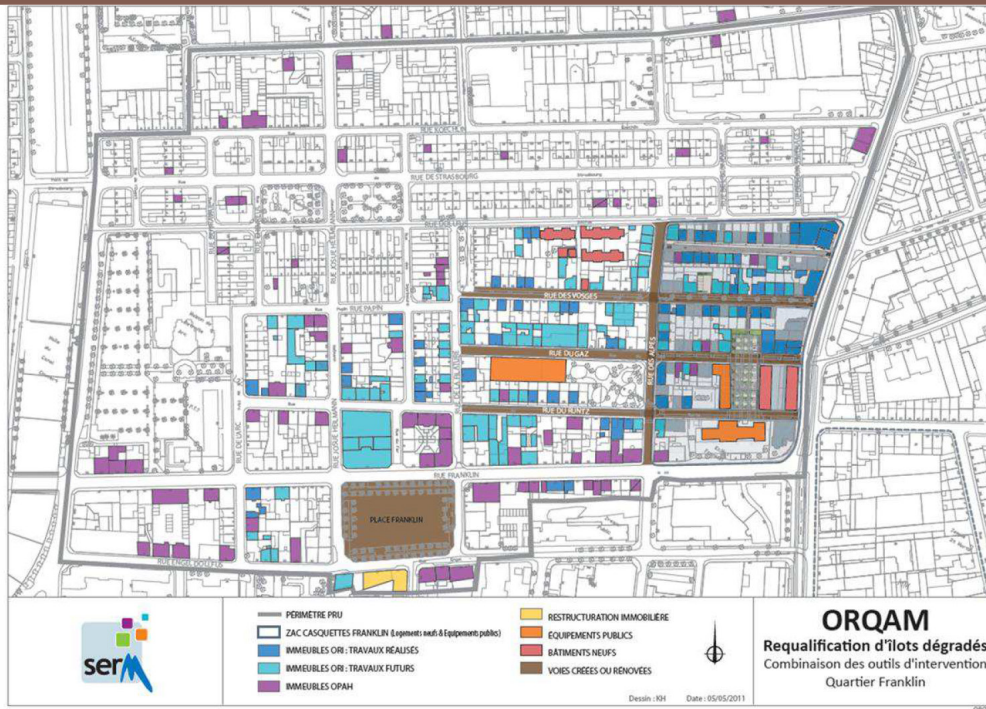
Outre l'OPAH, les interventions portent sur la restructuration de deux îlots et la mise en œuvre d'opérations de recyclage avec les bailleurs sociaux (objectif de 200 logements). En effet, le contexte baissier du marché et les spécificités de ce quartier limitent fortement les potentialités d'investissement privés orientant de fait l'intervention publique vers la programmation de logements sociaux dans le cadre des opérations de recyclage réalisées par la *SERM 68* et les bailleurs sociaux.

Les 13 bailleurs sociaux du territoire ont été mobilisés pour réaliser ces opérations. Les déficits d'opération ont été pris en charge par la collectivité locale.

...en priorisant les opérations de recyclage et nouant des partenariats.

Comme le quartier est vaste, à l'aune des enseignements issus des opérations menées sur Briand, la ville souhaite à l'avenir prioriser et circonscrire les opérations de recyclage sur certains secteurs afin d'optimiser la visibilité et la gestion locative.

Face aux difficultés sociales de ce quartier, le renforcement des actions de lutte contre l'habitat indigne et la mise en œuvre du permis de louer ainsi qu'un partenariat avec la CAF et la justice sont envisagés. ■



FRANKLIN: REHABILITATION RUE DU GAZ



VAUBAN NEPERT : REHABILITATION DU 34 AVENUE DE COLMAR



BRIAND: REHABILITATION AVENUE A. BRIAND



LA REQUALIFICATION DU CENTRE ANCIEN INTÉGRÉE DANS UNE POLITIQUE GLOBALE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Une démarche de concertation lancée en 2002

Dans un contexte de déprise démographique affectant l'ensemble de la ville centre (perte de 3 000 habitants en 30 ans) et plus particulièrement le centre ancien, la ville lance, en 2002, une démarche de concertation *Les assises du grand urbanisme Thiernois* avec la population afin d'identifier les enjeux et les priorités en termes de développement de la qualité urbaine et de l'attractivité de la ville.

Les axes stratégiques retenus suite à cette concertation concernent en grande partie le centre ancien. Sur le centre ancien médiéval, les enjeux suivants sont en effet pointés : inadaptation du parc de logements aux besoins de la population, vacance et insalubrité, image d'abandon et de dégradation, manque de places de stationnements et rareté des équipements de proximité, problèmes de sécurité du groupe scolaire du centre ville...

Le projet global présenté à l'ANRU en 2004 reprend l'essentiel des résultats de cette concertation.

Une convention PRU signée en 2007 ciblant quartiers d'habitat social et centre ancien

La convention de renouvellement urbain, signée en 2007 avec l'ANRU, porte sur 2 quartiers de ZUP mais aussi sur le centre ville ancien, qui bénéficie d'une dérogation de l'article 6, afin de rechercher des complémentarités pour une meilleure attractivité de la ville de Thiers.

Depuis, plusieurs avenants ont été conclus dont en 2009 pour identifier l'offre de logements sociaux à reconstituer sur le centre ancien puis, en 2012, pour recentrer l'intervention sur 3 secteurs prioritaires du centre ancien avec comme objectifs de :

- reconstituer l'offre de logements sociaux démolis en particulier en centre ancien,
- diversifier l'offre de logements,
- lutter contre l'habitat indigne privé (opérations de recyclage d'îlots dégradés, OPAH RU),
- requalifier les espaces publics et le stationnement,
- mettre aux normes de sécurité les écoles,
- redynamiser le tissu économique et l'offre de services.

Le coût global du projet s'élève à 73,2 M€ dont 42,9 M€ au titre du PNRU.

2004-2012, deux importantes opérations de RHI ont été réalisées : Saint Jean (25 immeubles) et Forgeron (16 immeubles) .

Conduites par les opérateurs HIm, elles ont mixé réhabilitation, démolition et reconstruction à l'identique, construction neuve voire déconstruction/reconstruction à l'identique.

Elles se sont accompagnées d'opérations de requalification des espaces publics (stationnement, rues, places, création de jardins familiaux,...). Ce sont ces principes qui sont repris à partir de 2012 dans les opérations de recyclage.



Une inflexion, en 2012, dans la stratégie d'intervention sur le centre ancien

En 2012, en effet, malgré les actions engagées et la mobilisation d'une palette d'outils incitatifs et coercitifs (OPAH RU, RHI, ORI,...), la ville constate que les effets escomptés ne sont pas au rendez-vous. Une impulsion nouvelle est alors donnée au projet. Outre la concentration des moyens sur 3 secteurs du centre ancien, un traitement global des îlots ou linéaires dégradés est engagé en intervenant conjointement sur l'habitat, les cellules commerciales en pieds d'immeubles et les espaces publics de proximité.

En s'inspirant des principes mis en œuvre dans les 2 RHI déjà réalisées, les opérations de recyclage d'îlot dégradé ont pour objectif de susciter un effet d'entraînement pour favoriser des initiatives privées et redonner aux habitants la volonté d'entretenir et requalifier leur patrimoine.

UN PROJET RÉSOLUMENT GLOBAL ET TRANSVERSAL EN SECTEUR FORTEMENT CONTRAINT

Un projet piloté et mis en œuvre en régie

Le projet est mis en œuvre en régie par le service de renouvellement urbain installé dans un ancien immeuble rénové (*Banque de France*). Dirigé par Anne GORAGUER, il comprend :

- un chargé de mission GUSP,
- un chargé de mission logement : gestion des demandes de logements privés¹ et sociaux (500 demandes de logements sociaux par an), tenue d'un observatoire de l'habitat
- trois agents chargées du suivi animation de l'OPAH-RU dont un ingénieur bâtiment.

L'observatoire de l'habitat permet d'analyser la demande de logement et d'ajuster en conséquence la programmation des logements dans les opérations de recyclage.

Des opérations de recyclage d'îlots complexes

Suite au repérage d'immeubles dégradés et prioritaires dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2005, la ville a défini des périmètres de restauration immobilière et a initié des DUP sur 100 immeubles.

Différentes opérations de recyclage, notamment celle sur l'îlot Dumas (3 immeubles, 13 logements), permettent d'illustrer la complexité des opérations.

Citons par exemple :

- l'élaboration de montages juridiques et opérationnels sur plusieurs immeubles (création d'une copropriété sur 3 immeubles),
- la création et/ou la restructuration d'équipements communs (création d'un ascenseur et d'un hall commun à trois immeubles avec suppression des précédentes entrées sur rues),
- l'adaptation des produits logements à la demande (création de duplex de 75 à 80 m² par exemple) .

Une intervention globale au delà de la requalification de l'habitat

Dans le cadre des opérations de recyclage des îlots dégradés, en concertation avec l'ABF, une attention est portée à la requalification de l'offre de logement, associée à la valorisation et l'optimisation des cellules commerciales et la requalification concomitante des espaces publics de proximité.

¹ En cas de conventionnement, la ville propose trois candidatures de locataires aux propriétaires bailleurs.

Plusieurs aménagements d'espaces et d'équipements publics majeurs ont ainsi été réalisés au cœur du centre ancien : création de la place Chastel, création d'un parking résidentiel souterrain géré par la ville et gratuit pour les résidents, embellissement des voiries de proximité, mise aux normes de l'école du centre ville.

"L'objectif est de transformer la ville musée en ville vivante. Il faut montrer les couteliers d'aujourd'hui à travers les show-room, donner envie".

Les cellules commerciales requalifiées sont dédiées à de l'artisanat d'art. La commune conserve la propriété des murs des locaux commerciaux.

Les artisans locaux sont formés pour réapprendre à utiliser des matériaux et techniques anciens (pisé, pans de bois, ...).

Secteur sauvegardé : de fortes contraintes techniques et patrimoniales

Les contraintes typiques d'un tissu médiéval sont à Thiers redoublées par la topographie du site (site d'éperon rocheux avec d'importants dénivelés). Les opérations de démolition nécessitent en général des travaux de confortements importants afin d'éviter des effondrements. Des fouilles archéologiques peuvent également fortement contraindre les opérations. Dans les rues piétonnes étroites et escarpées, les gravats des chantiers doivent être évacués à la brouette et au seau. Dans certains cas, les matériaux doivent être apportés par hélicoptère.

Afin de concilier préservation patrimoniale et amélioration de la qualité urbaine et résidentielle du centre ancien, une coopération s'est construite entre la ville et l'ABF dans ce secteur sauvegardé (en révision). Une concertation le plus en amont possible est ainsi pratiquée tant sur les possibilités d'évolution des immeubles (dépose de façade en colombage, construction de plateaux intérieurs dans des immeubles contigus et possédant des façades hétérogènes) que sur les possibilités d'aménagement des espaces publics ou des voiries.



◀ Cellule commerciale rue Dumas avant et après travaux

UN BILAN TRÈS POSITIF, UNE ACTION CONDUITE SUR LE LONG TERME

► Une démarche pro-active en direction des investisseurs privés

Dans le cadre du PRU, une convention d'OPAH-RU a été mise en place en 2011, prolongée par avenants successifs jusqu'en 2016. Le périmètre d'intervention est l'ensemble de la ville. Ses principaux objectifs sont :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- la lutte contre les logements indignes,
- le traitement des immeubles très dégradés,
- l'autonomie à la personne.

Un club des investisseurs constitué dès 2005

Afin d'attirer des investisseurs privés potentiellement intéressés par le cumul possible entre défiscalisation Malraux, Borloo ancien et aides de l'OPAH-RU, un club des investisseurs a été constitué dès 2005. Ce club s'étoffe par le bouche à oreille ainsi que par les actions de communication de la ville lors des salons régionaux de l'habitat. Actuellement, les investisseurs sont principalement des particuliers, personnes physiques. Un projet de résidence senior en défiscalisation va démarrer en 2017.

L'équipe-projet oriente et accompagne les propriétaires thiernois et les investisseurs privés dans leur projet. Cet accompagnement, du fait du déficit d'agences immobilières sur la ville, est effectué très en amont du projet. Ainsi, en cas de délaissement de propriétaires dans le cadre de DUP, la ville recherche les investisseurs ou les acquéreurs potentiellement intéressés sous réserve que les montants de travaux ne soient pas trop élevés afin d'éviter une requalification fiscale (en neuf) et permettre un équilibre d'opération satisfaisant. Quand le coût de l'opération est trop élevé, la ville oriente les opérations vers les opérateurs Hlm. Dans la même logique, lors de mises en vente d'immeubles, l'acquéreur vérifie avec le service municipal, avant l'acquisition, la faisabilité technique, économique et fiscale de l'opération. Le service de renouvellement urbain leur propose ensuite un accompagnement complet sur leur projet : simulation du projet sur plans avant /après, chiffrage des travaux, estimation des subventions et des aides fiscales. L'objectif est de les aider à constituer le dossier pour déposer leur demande de financement auprès de leur banque.

La recherche d'une ingénierie financière adaptée

Les coûts d'opération d'acquisition/amélioration sont constitués à 90% par le coût des travaux du fait du faible montant du foncier. Les coûts de travaux peuvent atteindre, dans les opérations d'acquisition/réhabilitation incluant des travaux d'intérêt architectural menées par les bailleurs sociaux, 4 800 €/m².

Les opérations de requalification d'îlot d'habitat dégradé sont longues et complexes à monter. Anna GORAGUER mobilise de façon privilégiée le financement ANRU pour le recyclage des îlots dégradés car le considère plus souple, en termes d'étapes et de circuits décisionnels, et plus rapide (5 ans pour l'îlot Dumas contre 12 ans en RH).

Une reprise démographique entamée, un retour vers le centre

La ville de Thiers observe, via son observatoire de l'habitat, une stabilisation démographique de la population depuis deux ans et plus récemment une reprise. 12 000 habitants sont recensés à Thiers, ville centre de la communauté de communes qui en compte 36 000. De nouvelles populations tels que retraités ou jeunes ménages actifs avec des revenus plus aisés réinvestissent, en propriété occupante, la ville centre et, en particulier, le centre ancien. En ce qui concerne l'offre locative reconstituée, que ce soit en logements locatifs sociaux ou privé, mi-2016 tout est loué. Les loyers pratiqués s'échelonnent entre 5,41 €/m²/mois à 11 € en défiscalisation pour des produits réalisés à la demande (grands logements de caractère, location-accession, ...).

Des résultats probants

Le projet de requalification du centre ville ancien s'inscrit dans un cycle long d'investissement d'environ 30 ans.

En termes quantitatifs, ce sont :

- 136 logements sociaux qui ont été reconstitués dans le cadre des opérations de requalification d'îlot dégradé,
- 270 logements privés réhabilités dans le cadre de la première RU (2005-2010)
- 204 logements dans le cadre de l'OPAH-RU suivante (2011-2016) dont 151 logements en propriété occupante.

Plusieurs opérations importantes sont en cours mi-2016 (îlot Mercière par exemple) et la reconversion d'une friche (ancien hôpital) est projetée à court terme.

Bien qu'un frémissement de l'investissement privé soit observé, l'investissement public est encore nécessaire pour conforter les dynamiques émergentes.

Ainsi les besoins en investissement public pour les travaux sur le secteur sauvegardé sont estimés à 30 millions d'euros. ■



▲ Immeuble 30 rue Mancel Chabot, avant démolition et après travaux

Immeuble 9 rue Forgerons avant et après travaux ▼



DE LA RÉVISION DU PSMV À L'ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE GLOBALE

Un centre-ville dans un site naturel remarquable et doté d'un patrimoine reconnu

Cahors (21 000 habitants), préfecture du Lot, ville-centre de la communauté d'agglomération du Grand Cahors (43 000 habitants) s'est développée dans un site naturel remarquable, un méandre du Lot.

Le centre ville comprend trois secteurs urbains distincts : la ville médiévale à l'est de la boucle, la ville du XIX^e et enfin, la ville moderne, à l'ouest de la boucle.

La ville médiévale, très dense, s'étend sur 30 hectares. Dotée d'un patrimoine remarquable (31 monuments historiques, 25 jardins secrets labellisés par attribué par le ministère de la Culture et de la Communication et deux bâtiments classés *Patrimoine mondial de l'Unesco*, au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle), elle est en secteur sauvegardé depuis 1988. Elle a été labellisée *Ville d'Art et d'Histoire* en 2005 et *grand site midi-pyrénéen* en 2009.

La révision du PSMV en 2008, un élément déclencheur

« *Tout est parti d'un arrêté préfectoral de mise en révision du PSMV en 2008.* »

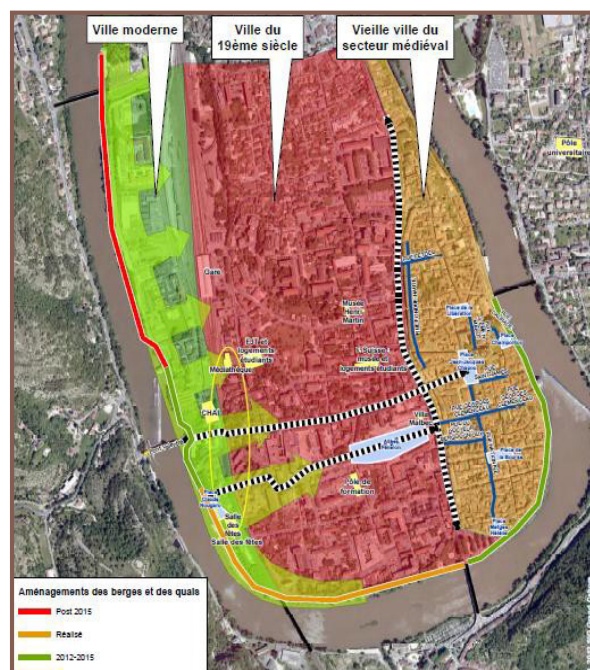
La révision du PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) engagée en 2008 est le déclencheur d'une réflexion sur l'évolution du centre-ville.

- En 2009, une étude de révision du PSMV est confiée à Alexandre Méliassin¹. Des fiches inventaires et PSMV sont constituées pour chacune des 3 000 parcelles.
- Fin 2009, sur certains secteurs, le droit de préemption sur les fonds artisanaux et de commerces est instauré.
- De 2010 à 2015, une opération façade est mise en œuvre mobilisant des aides financières des divers échelons territoriaux (commune, intercommunalité, département, région). Le bilan du dispositif² est positif : une cinquantaine de façades ont été restaurées.
- En 2011, plusieurs séminaires avec les élus sont organisés dont avec l'ANVPAH & VSSP (devenue *Sites et Cités remarquables de France* depuis).
- En 2014, une étude pré-opérationnelle d'OPAH est élaborée adossée à une étude de faisabilité RHI-THIRORI
- En 2015, lancement de l'OPAH-RU 2015-2020,
- En 2016, lancement de la concession publique d'aménagement (CPA), dispositif inédit en Midi-Pyrénées, pour une durée de 10 ans,

La révision du PSMV se traduit par une protection renforcée. En 2015, 76% des bâtiments sont protégés (intérieurs et extérieurs) contre 19% en 1975.

¹ architecte-urbaniste spécialiste des espaces protégés.

² Il devrait donc être relancé en 2017 en complément des autres actions incitatives de l'OPAH RU, concentré sur les principales artères commerciales du centre ancien notamment la place du marché.



▲ 3 secteurs urbains en centre ville de Cahors

L'enquête publique doit débuter fin 2016. Au delà du caractère contraignant du PSMV, l'objectif est de pouvoir mobiliser le levier de la défiscalisation.

... du projet urbain défini en 2015 : *Coeur d'Agglo ...*

Le projet *Coeur d'Agglo* élaboré en 2015 concerne l'intégralité du centre-ville et constitue une démarche transversale : tous les services sont associés. La dénomination *coeur d'agglo* a été délibérément préférée à *coeur de ville* car le centre-ville constitue une zone d'emploi et de services pour une grande partie de la population de l'agglomération.

Les orientations sont les suivantes :

- un patrimoine architectural à restaurer et mettre en valeur, pour favoriser le tourisme
- des aménagements urbains à concrétiser : requalifier l'ensemble des voiries du secteur sauvegardé d'ici 2020,

- de nouveaux logements à réhabiliter et produire,
- une dynamique commerciale à entretenir³,
- une tranquillité publique à favoriser, des déplacements à optimiser pour permettre une circulation apaisée⁴.
- des équipements structurants à implanter : CHAI (centre d'hébergement et d'accueil international), cinéma multiplexe, complexe aquatique.

... articulé avec le living lab Enerpat.

En 2008, une étude sur le comportement thermique du bâti médiéval, réalisée en même temps que la révision du PSMV, a effet mis en évidence :

- l'importance des performances thermiques du bâti médiéval cadurcien (environ 150 kWh/m²/an) en raison de sa compacité et des matériaux utilisés
- ainsi que l'existence d'un potentiel d'amélioration pour parvenir à un bâti économe en énergie (80 kWh/m²/an).

« On peut contribuer à l'amélioration énergétique tout en sauvegardant le patrimoine ».

Le projet de reconquête du centre ancien cadurcien prône donc la recherche de synergies entre restauration patrimoniale et efficacité énergétique, concrétisée par l'engagement en 2012 dans la démarche ENERPAT⁵. Cf infra.

3 Un manager du centre-ville a été recruté.

4 Le stationnement est devenu payant dans le centre-ville, des parkings de délestage ont été créés ainsi qu'un système de navettes. Sur le secteur sauvegardé, une politique espaces de rencontres est mise en œuvre : le piéton est prioritaire sur le vélo, le vélo prioritaire sur la voiture et la vitesse limitée à 20km/h.

5 Co création de solutions territoriales Énergétiquement efficaces d'Écorénovation de l'habitat Résidentiel PATrimonial

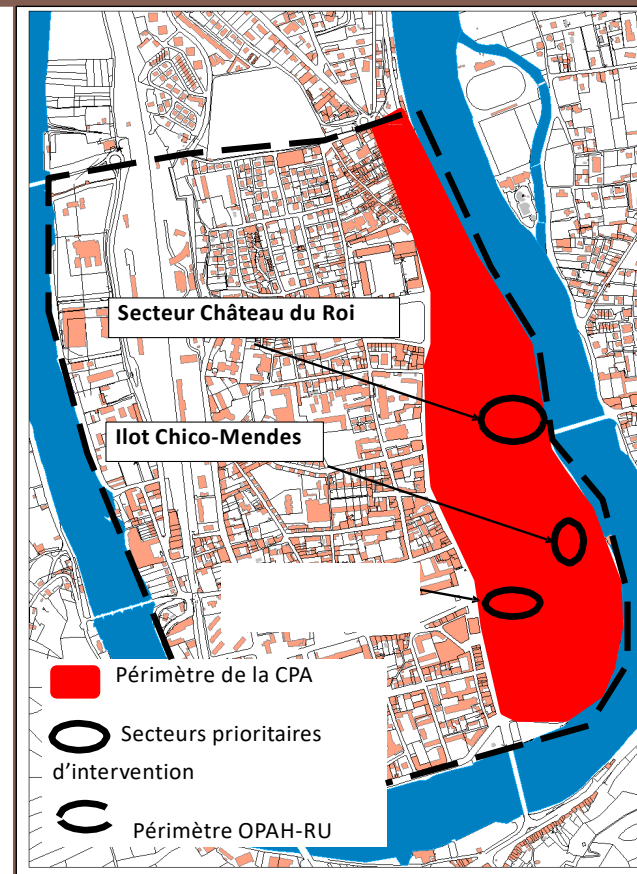
UNE POLITIQUE HABITAT OFFENSIVE, SINGULIÈRE

Pour lutter contre la spécialisation sociale, la vacance et l'indignité...

Le centre-ville ancien compte 7 000 habitants (4 143 ménages, 41 % des ménages de Cahors) et 5 100 logements (42 % du parc de Cahors). La population sur le secteur sauvegardé est plutôt constituée de petits ménages (jeunes ménages, couples sans enfants et retraités).

En 2014, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence, en termes d'habitat, les enjeux cumulatifs suivants sur le centre ville :

- une spécialisation sociale marquée : une forte concentration de ménages à bas revenus sur le centre-ville, et plus particulièrement sur le secteur sauvegardé, avec une surreprésentation des ménages vulnérables (42 % contre 26 % sur l'ensemble de la commune)
- une vacance importante et en augmentation concernant principalement des petits logements (64 %) issus de processus spéculatifs de division. Sur l'ensemble du centre ancien, la vacance de plus de deux ans est de 26 % (Filocom 2011).
- un fort taux de logements potentiellement indignes (taux de PPPI > 20 %) dans le secteur sauvegardé, représentant environ 400 logements.



▲ Secteurs et dispositifs imbriqués en centre ville de Cahors

...une OPAH RU avec 3 niveaux d'intervention.

Pilotée par le Grand Cahors, l'OPAH-RU 2015-2020 cible 3 objectifs : lutter contre le logement indigne, les logements vacants et la précarité énergétique.

Si l'OPAH-RU concerne l'ensemble du centre ancien, trois périmètres-emboîtés-sont cependant définis avec des modalités d'intervention différentes :

1. sur l'ensemble du centre-ville, un dispositif classique incitatif bénéficiant des aides de l'Anah et des collectivités ;

2. sur le secteur sauvegardé, un dispositif incitatif renforcé avec un volet traitement de l'habitat indigne et des aides spécifiques complémentaires des collectivités locales pour favoriser le retour des familles dans le centre :

- un abondement de 15% des aides de l'Anah par l'agglomération,
- prime fusion, communale pour inciter à restructurer les logements,
- prime à l'accession délivrée par l'agglomération non cumulable avec les aides de l'Anah,
- prime communale pour sortie de la vacance,
- prime Enerpat de l'agglomération pour les ménages non éligibles à l'Anah afin d'inciter à l'éco rénovation. Cf infra

- **3. sur 3 secteurs pilotes prioritaires** (secteur *Château du Roi*, îlot *Chico Mendes*, secteur *Blanqui Bouscarret*), mise en place, en 2016, d'une concession publique d'aménagement (CPA) et engagement de dispositifs coercitifs (*DUP travaux*, *RHI-THIRORI*). La taxe d'habitation sur les logements vacants a ainsi été instaurée en 2016. Elle a été l'occasion de réaliser une communication ciblée auprès des propriétaires concernés afin de les motiver à entreprendre des travaux pour sortir de la vacance. Un comité de pilotage est mis en place sur le volet habitat du projet *Cœur d'Agglo* et coordonne l'ensemble des dispositifs: *OPAH RU*, *CPA*, *ORI*, lutte contre l'habitat indigne (*LHI*).

500 logements à réhabiliter en 5 ans, 15 millions de travaux attendus

L'*OPAH-RU* a pour objectif de réhabiliter 500 logements sur 5 ans :

- 175 logements avec les aides de l'*Anah*,
- 160 logements avec les aides complémentaires des collectivités locales,
- 75 logements par les bailleurs sociaux en particulier *Lot Habitat*, office public départemental,
- 100 logements par effet d'entraînement
- 15 logements dans le cadre d'une intervention spécifique sur les copropriétés.

Le budget total de l'*OPAH-RU* s'élève à 5,7 M€ en ce qui concerne les subventions aux travaux et à 0,42 M€ pour l'ingénierie. Le montant projeté de travaux est estimé à 15 M€ TTC.

L'équipe-projet se compose de :

- *URBANiS*, adjudicataire d'un des 2 lots du marché, chargé du suivi animation de l'*OPAH-RU*.
- *Quercy Energies*, agence locale énergie, titulaire du 2^e lot du marché. Elle intervient en complément sur les questions de rénovation énergétique. Elle assure le suivi de la prime *Enerpat* et réalise des simulations thermiques dynamiques avant et après travaux plus adaptées au bâti ancien et plus contraignantes que le *DPE*.
- l'*ADIL 46*, via une convention de partenariat avec l'agglomération (5K€/an), est chargée des questions juridiques relatives aux copropriétés et, en particulier, aide à la structuration des petites copropriétés. L'*ADIL* répertorie l'ensemble des contacts potentiels pour l'*OPAH-RU* ainsi que les fiches de signalement *LHI*.

L'*ADIL* et *Quercy Energies* sont regroupés à Cahors dans une *Maison de l'Habitat* dans le cadre du *point info énergie (PIE)*.

Parmi les partenaires associés citons le département, délégataire des aides à la pierre, la région, l'*ABF*, la *DDT* et les services fiscaux.

Sur le secteur sauvegardé, une CPA 2016-2026 confiée à Territoire 19

Sur le secteur sauvegardé, une concession publique d'aménagement, pilotée par la ville, a été confiée à la *SEM Territoire 19* pour une durée de 10 ans (2016-2026) afin de traiter les opérations complexes sur 3 secteurs prioritaires d'intervention et dans le diffus sur l'ensemble du secteur sauvegardé. Elle a pour objectif de résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance en liaison avec l'*OPAH-RU* et de restructurer réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin

de remettre sur le marché de la vente ou de la location des logements et commerces de qualité adaptés à la demande des populations actuelles et futures.

La concession d'aménagement représente un budget de 7 M€ TTC avec une participation de la collectivité importante à hauteur de 3 M€ TTC pour une production de 7800 m² de surface habitable de qualité.

La mission principale de l'équipe dédiée (un chef de projet, une assistante d'opérations et le recours ponctuel aux autres services de la *SEM*) consiste à acquérir les immeubles dégradés en vue

- soit de les réhabiliter
- soit les recomposer dans la perspective d'une revente à des investisseurs
- ou bien de les revendre à des opérateurs privés ou sociaux.

Dans les 2 derniers cas, *Territoire 19* est chargé de la réalisation des études préalables ainsi que des premiers travaux nécessaires tels que curetage ou gros œuvre afin de revendre ensuite à des investisseurs les murs avec un projet purgé de l'ensemble des contraintes administratives (permis de construire, autorisations d'urbanisme, ...).

En outre, le concessionnaire doit accompagner les propriétaires dans les dispositifs de défiscalisation liés au secteur sauvegardé (création d'*AFUL*, *Malraux*, déficit foncier, ...). Un *vade-mecum* à destination des investisseurs potentiels vient ainsi d'être élaboré et diffusé.

Sur trois secteurs prioritaires, un dispositif RHI-THIRORI

Une *ORI* multisites a été mise en place durant l'été 2016 par la ville sur l'ensemble du secteur sauvegardé. La priorisation des immeubles a été établie en fonction de l'intérêt patrimonial, de la vacance, des statuts d'occupation, de la dégradation du bâti ainsi que du statut juridique de propriété (mono propriété/copropriété).

Une première vague de *DUP travaux* est programmée fin 2016 sur 7 immeubles avec des délais courts de réalisation des travaux d'un an. Ces 7 immeubles sont des monopropriétés locatives, vacantes depuis de longues années et appartenant majoritairement à des propriétaires terriens âgés.

Une deuxième vague de *DUP* sera engagée sur des copropriétés en 2017, avec des délais de 2 ans pour tenir compte des processus décisionnels des copropriétés.

Le dossier *RHI-THIRORI*, validé en 2014, est actuellement en cours de réajustement et repris par *Territoire 19*.

Pour pallier l'absence de promotion immobilière dans le neuf sur le secteur médiéval et le secteur du XIX^e, l'accession constitue un des produits de sortie envisagé afin de favoriser le retour des jeunes ménages avec enfants dans le centre ville en tenant compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain, des contraintes de protection du PSMV ainsi que spécifiques au bâti ciblé (type, volume, éclaircissement, ...).

Des réflexions sont en cours pour examiner les possibilités d'évolution du bâti en particulier des maisons de ville de 2 à 3 étages mitoyennes par l'adjonction de jardins, balcons ou terrasses ainsi que la création en rez-de-chaussée de locaux techniques (poubelles, poussettes, vélos,...) afin de l'adapter à cette demande potentielle en accession. Ces projets d'évolution nécessitent d'instaurer une coopération très en amont avec l'ABF.

Éléments de bilan

Le coût des travaux est estimé entre 1 500 et 2 500€/m². Les coûts d'acquisition basés sur l'estimation des domaines oscillent entre 200 et 400€/m². Le prix de sortie de marché est évalué à 2 000€/m² pour un immeuble restauré avec des prestations de qualité.

Recherche d'une synergie entre restauration patrimoniale et efficience énergétique : démarche living lab Enerpat

Cette démarche prend son origine dans le schéma stratégique Enseignement Supérieur Recherche Innovation, établi localement en 2012, en vue de structurer sur Cahors un pôle d'excellence territoriale en matière de réhabilitation énergétique du patrimoine bâti. Il s'agit de développer un véritable laboratoire d'innovation ouvert, *living lab*, au cœur du centre ancien en lien avec la mise en œuvre du projet urbain *Coeur d'Agglo*.

Le *living lab* poursuit 3 principaux objectifs :

- Améliorer la connaissance de l'éco rénovation du bâti. En partenariat avec l'INSA (laboratoire *Matériaux et Durabilité des Constructions*) et le laboratoire de recherche en architecture de Toulouse, le *Grand Cahors* a recruté une doctorante en éco-restauration qui réalise des tests *in situ* et en laboratoire sur les éco-matériaux afin de produire un guide de préconisations pour les propriétaires cadurciens fin 2017.
- Développer de nouvelles compétences et activités sur l'éco-rénovation du bâti. Des cycles de formations professionnelles ont été construits en partenariat avec la CAPEB pour les artisans et le CNFPT pour les agents publics. Un master sur la thématique *Patrimoine* et une licence *pro efficacité énergétique* dépendant de l'université de Toulouse ont également été créés à Cahors.

- Innover par la conception de nouveaux outils, services, solutions pour favoriser l'éco-rénovation du bâti. Cahors travaille avec une *start-up* sur la construction d'une base logicielle enrichie par l'ensemble des données issues des visites et en particulier les simulations pour aboutir à une typologie de bâtiments et une modélisation des actions d'efficacité énergétique.

Pilotée par le *Grand Cahors*, cette démarche bénéficie d'un financement au titre de la labellisation *TEPCV* (territoire à énergie positive pour la croissance verte) à hauteur de 80% des 70 000 euros budgétés.

Le 30 juin 2016, l'agglomération du *Grand Cahors* a été retenue comme chef de file du projet du programme *Interreg SUDOE* sur l'axe prioritaire 3 *Économie faible en carbone* pour le projet *ENERPAT* des centres anciens du *SUDOE* (*SUD Ouest Européen*).

ENERPAT-SUDOE repose sur la conduite d'une démarche d'expérimentation à l'échelle de trois villes représentatives de la diversité des centres anciens du sud-ouest de l'Europe : Vitoria en Espagne, Porto au Portugal et Cahors.

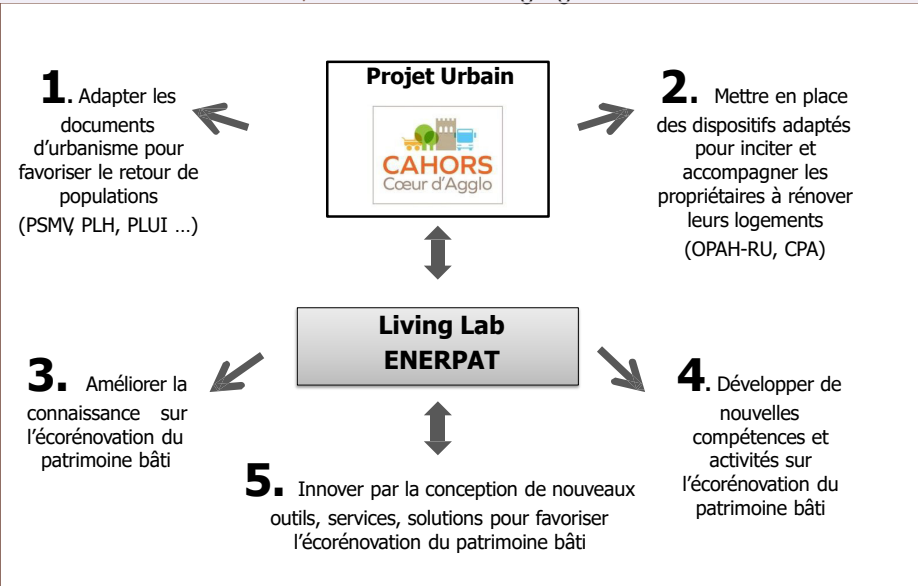
Chacun des territoires partenaires doit rénover un bâtiment démonstrateur impliquant l'ensemble des acteurs de l'éco-restauration (activités scientifiques, tests de solutions innovantes de rénovation du bâti ancien, développement d'activités de sensibilisation et de formation). Un bâtiment en secteur sauvegardé est identifié pour cette expérimentation.

1,4 M€ de fonds européens *FEDER* sera alloué aux partenaires constituant le groupement réuni autour du *Grand Cahors*, chef de file de ce projet :

- les sociétés de rénovation urbaine *PortoVivo SRU* de Porto et *Ensanche 21* de Vitoria,
- la *Fondation Recherche & Innovation Tecnalia* de Bilbao,
- l'*INSA* de Toulouse,
- *Sites et Cités remarquables de France*.

Pour réaliser cette expérimentation, plusieurs conventions partenariales ont été établies avec notamment la CAPEB du Lot, la plateforme technologique efficacité énergétique du lycée Monnerville, le pôle de compétitivité *DERBI* (développement des énergies renouvelables dans le bâtiment et l'industrie), le *CERCAD* (centre de ressources construction aménagement durables) ainsi que le *PETR* (pôle d'équilibre territorial et rural) *Grand Quercy*. ■

▼ **ENERPAT : une stratégie globale**



UNE VILLE CENTRE ET UN CENTRE HISTORIQUE EN RECHERCHE D'ATTRACTIVITÉ

Une ville centre en déclin démographique...

L'agglomération du Puy-en-Velay, composée de 28 communes, comprend 80 000 habitants et connaît une stabilisation démographique. En revanche, la population du Puy-en-Velay (20 000 habitants) a diminué de 30% (soit environ 8 000 habitants) depuis 1975, avec cependant un ralentissement de cette baisse depuis 2008 et un solde migratoire devenu positif.

Le poids démographique de la ville à l'échelle de l'intercommunalité (37% en 1990 versus 32% en 2013) et du département (10% en 1990 versus 8% en 2013) se réduit marquant une dynamique à l'avantage du périurbain et du rural qui attirent les ménages avec enfants. A l'inverse, la ville centre tend à se spécialiser dans l'accueil de ménages isolés, jeunes et personnes âgées.

...avec un centre-ville accueillant des ménages isolés et à revenus modestes.

Le centre historique médiéval, en secteur sauvegardé depuis 1981, regroupe 3 750 habitants soit 19% de la population de la ville. Suite au départ en périphérie des ménages aisés, il se caractérise par une concentration de populations à revenus modestes : le revenu médian est de 1 074€/mois contre 1 300€/mois à l'échelle de la ville. Les 2/3 des ménages sont constitués d'une personne seule.

Une augmentation de la vacance dans la ville centre ...

Le rythme de production de logements se maintient (55 logements en rythme annuel) sur la ville centre. A l'échelle de l'agglomération, les 5 communes de la première couronne concentrent le plus de constructions neuves avec un rythme annuel supérieur à 100 logements pour la deuxième couronne.

Le parc de logements vacants est plus important dans la ville centre (14,7%) et tend à croître. La vacance a ainsi augmenté de 576 logements en 14 ans, soit plus de 40 logements vacants chaque année avec un tassement cependant depuis 2008 (23 par an). La vacance se concentre sur les T1-T2 (53% des logements vacants) et les logements privés (90% de la vacance). Le SCOT identifie ainsi un potentiel de 240 logements à remettre sur le marché en 10 ans.

... avec un centre-ville concentrant vacance et petits logements.

Le centre-ville concentre plus du quart du parc de logements de la ville (3 125 logements), constitué majoritairement de petits logements du fait des contraintes morphologiques liées au tissu médiéval : 50% de l'offre en T1-T2 est localisée dans le centre-ville.

La part des logements vacants en centre-ville (23%) est nettement supérieure à celle de la ville centre et représente, en 2013, 719 logements. La sur-offre constatée en T1-T2 dans la promotion privée neuve à l'échelle de l'agglomération a fragilisé le marché du logement ancien en centre-ville constitué majoritairement de petits logements.

Les ménages sont essentiellement locataires du parc privé (73%). Peu sont propriétaires occupants (17%) ou locataires du parc Hlm (7%).

Un marché locatif détendu, le segment de la primo-acquisition avec travaux porteur

En termes de prix pratiqués, le marché de l'acquisition sur la ville du Puy-en-Velay apparaît intermédiaire par rapport aux villes de référence avec une progression des prix de 1,1% sur un an.

La situation est plus satisfaisante pour l'habitat individuel que pour les appartements qui semblent trop nombreux sur le marché et moins recherchés.

En revanche, le montant des loyers (6,3€/m²)¹ est particulièrement bas traduisant à la fois une sur-offre et l'existence d'un parc de logements locatifs déqualifiés voire inadaptés par rapport à la demande.

De 2010 à 2015, nombre de programmes neufs ont été livrés dont la commercialisation a été difficile. Cependant, les promoteurs, essentiellement locaux, restent confiants quant aux potentialités du noyau urbain à accueillir de nouveaux programmes dans le cadre d'une reprise du marché sensible depuis mi-2016. Dans le neuf, la gamme des prix est variée et élevée, de 2 200€/m² à 3 000-3 200€/m². Le début des années 2000 a été, par ailleurs, marqué par des échecs d'opérations d'investisseurs menées dans le cadre d'AFUL et dont une partie demeure en friches.

S'agissant du marché dans l'ancien, plusieurs tendances sont observées permettant d'affiner la programmation des produits de sortie en recyclage :

- un moindre potentiel pour les immeubles à restructurer dans le centre ancien du fait du renforcement des contraintes

¹ Source : site internet "Meilleurs Agents", septembre 2016. Parmi les villes de référence, à noter le taux de progression des prix d'acquisition à Cahors de -2,2% et à Nevers de +0,2%. Selon la même source, les prix des loyers en €/m² à Cahors sont de 7,2 et à Nevers de 7,1.

architecturales liées au PSMV (impossibilité de réaliser des toitures terrasses notamment) ;

- une présence forte de primo-accédants recherchant des biens nécessitant des travaux, de type T2-T3, et d'un montant compris entre 60 000 € et 80 000 €. Cette accession accroît le parc de copropriétés, peu présentes jusqu'alors. Une veille a été mise en place pour apprécier l'évolution de ce phénomène.
- une activité plus limitée des investisseurs ciblant des grands T2 ou petits T3 de moins de 150 000 € ;
- en locatif, nombre de produits sont loués entre 5 € et 7 €/m² avec une amélioration globale de l'offre car les produits les plus déclassés ne sont plus en situation d'être loués.

DES INTERVENTIONS MENÉES DEPUIS 15 ANS SUR LE SECTEUR SAUVEGARDE

Sur le secteur sauvegardé (PSMV), plusieurs opérations d'urbanisme ont été menées depuis le début des années 2000 dans le cadre d'une concession publique d'aménagement (CPA) confiée par la ville à la SEM du Velay. Il s'agit d'un programme d'actions permettant l'amélioration de l'habitat, la résorption de l'insalubrité, la restructuration d'îlots et la requalification des espaces publics.

Le PSMV approuvé en 1981 a fait l'objet de plusieurs modifications dont la plus importante est celle de 2008 qui a permis la réalisation de deux opérations de RHI à l'échelle de quartiers. Ces RHI, conduites par la SEM du Velay, portaient sur des groupes d'immeubles comptant parfois une quarantaine de parcelles dont 20 à 30 en insalubrité irrémédiables. Elles ont intégré des curetages d'îlot et des aménagements de places et rues. En complément, une OPAH de renouvellement urbain a été menée entre 2004 et 2009.

Pour autant, ces interventions n'ont pas permis d'inverser certaines tendances lourdes qui affectent le centre ville du Puy-en-Velay : vacance, spécialisation sociale, inadéquation de l'offre à la demande, vétusté et dégradation, etc. Fin 2016 certaines problématiques, notamment liées à l'insalubrité et au relogement, sont cependant moins prégnantes du fait de l'impact positif des actions coercitives menées.

REPLACER LE CŒUR DE VILLE AU CENTRE DU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

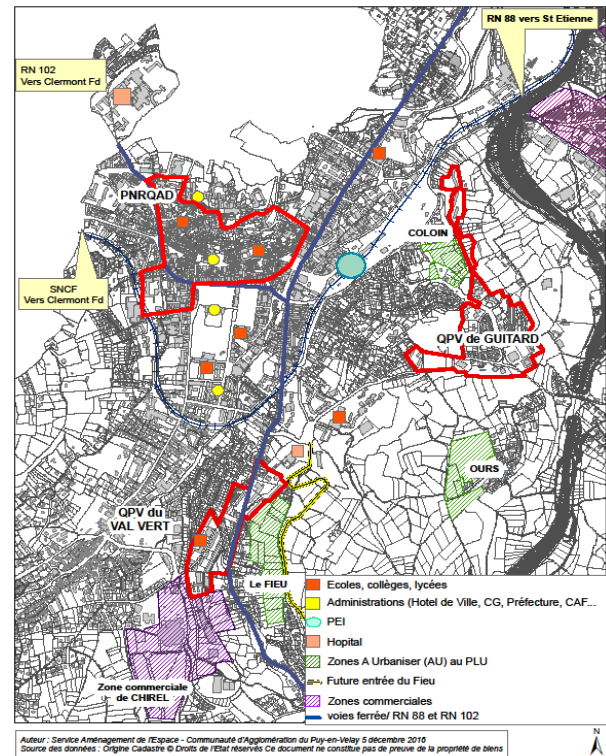
Requalification urbaine et diversification de l'offre de logements

La convention PNRQAD du Puy-en-Velay, signée en 2012 pour une durée de 7 ans, vient poursuivre les opérations de renouvellement urbain conduites sur le secteur sauvegardé (OPAH RU, opérations de curetage, 2 RHI) dans le cadre d'une CPA ainsi qu'engager le projet urbain de résorption de friches dans le secteur ouest du centre historique.

En continuité avec les actions précédemment conduites, le projet de requalification engagé dans le cadre du PNRQAD a pour objectifs d'accroître l'attractivité du centre ville :

- poursuivre la lutte contre l'habitat indigne,
- requalifier de façon durable l'habitat ancien,
- maintenir et accompagner la population dans les opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain,
- favoriser et développer la mixité sociale en développant, prioritairement sur les îlots d'habitat dégradé et de renouvellement urbain, une offre de logements diversifiée, de qualité, intermédiaire, adaptée aux familles et accessible en revalorisant les espaces publics centraux.

Le secteur PNRQAD dans la commune



- diversifier les fonctionnalités du centre-ville en permettant au centre-ville de conserver son dynamisme commerçant et de services.

Ils s'inscrivent dans une stratégie urbaine plus globale de la ville se traduisant par :

- une révision du PLU et un diagnostic du PSMV engagés dans l'objectif de replacer le cœur de ville au centre du développement de la ville (objectif 2018)
- une politique de ravalements obligatoires plus incitative et dynamique (décembre 2016)
- un règlement de publicité en cours de révision (objectif 2017)
- une politique de mobilité avec pacification des circulations piétonnes et développement de parkings relais
- le recrutement d'un chargé de mission commerce avec animation d'OPAH fine sur certaines rues commerçantes.

Une équipe-projet ad hoc

La ville assure la coordination du programme PNRQAD. La mise en œuvre opérationnelle est assurée par la SPL du Velay pour les opérations à bilan et les aménagements de proximité d'une certaine ampleur. Les actions d'insertion sont coordonnées par l'ADEF, association d'interim d'insertion.

L'OPAH-RU est animée par la SPL du Velay en co-traitance avec SOLIHA et le CCAS.

► Deux échelles d'intervention : secteur sauvegardé et ZAC

Le programme d'intervention porte sur :

- La requalification de 4 îlots d'habitat dégradé dont l'îlot « *Boucher de Perthes* » en testant la mise sur le marché d'un immeuble bénéficiant d'une réhabilitation par plateaux ;
- L'engagement d'ORI et de RHI à l'échelle de l'immeuble pour remettre sur le marché de l'accession des immeubles et des logements compatibles avec les ressources des ménages ;
- La mise en œuvre d'une OPAH de renouvellement urbain (2012-2017), en cours de prolongation ;
- La poursuite des opérations de ravalement de façades obligatoires en lien avec les opérations publiques ;
- La réalisation de 5 opérations d'aménagement de proximité dont l'aménagement de 2 places ;
- L'engagement, hors secteur sauvegardé, d'une ZAC pour résorber des friches au sud-ouest du secteur sauvegardé et créer une offre de logements diversifiée afin d'attirer des familles.

Du fait des contraintes du tissu médiéval (densité, parcelles en lanière, petits volumes...) et du PSMV, l'objectif de produire une offre de logements diversifiée et intermédiaire se concentre en termes de faisabilité sur les secteurs de renouvellement urbain. La programmation prévisionnelle de logement (y compris les 189 logements de la ZAC) s'élève au total à 295 logements dont 40 en locatif social, 39 logements étudiants, 27 logements réhabilités avec les aides de l'Anah et 189 logements en accession libre (dont 130 dans la ZAC).

Le projet de requalification urbaine correspond à un investissement d'environ 18 M€ HT (hors financement par les propriétaires privés). Les financements ANRU, État et Anah s'élèvent à 6,6 M€. La ville investit à hauteur de 6,3 M€ et l'agglomération à 1,8 M€. L'agglomération, compétente seulement depuis 2012 en matière d'habitat, porte l'OPAH RU (ingénierie et travaux). Le service aménagement et urbanisme de l'agglomération et de la ville pilote l'ensemble des programmes de renouvellement urbain.

Une politique de ravalement de façade obligatoire, articulée à l'OPAH RU

Si, lors de la deuxième OPAH RU, des objectifs importants ont été fixés en ce qui concerne les propriétaires bailleurs (169 logements locatifs contre 55 logements en propriété occupante) afin de prendre en compte l'importance du parc locatif en centre-ville, ces objectifs ne sont que partiellement atteints (30 logements traités) fin 2016 du fait de la concurrence exercée par les opérations neuves en périphérie. Les investisseurs, principalement locaux, interviennent moins sur le centre-ville.

En complémentarité de l'OPAH RU et en relation avec les opérations de renouvellement urbain, la ville mène, depuis le début des années 2000, une politique de ravalement obligatoire en allant, si besoin et selon les enjeux urbains, jusqu'aux travaux d'office. Le budget annuel y consacré a cru de 30 000 euros à 100 000 euros.

Le régime des aides va évoluer fin 2016 de façon à être plus simple et plus incitatif :

- mise en place d'un taux de subvention et d'un plafonnement du montant des travaux au lieu d'une subvention calculée au mètre de façades ;
- création en diffus, hors secteurs urbains couverts par des arrêtés de ravalement, d'un « ravalement libre » conditionné par la qualité des immeubles.

L'enjeu est de mieux articuler le ravalement avec l'OPAH RU et avec les opérations de curetage (temporalité importante car elle permet de changer l'image de l'îlot).

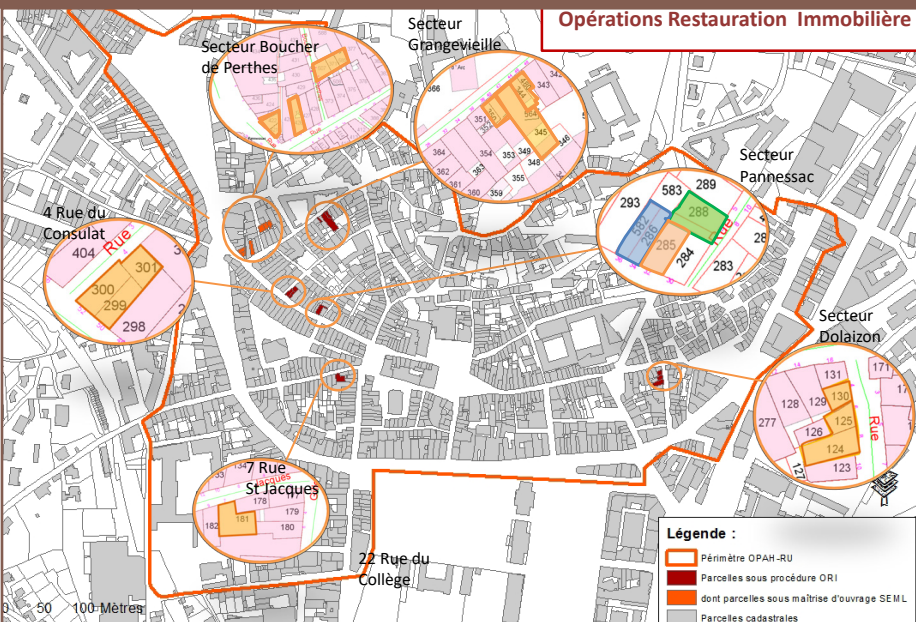
Recyclage foncier avec commercialisation de plateaux à réhabiliter

Le secteur « *Boucher de Perthes* » situé à l'ouest du centre historique est composé de deux îlots très denses séparés par une voirie représentant 36 parcelles. Sept immeubles ont été acquis à l'amiable depuis 2006 par la SEM et 5 immeubles ont été démolis en vue d'un curetage d'îlot prévu au PSMV. Par ailleurs 6 immeubles représentant 14 logements sont sous DUP ORI. Le logement a été réalisé soit dans le parc locatif Hlm soit dans le parc de logements portés par la SEM dans le centre ancien ou encore dans des logements locatifs conventionnés via l'OPAH RU. Sur un immeuble, une commercialisation de plateaux à destination de propriétaires occupants est testée. Les travaux de déconstruction intérieure sont réalisés : remplacement des menuiseries extérieures, redistribution des espaces intérieurs du logement (menuiseries intérieures/cloisonnement), plomberie, sanitaire et chauffage, électricité, isolation thermique, finitions. Après travaux, un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D est projeté. Le programme de sortie comprend un local commercial de 58 m² en rez-de-chaussée et 3 logements de 95 m². Une négociation avec l'Anah permet aux acquéreurs des plateaux de bénéficier d'une subvention pour les travaux restant à réaliser en prenant en compte la grille de dégradation initiale du bâtiment. Démarrée en 2016, la commercialisation a actuellement abouti à la vente du local commercial au prix de 820 €/m² ainsi que deux des logements au prix de 750 €/m² soit un budget global avant travaux d'environ 70 000 € par logement.

Sur les 17 immeubles en ORI, une réflexion en cours concernant les produits de sortie

En secteur sauvegardé, 17 immeubles sont en DUP-ORI depuis 2014. L'autorité expropriante est la SEM sur les 6 immeubles du secteur « *Boucher de Perthes* » dans le cadre de l'ancienne CPA et la ville pour les 11 immeubles restants. Cet îlot n'a pas pu bénéficier de RHI en 2006 : la présence de locaux professionnels abandonnés n'a pas pu permettre le classement en insalubrité irrémédiable de certains groupes d'immeubles. Les propriétaires n'ayant pas effectué les travaux, leurs biens ont été placés en ORI en 2012 dans le cadre du PNRQAD. Ces opérations d'ORI permettent ainsi le bouclage de ces opérations de renouvellement urbain sous RHI.

L'accompagnement des propriétaires et l'animation des ORI sont réalisés par la SPL, animatrice de l'OPAH-RU.



L'enquête parcellaire avec injonction d'exécuter les travaux selon un délai de 12 à 18 mois a été engagée en août et septembre 2015. La phase de lancement des arrêtés de cessibilité sur 14 immeubles est programmée en février 2017 et l'ordonnance d'expropriation dans les 3 mois suivants. Seuls trois immeubles seront réhabilités par les propriétaires. Une concession d'aménagement est en cours d'élaboration avec la SPL pour les 11 immeubles sous DUP-ORI qui seraient *a priori* expropriés par la ville. Une mission a été confiée à un architecte sur tous les immeubles sous ORI afin de calibrer financièrement les opérations et définir les produits de sortie possibles en fonction de l'évolution du marché local. Si les premières RHI ont conduit à la livraison de logements locatifs sociaux, fin 2016 ce type de produits de sortie est difficilement envisageable du fait des réticences des opérateurs sociaux. Une alternative, à l'étude, consisterait en un montage locatif par la SEM.

Pour les deux nouvelles RHI, une programmation complexe du fait du PSMV

En 2016, deux immeubles vacants sont sous arrêté d'insalubrité irrémédiable. Le dossier a été validé le 1/07/2016 par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLIH). Les produits de sortie envisagés sont des T2 et T3 en locatifs sociaux publics avec maintien d'une partie des surfaces commerciales sur un des immeubles. Des négociations sont en cours avec les opérateurs Hlm. Les contraintes liées au PSMV (maintien des planchers bois notamment) rendent difficiles le montage technique et financier en locatif social en particulier sur une de ces opérations.

Le déficit global des deux opérations est estimé à environ 267 000 euros et le montant de la subvention à 187 000 euros.

Ces opérations seront portées par la SPL dans le cadre de la concession d'aménagement centre-ville en cours de montage.

Désenclavement de l'îlot dégradé des Capucins requalifié

L'îlot des Capucins se situe au nord du périmètre du projet urbain Titaud-PNDF (pensionnat Notre Dame de France) localisé au sud-ouest du centre historique médiéval. Dix immeubles dégradés ont été démolis en 2011 afin de réaliser un projet immobilier de 20 logements et réaménager les voiries pour désenclaver l'ensemble du secteur du projet urbain.

L'assiette foncière a été vendue à un promoteur privé qui a commercialisé en 2015 l'ensemble des logements en accession libre. Le réaménagement du carrefour et des voiries a été effectué en fin 2015.

La ZAC du Pensio, une programmation habitat ambitieuse

Cette ZAC située à l'ouest du secteur sauvegardé est composée de plusieurs secteurs enclavés : l'îlot dégradé Titaud-Lafayette et l'îlot pensionnat Notre-Dame-de-France en partie non bâti.

L'objectif global du projet de ZAC est de désenclaver l'ensemble de ce secteur par la réalisation de voiries pour desservir des îlots destinés essentiellement à de l'habitation. Le programme de logements est ambitieux puisqu'il prévoit la programmation d'environ 200 à 250 logements dont 30% en locatif social, 15% en accession sociale et 55% en accession libre.

Le programme de la ZAC comprend un espace public de 5 500 m², 17 000 m² de surfaces d'îlots constructibles, 2 250 m² de surface de plancher dévolus à des activités et services (dont 1 100 m² pour le théâtre) et enfin 870 m² de surfaces de plancher dédiés à l'enseignement. La programmation habitat de la ZAC a évolué vers une densification par l'accroissement de la production d'habitat semi-collectif ou collectif ainsi que la réalisation d'une résidence services senior. Cette évolution s'est accompagnée d'un allongement du phasage de la commercialisation.

L'îlot Titaud-Lafayette est composé d'immeubles du XIX^e siècle enclavés : un ancien hôtel fermé depuis les années 1980 et acquis à l'amiable par la ville ainsi que des bâtiments dégradés légués à la ville au milieu des années 1970. Depuis la fin des années 1970, plusieurs projets ont été à l'étude sur ce périmètre, non aboutis faute de financements ou du fait des contraintes techniques fortes. Le projet retenu consiste en la démolition des 6 immeubles en vue de la reconstruction d'un projet immobilier d'environ 20 logements en locatifs sociaux et l'aménagement d'un square central.

L'îlot Pensionnat Notre-Dame-de-France occupe une vaste superficie et comprend dans sa partie nord une ancienne école privée fermée, une chapelle et un théâtre tandis que la partie sud est non bâtie. Le pensionnat Notre-Dame-de-France a été acquis en 2011 par la ville puis démolit du fait des coûts trop importants de réhabilitation. L'ancien théâtre sera en revanche réhabilité et reconverti en maison de la santé en 2017-2018.

Un îlot non bâti au sud-ouest du périmètre a permis d'amorcer la ZAC par l'extension de l'IUT et la réalisation d'une résidence étudiants ainsi que la création des voiries permettant leur accès. La commercialisation de 5 îlots constructibles, représentant environ 15 000 m² de surface de plancher est en cours fin 2016. ■



◀ Échanges avec Grégory PHILBERT, Responsable du service habitat de Nevers Agglomération et Marjorie HOEHN, Chargée du suivi animation de l'OPAH-RU chez SOLIHA

UNE AGGLOMÉRATION EN RECHERCHE D'ATTRACTIVITÉ

Une agglomération, hors influence de polarités métropolitaines

Nevers Agglomération, seule agglomération de la Nièvre, comprend 12 communes représentant 70 000 habitants. La communauté d'agglomération a été créée en 2003 sur un périmètre qui a peu évolué. Elle s'est positionnée depuis 2008, sur des compétences de développement territorial : habitat, développement économique, enseignement supérieur, numérique, tourisme, etc.

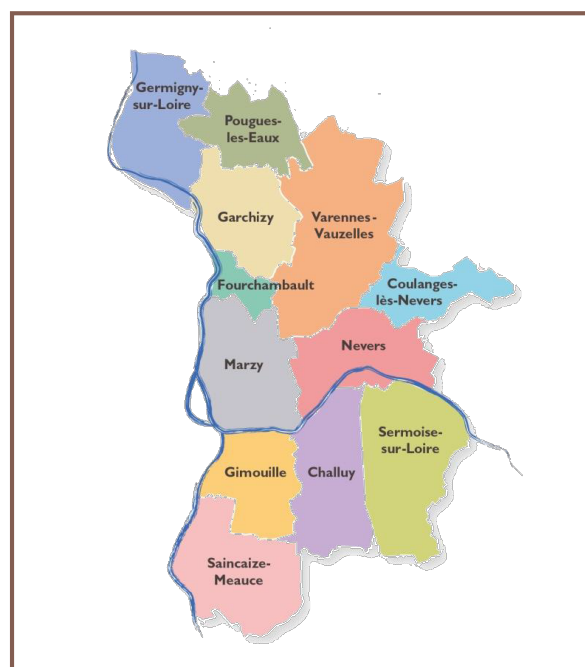
Ville moyenne de 36 000 habitants, Nevers assume les fonctions de centralités (hospitalières, culturelles, services, ...) pour un large bassin de vie du fait de l'éloignement des polarités métropolitaines (Paris, Clermont-Ferrand, Dijon, etc.).

Un territoire soumis à une érosion démographique importante et ancienne

Depuis le début des années 1990, cette érosion démographique affecte l'ensemble de l'agglomération et se concentre sur la ville centre de Nevers. Cette perte de population est principalement due à un phénomène migratoire lié au départ, en dehors du bassin de vie, des populations jeunes âgées de 18 à 30 ans et non seulement à un phénomène de périurbanisation au sein de l'agglomération.

Un tissu économique dynamique, un incubateur pour développer la filière numérique

Sur le plan économique, le tissu industriel historique (équipementiers automobiles, aciéries) se repositionne pour partie sur des secteurs d'innovation (développement à Nevers, technopôle Magny-Cours, aciérie d'Imphy, ...). Ville centre d'un large bassin de vie, le secteur tertiaire et administratif est important. L'agglomération renforce son positionnement sur le numérique via une démarche « *inKub* ». Une ancienne caserne a ainsi été reprise et aménagée pour accueillir des entreprises porteuses de projet sur le numérique. Depuis 2015, 6 entreprises se sont installées dont 5 extérieures au territoire. Au fil des mois, la démarche d'accueil des porteurs de projets (recherche de logements, découverte du territoire, *week-end* d'accueil, ...) s'est précisée. L'objectif est de structurer en 2017 un service d'accueil intégré en se rapprochant des démarches initiées par l'Auvergne et le Limousin.



▲ Une agglomération, hors influence notable de polarités métropolitaines

AGIR SUR L'HABITAT : UNE NÉCESSITÉ

« Si l'intervention sur habitat est considérée comme nécessaire au développement territorial, elle n'est pas une condition suffisante ».

Des interventions publiques sur les quartiers d'habitat social et privé

La communauté d'agglomération comprend 27% de logements locatifs sociaux (8 500 logements). Quatre quartiers d'habitat social de Nevers sont classés prioritaires au titre de la politique de la ville. Parmi ceux-ci, le quartier ouest de la *Grande Pâture* a fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain conventionné avec l'ANRU en 2007, en cours d'achèvement fin 2016. Le quartier nord de *Banlay* est inscrit en quartier d'intérêt régional au titre du nouveau programme de renouvellement urbain et, fin 2016, les études de préfiguration sont en cours.

En ce qui concerne le parc privé, une *OPAH-RU* multi sites, pilotée par l'agglomération, est engagée depuis 2015 sur le centre ancien de Nevers et le quartier ouvrier de la commune de Fourchambault. Par ailleurs, la *SEM Nièvre aménagement* dispose depuis 2002 d'une concession d'aménagement du centre ville, confiée par la ville de Nevers.

Un déficit d'opérateurs sociaux et privés

Parmi les quatre opérateurs sociaux présents sur le territoire, seul l'office public départemental continue d'intervenir en développement en s'adossant à la déconstruction. Les opérateurs privés sont peu présents sur le territoire. Fin 2016, il n'y pas d'opérateurs de défiscalisation dans le neuf et les investisseurs *Malraux* ont désinvesti le territoire. Les promoteurs privés interviennent peu et uniquement sur le diffus en périphérie

Des indicateurs pour apprécier la réalité du marché en territoire détendu

L'agglomération de Nevers participe depuis 2012 aux études et réflexions, conduites en particulier avec l'*USH*, afin de mieux qualifier les besoins en marché détendu et d'adapter les modalités d'intervention publique. Plusieurs indicateurs sont pris en compte (vacance, démographie, prix) et sont étudiés à différentes échelles territoriales pour affiner l'analyse et rendre compte des interactions existantes entre les différents segments de parcs. À l'échelle de l'agglomération, la vacance est importante tant sur le parc *HLM* (14,7%) que sur le parc privé (12,7%). En augmentation depuis le début des années 2000, la vacance *HLM* se stabilise depuis deux ans et tend à se concentrer sur les quartiers politiques de la ville et plus particulièrement sur certains bâtiments. Ainsi, hors *QPV*, la vacance *HLM* à Nevers est de 3,7%. A l'inverse, la vacance du parc privé est plus ancienne et se concentre sur le centre ville (25%).

Malgré l'érosion démographique, le nombre de ménages continuait jusque lors à croître, même légèrement. Fin 2016, le desserrement des ménages ne soutient plus la croissance du nombre de ménages qui se stabilise.

Des concurrences entre les divers segments du parc

Les prix sont globalement modérés voire faibles tant en locatif social (loyer moyen *HLM* de 4,9€/m²) qu'en locatif privé (7,4€/m²) et en acquisition (prix de vente moyen dans l'ancien de 100000€). Le faible étalement de la gamme des prix entre les différents segments de l'offre est une caractéristique majeure qui induit des concurrences entre segments. Ainsi des immeubles *HLM* très récents et à faible taux de vacance (inférieur à 3%) connaissent une très forte rotation, révélatrice d'un problème de positionnement par rapport à une offre concurrentielle en maison individuelle en périphérie. Cependant, la perméabilité des segments permet aussi aux ménages stables avec des revenus intermédiaires d'avoir des trajectoires résidentielles diversifiées.

Loyer <i>HLM</i> 75 m ²	Loyer <i>HLM</i> 75 m ² (<15 ans)	Loyer privé 75-80 m ²	Accession ancien 110 k€/20 ans
370 €	430 €	500€	580-600€/mois

Un élargissement du périmètre de l'observatoire de l'attractivité du parc

L'agglomération a mis en place depuis 2012 un observatoire sur l'attractivité du parc *HLM*. Outre l'objectif de connaissance sur l'offre et la demande, l'observatoire est un outil de dialogue avec les bailleurs qui permet d'échanger sur les stratégies de développement et les phénomènes de concurrence entre les offres, les stratégies de réhabilitation ainsi que plus récemment les attributions. L'élargissement de l'observatoire au parc privé est envisagé à court terme.

UN PROJET DE REDYNAMISATION DU cœur d'agglomération

Une attractivité résidentielle du centre-ville à retrouver...

Le centre-ville de Nevers s'étend sur 4 quartiers :

- le quartier patrimonial historique *Saint-Genest - Cathédrale* situé sur une butte surplombant la Loire,
- le quartier administratif comprenant la préfecture, les services tels que banques et assurances,
- le quartier commerçant
- et enfin, plus à l'est, un quartier de faubourg.

Doté d'un patrimoine remarquable, il est pourvu d'une *ZPPAUP*.

Le centre-ville compte 6000 habitants et 2300 ménages. Le nombre moyen de personnes par ménage est un peu plus élevé que sur le reste de l'agglomération.

Le centre-ville se caractérise par sa mixité tant en statut d'occupation (55% de locatif privé, 1/3 de propriétaires occupants, le reste en locatif *HLM*) qu'en catégories socioprofessionnelles (*CSP*). Les problématiques sociales sont diffuses sur le centre-ville mais tendent à se concentrer à l'est, dans le faubourg, et à l'ouest, dans le quartier historique.

Si, jusqu'en 2009, le centre a bénéficié d'une croissance démographique, contrairement au reste du territoire, il connaît, depuis, une légère érosion sur l'ensemble de quartiers qui le composent.

Le taux de vacance global de 25% est plus fort que sur le reste du territoire. La dégradation du bâti est diffuse se manifestant par une alternance de beaux bâtis patrimoniaux et d'immeubles dégradés à l'exception de quelques îlots qui concentrent des situations de dégradation.

Le tissu commercial est très éclaté sur le centre-ville, peu visible et pâtit de la concurrence d'une offre commerciale très importante en périphérie. La vacance commerciale est ainsi très élevée (20%).

... en positionnant le centre-ville comme le cœur de l'agglomération.

L'enjeu global est de conforter le centre-ville comme cœur d'agglomération en renforçant sa fonction résidentielle et en développant ses fonctions de centralités.

► Sur le plan de l'habitat, pour améliorer l'attractivité résidentielle du centre-ville, il s'agit de :

- traiter des situations de mal logement et/ou de dégradation du patrimoine immobilier ;
- conforter la mixité sociale en centre-ville en mobilisant l'offre privée et en poursuivant la production *HLM* ;
- Proposer une offre en produits-logements qualitatifs, alternative à l'offre en périphérie notamment en individuel et en accession.

S'agissant du commerce, les objectifs sont de :

- faciliter le maintien et de développement des commerces en place ;
- préserver la diversité des activités commerciales du centre-ville ;
- lutter contre la vacance commerciale.

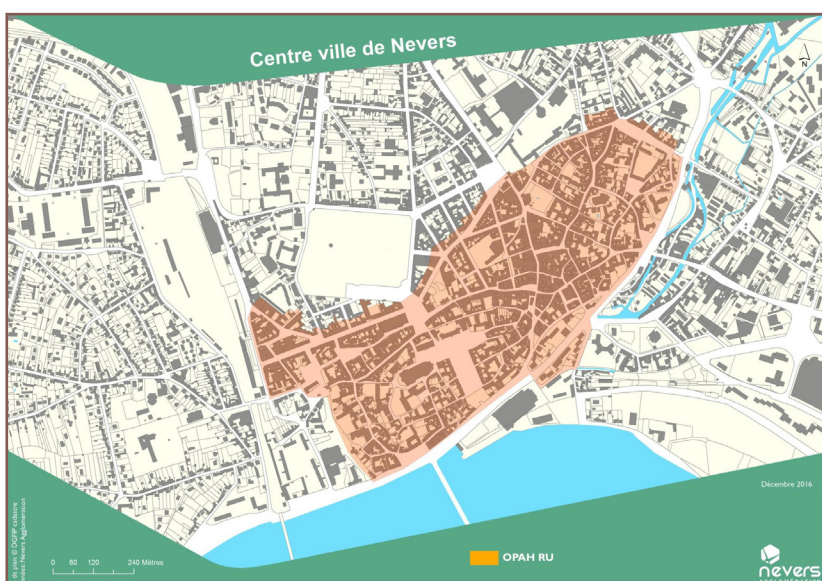
La requalification des espaces publics et du cadre de vie nécessite de :

- traiter plus qualitativement les espaces publics en cohérence avec leur vocation : culture/patrimoine, commerce, connexions, (...) ;
- animer l'espace public ;
- piloter une politique de conservation du patrimoine public avec mise en sécurité ou réhabilitation des édifices publics (beffroi, petit théâtre, etc.) ;
- conforter les équipements sur l'hyper centre ou en périphérie directe ;
- requalifier les équipements existant : maison de la culture, salle de spectacles, etc.

Un pilotage du projet partagé entre l'agglomération et la ville, à optimiser

Le pilotage des diverses actions du projet de redynamisation du centre-ville de Nevers est réparti entre la ville et l'agglomération. Ainsi, l'agglomération pilote l'*OPAH-RU* et la programmation *HLM* tandis que la ville conduit le *PNRU* ainsi que la concession d'aménagement sur le centre-ville. Un travail sur la structuration de la conduite globale du projet est projeté en 2017.

▼ Périmètre de l'*OPAH-RU* du centre-ville de Nevers



Différents dispositifs et outils mobilisés sur les dimensions commerciales et urbaines

Concernant le volet commercial, le service municipal dédié dispose d'un manager du commerce et gère :

- la politique de soutien à l'animation commerciale (communication, évènementiel, appui à l'association des commerçants, ...) avec une animation des cellules commerciales vacantes en recourant à du *covering*, des expositions temporaires, (...) ;
- l'accompagnement de l'activité commerciale adossé à un observatoire des cellules disponibles : mise en relation des porteurs de projet, accompagnement à la reprise, médiation sur les loyers commerciaux ;
- la taxe sur les locaux commerciaux vacants votée en septembre 2016. Une dizaine de sites sont identifiés avec l'objectif de renouer un dialogue avec les propriétaires sur des immeubles emblématiques ;
- le droit de préemption commercial, une fois instauré (2017) pour intervenir sur les emplacements stratégiques ;
- la candidature *FISAC*, en cours d'instruction, et la convention « *Démonstrateur centre-ville* » CDC à signer en février 2017 sur des îlots repérés dans le périmètre de l'*OPAH-RU* pour expérimenter des montages de reprise et de portage d'immeubles mixtes.

En matière d'espaces publics et de cadre de vie, la ville a mis en place un dispositif incitatif pour requalifier les façades sur un périmètre restreint en complément de l'*OPAH-RU*.

Un schéma opérationnel de requalification durable du centre-ville est également en cours d'achèvement afin de définir des modes de traitements cohérents et coordonnés des espaces publics.

Pour faire preuve d'exemplarité énergétique, la ville mobilise les fonds *TEPCV* pour réhabiliter des équipements publics.

Une stratégie habitat combinant une palette d'outils en vue de la diversification de l'offre

La mise en œuvre de la stratégie d'habitat repose sur des outils incitatifs et coercitifs. L'agglomération soutient ainsi l'investissement immobilier et l'initiative privée via une *OPAH-RU* tout en engageant des procédés

dures de traitement des immeubles ou des îlots très dégradés. Concernant l'offre nouvelle, l'objectif est de poursuivre le développement maîtrisé du parc *HLM* en centre-ville et d'approfondir des hypothèses de diversification de l'offre.

L'OPAH-RU (2016-2020) mise en œuvre depuis 2015 sur le centre ville de Nevers a pour objectifs de traiter 170 logements. Les aides cumulées de l'*Anah* et de l'agglomération couvrent 35% à 75% de la dépense subventionnable. Fin 2016, les objectifs annuels sont atteints tant quantitativement que qualitativement. Le taux de subvention moyen accordé s'élève à 60% générant un véritable effet levier. D'importants projets de réhabilitation sont en cours portant sur des travaux d'environ 50 000€ par logement avec des montants moyens de travaux de 700 à 750 €/m², proches cependant des valeurs d'acquisition (1000 €/m²).

Par ailleurs, face à la désorganisation des petites copropriétés anciennes, des actions sont menées pour aider à la mise en place de syndicats et les accompagner dans la définition et la mise en œuvre de projets de travaux.

Le suivi animation de l'OPAH-RU est assuré par le groupement *SEM Nièvre Aménagement*, mandataire, et *SOLIHA 58*. *SOLIHA 58* intervient sur le volet logement et habitat tandis que la *SEM Nièvre aménagement* est en charge des opérations à l'échelle de l'immeuble dans une perspective d'insertion urbaine. La dernière *OPAH* datant de 2000, les services doivent s'acculturer sur l'intervention sur le parc privé, acquérir de nouvelles méthodes de travail notamment en termes de mobilisation et combinaison des outils incitatifs et/ou coercitifs ainsi que d'articulation, sur les problématiques habitat indigne, avec le *SCHS* (service communal d'hygiène et de santé).

Des études sont en cours sur des îlots dégradés afin de définir le mode d'intervention incitatif et/ou coercitif adapté (*RHI*, *ORI*) et le montage financier de ces opérations. Dans le cadre de la concession d'aménagement datant de 2002, les dernières opérations du *PRI* sont en cours d'achèvement. En revanche, pour certains biens acquis en cours de concession d'aménagement, les diverses hypothèses de montage opérationnel envisagées ne parviennent pas à trouver une équilibre faute de pouvoir mobiliser des financements *THIRORI* en raison, dans certains cas, de l'antériorité des acquisitions et de la vacance organisée depuis plus de 10 ans.

Afin de reconstituer sur le centre-ville une partie de l'offre du *NPNRU*, **des opérations d'acquisition-amélioration ou de construction** sont programmées avec l'office *HLM*. Les opérations d'acquisition-amélioration sont complexes à équilibrer financièrement dans ce contexte de marché détendu et concurrentiel en termes de prix, surface et typologie de logements.

Pour **diversifier l'offre** et pallier la carence d'investisseurs privés, des expérimentations de copromotion privée-*SEM* dans le cadre de *VEFA* sont envisagées. Une opération en *VEFA* de 30 logements est ainsi en préparation.

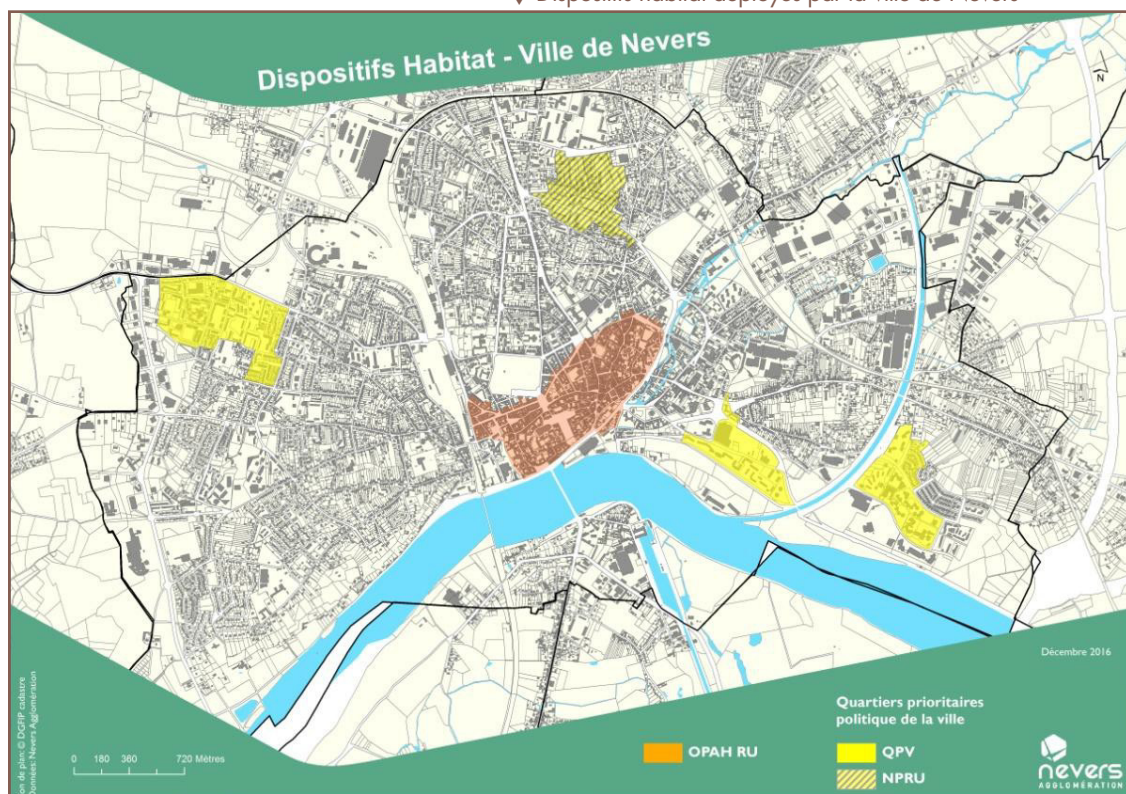
Un fléchage du budget habitat de l'agglomération sur le centre-ville de Nevers

Le budget annuel dédié à la politique habitat de l'agglomération s'élève à environ 1,2 M€. Les villes de Nevers (centre-ville et quartiers prioritaires de la politique de la ville) et Fourchambault en sont les principales bénéficiaires.

La moitié environ de cet investissement est affectée sur l'OPAH-RU multisites (centre-ville de Nevers et Fourchambault) à raison de 150 k€/an pour l'ingénierie et 450 k€/an pour l'octroi d'aides aux particuliers. Le budget intercommunal consacre 600 k€/an au logement *HLM* dont 500 k€ sont fléchés pour la période 2014-2017 sur deux opérations *HLM* sur le centre-ville soit environ le tiers de l'enveloppe allouée.

Cet effort intercommunal traduit un consensus politique sur la nécessité d'intervenir sur le centre-ville de Nevers pour améliorer l'attractivité de l'ensemble du territoire ainsi que de soutenir les opérations *Hlm* en renouvellement urbain. ■

▼ Dispositifs habitat déployés par la ville de Nevers



DES ENJEUX AU PROJET DE REQUALIFICATION GLOBAL DU *Faubourg d'Isle*

Un contexte de déprises industrielle et démographique à l'échelle de l'agglomération

L'agglomération de Saint-Quentin¹ a été touchée par le déclin des industries traditionnelles notamment du textile qui a affecté le Nord de la France. Ce déclin a laissé dans nombre de quartiers, dont celui de *Faubourg d'Isle*, des friches urbaines industrielles et un habitat ouvrier de mauvaise qualité. Déprise démographique et précarisation socio-économique des habitants participent dans ces quartiers au développement d'une spirale de dégradation. Quatre quartiers de la ville dont le *Faubourg d'Isle*, quartier ancien d'habitat privé, ont ainsi été classés en ZUS depuis 1996. Ils représentent plus de la moitié de la population de la ville. Le quartier du *Faubourg d'Isle* a été conforté dans son statut de quartier prioritaire pour la politique de la ville en 2015.

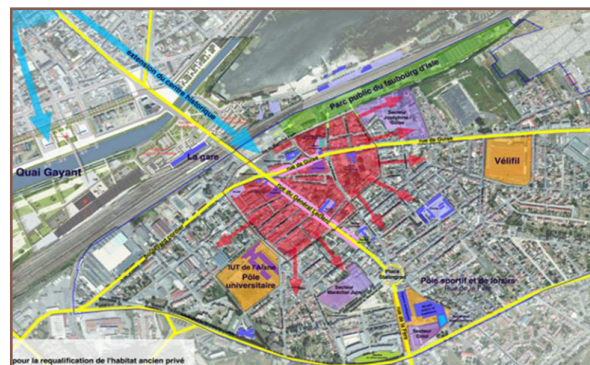
Un quartier de faubourg paupérisé, dégradé et marqué par la vacance

Dans le *Faubourg d'Isle*, porte d'entrée Sud de l'agglomération, résident 8 240 habitants, soit environ 15 % de la population de la ville, essentiellement dans des logements privés (82 % des 3 900 logements), antérieurs à 1949 (85 % du parc privé du quartier).

Ce quartier, à proximité du canal de la Sambre et de la Somme, est à reconnecter au reste de la ville. Il comprend 2 secteurs : un tissu très dense d'habitat ouvrier ancien déqualifié (cœur du quartier), entouré de friches urbaines, vestiges d'activités industrielles (textile, chaudronnerie, automobile).

Ce quartier souffre d'une image urbaine déqualifiée et de nombreux dysfonctionnements :

- Un marché très détendu caractérisé, d'une part, par des valeurs d'acquisition particulièrement basses et des vacances d'immeubles et, d'autre part, des loyers élevés au regard de la qualité des logements et de la précarisation des ménages (revenus bas et volatiles). « Une maison de 65 m² coûte environ 30 000 € mais nécessite des travaux conséquents. »
- Une concentration de l'habitat dégradé et potentiellement indigne et de logements vacants dans le cœur du tissu ancien du quartier : 28,3 % de logements potentiellement indignes (PPI), 24,3 % de logements vacants.
- Friches, rareté et déqualification des espaces publics de proximité.
- Une fragilisation des 2 artères commerciales : problématique de la transmission des entreprises commerciales et des surfaces insuffisantes des pas-de-porte commerciaux.



▲ Un quartier ancien aux portes du centre-ville

Faubourg d'Isle en devenir, un projet global de requalification sur 15 ans

L'enjeu principal du projet global est d'enrayer la spirale déqualifiante. Il s'agit ainsi de :

- Arrimer ce quartier au développement de l'agglomération, le reconnecter au quartier voisin de la gare en devenir, qui comporte des équipements structurants à l'échelle de l'agglomération (multiplexe, base urbaine de loisirs, ...).
- Redonner au quartier les qualités et les fonctionnalités d'un secteur urbain au cœur de la ville et le rendre attractif pour les habitants et les usagers en s'appuyant notamment sur l'ouverture d'un pôle universitaire au cœur du quartier (600 étudiants en 2016-2017 et 1 000 étudiants à terme).
- Proposer une offre de logements diversifiée par des opérations de démolition-reconstruction et d'aménagement ciblées sur les poches d'habitat ancien dégradé et de logement indigne en proposant des produits diversifiés et adaptés aux besoins des populations actuelles et futures.

¹ L'agglomération compte 75 000 habitants dont 56 000 résident dans la ville de Saint-Quentin.

UN PROGRAMME DE REQUALIFICATION 2011-2017 INSCRIT DANS LE PNRQAD

Le projet de requalification du *Faubourg d'Isle* s'inscrit dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et s'appuie sur un projet urbain à moyen terme.

Des objectifs opérationnels multithématiques

Le projet de requalification du quartier du Faubourg d'Isle comporte de nombreux objectifs opérationnels.

En matière d'habitat, il s'agit de résorber l'insalubrité, remettre sur le marché des logements vacants, lutter contre la précarité énergétique ainsi que requalifier des secteurs d'habitat dégradé et de friches *via* :

- le recyclage foncier de 5 îlots d'habitat dégradé,
- la production de 60 logements sociaux,
- la mise en œuvre d'une OPAH-RU avec un objectif initial de 150 logements réhabilités dont 100 en propriété occupante.

D'un point de vue urbain et social, l'objectif est de doter le quartier d'équipements et d'espaces publics afin de le rendre plus attractif *via* :

- la création de nouveaux services et équipements à destination des étudiants et à la population : création d'une maison de services à la population dans l'ancien cinéma *le Casino*,
- la réalisation de nouveaux espaces publics de proximité : trois opérations concernées dont l'extension d'un square attenant à la mairie annexe suite à la démolition de celle-ci.

Pour conforter le secteur économique, une meilleure appréhension des évolutions du tissu commercial est nécessaire *via* :

- la réalisation d'une étude sur les potentialités commerciales du *Faubourg de l'Isle*,
- la mise en place d'un observatoire du commerce.

Ce dernier volet n'a pas pour l'instant été mis en œuvre au-delà de la réalisation d'un diagnostic très détaillé.

Un programme de près de 20 millions d'euros d'investissement

Le programme d'investissement s'élève à 19,6 millions d'euros TTC dont la part la plus importante est consacrée à l'habitat et plus particulièrement au recyclage des îlots dégradés et à la reconstitution de l'offre de logements soit 8,77 millions d'euros TTC.

L'apport de la ville de Saint Quentin est de 6 M€ et celui d'*Habitat Saint-Quentinois*, bailleur social, de 4 M€. Les subventions escomptées représentent 45% du programme d'investissement dont 19% au titre de l'ANRU (3,65 M€) et 11% au titre de l'*Anah* (2,21 M€).

Une ingénierie à géométrie variable

Depuis 5 ans, l'équipe de mise en œuvre de ce projet est pilotée par le chef de projet des programmes de rénovation urbaine (PRU, PNRU, PNRQAD) accompagné d'un chargé de mission dédié au suivi du volet habitat du PNRQAD. Un prestataire externe (CITÉMÉTRIE) assure le suivi-animation de l'OPAH-RU.

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET À OCTOBRE 2016 : BILAN CONTRASTÉ

La convention de PNRQAD signée en décembre 2011 pour une durée de 5ans, devrait s'achever sur le plan opérationnel fin 2020.

Des projets d'équipements et d'espaces publics à livrer en 2019

La création de la maison de services à la population dans l'ancien cinéma *le Casino* est prévue pour 2019. Le lancement de la procédure de démolition de la mairie annexe est programmé pour fin 2018 en vue de l'extension du square en 2019.

5 opérations de recyclage d'îlot portées par Habitat Saint-Quentinois, bailleur social

L'étude pré-opérationnelle avait permis d'identifier 53 immeubles prioritaires. Une priorisation a été opérée en croisant problématique d'îlot dégradé avec recherche «*d'effet vitrine*» pour changer l'image du quartier. 5 îlots au cœur du quartier ancien ont ainsi été retenus représentant 30 parcelles à acquérir : bâtiments d'habitation dégradés ou hôtels meublés pour trois des îlots et garage désaffecté en angle de rue et friche artisanale pour les deux autres. Les opérations de recyclage sont portées par le bailleur social *Habitat Saint-Quentinois* *via* principalement des opérations de démolition/construction neuve et, pour un îlot, une opération d'acquisition-réhabilitation. L'acquisition des biens, réalisée en 2013, a mêlé négociation et expropriation.

Les premières démolitions démarreront fin 2016 et se poursuivront en 2017 pour une mise en gestion locative des logements produits courant 2018. Sur un objectif initial de 60 logements, 48 logements sociaux vont finalement être reconstitués dont 22 logements étudiants en lien avec le pôle universitaire. Le relogement a concerné 11 ménages sur les 30 ménages identifiés initialement.

Des micro-interventions sur le domaine public sont en outre réalisées dans le cadre des opérations de recyclage par démolition : création d'un parking résidentiel de 12 places, sécurisation de l'espace public à un angle de rues.

► **Objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU (2011-2016) partiellement atteints**

L'objectif initial de l'OPAH-RU (2011-2016) était fixé à 150 logements à réhabiliter sur un périmètre restreint au cœur du quartier. L'extension du périmètre à l'ensemble du quartier en 2014 a boosté l'intervention et a permis une atteinte des objectifs annuels les deux dernières années. Cependant, les objectifs quantitatifs, abaissés à 135 logements en 2013, ne seront pas atteints : 89 dossiers notifiés ou déposés en octobre dont 68 dossiers de propriétaires occupants. Une centaine de dossiers est probable d'ici la fin du dispositif.

Malgré une démarche très volontariste pour rencontrer les occupants des logements du périmètre en mobilisant les outils à disposition (boitage, courriers de relance adressés aux propriétaires bailleurs, ...), l'équipe d'animation ne parvenait pas jusqu'à mi-2015 à toucher cette cible. Grâce au partenariat instauré avec la CAF (*cf infra*), les contacts avec les habitants sont plus aisés.

En outre, selon l'équipe d'animation, un budget travaux de plus de 10 000 € constitue un frein psychologique à lever, en renforçant par exemple l'ingénierie financière par des abondements complémentaires de la ville et ses partenaires.

Une mobilisation des outils incitatifs et coercitifs à améliorer

Le chef de projet s'efforce de mieux articuler et mobiliser conjointement les outils et les leviers incitatifs et coercitifs. Durant les premières années d'OPAH RU, le mode incitatif a principalement été privilégié, au cas par cas sur signalements auprès du service communal d'hygiène. Les rares signalements ne se sont pas traduits par la prise d'arrêtés (à l'exception de périls) car la négociation avec les propriétaires est privilégiée. 5 situations d'insalubrité ont été décelées pendant l'opération et le premier arrêté d'insalubrité a été pris mi-2016.

Par ailleurs, dès la phase de diagnostic, la procédure d'ORI (opération de restauration immobilière) n'avait pas été jugée pertinente orientant l'intervention sur le parc privé dans une logique essentiellement incitative. Cependant, le partenariat engagé avec la CAF pourrait faciliter à terme la mise en œuvre de procédures coercitives.

Un partenariat instauré avec la CAF pour le traitement de l'habitat indécemment

Suite à la loi ALUR, la CAF de l'Aisne a signé en mai 2015 une convention de partenariat avec la communauté d'agglomération et une convention opérationnelle et financière avec la ville de Saint-Quentin pour le contrôle et le traitement de l'habitat indécemment sur le périmètre du PNRQAD sur la durée de l'OPAH-RU. La ville, en tant que territoire pilote sur le département, a retenu le périmètre de l'OPAH-RU comme périmètre-test.

La mission de contrôle dans les logements est réalisée par l'opérateur de l'OPAH-RU habilité à pénétrer dans les logements pour y réaliser les contrôles (CITÉMÉTRIE).

La CAF diligente des contrôles sur deux types d'adresses :

- lors d'une première demande d'allocation logement (2/3 des adresses)
- suite à une pré-identification des adresses prioritaires par la ville : contrôles d'opportunités.

Une commission de suivi partenarial (CAF, DDT, services de la collectivité, UTAS Saint Quentin, service communal d'hygiène, opérateur OPAH-RU) se réunit tous les mois et demi afin d'analyser, statuer et suivre les situations d'indécemment, d'indignité ou d'insalubrité identifiées.

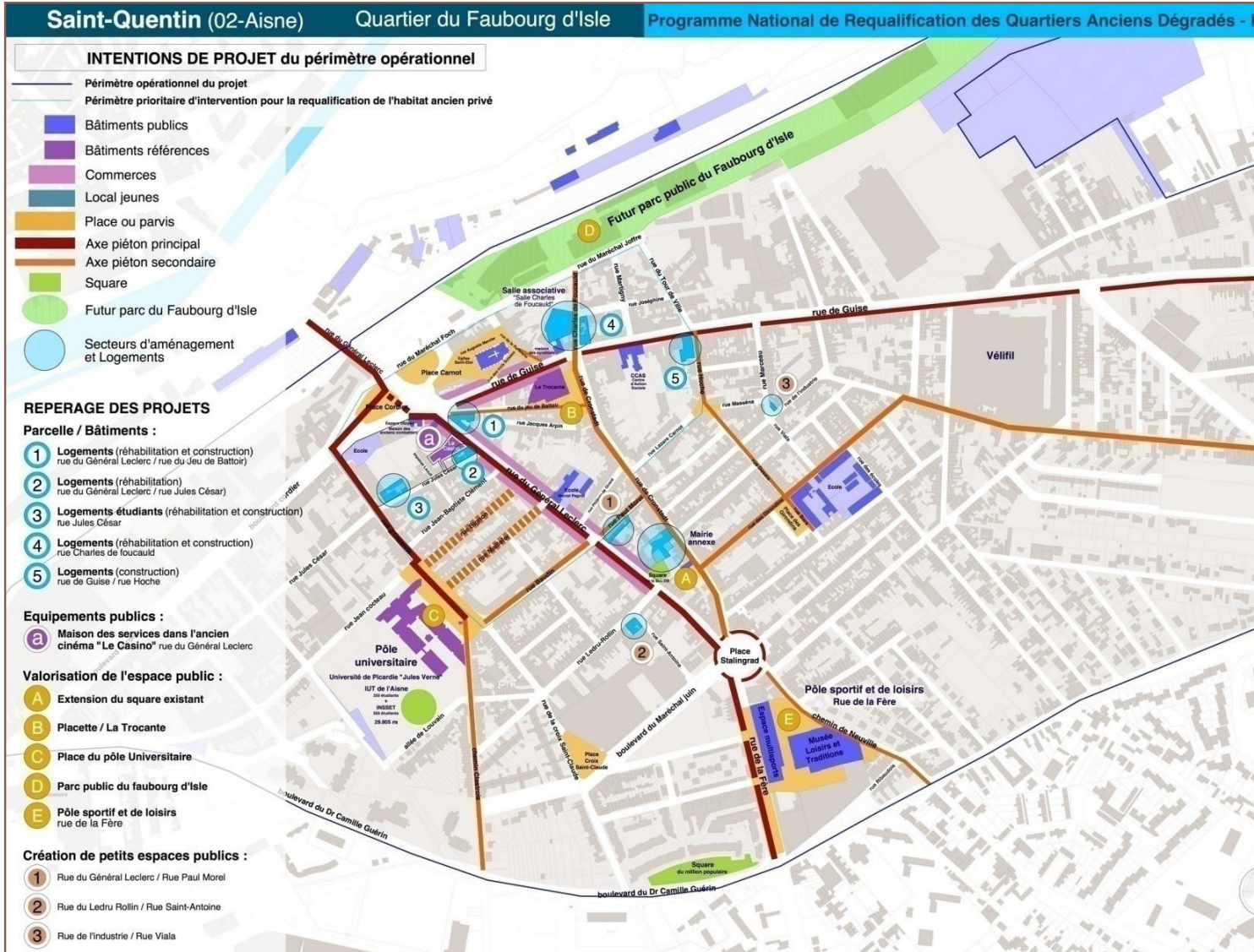
Le bilan à mi-2016 est très probant en matière de repérage et de traitement des logements indécemment, de sensibilisation des propriétaires et locataires grâce à l'information dispensée, d'appui aux locataires.

Sur les 93 demandes de contrôle émises par la CAF depuis juin 2015, 59 logements ont été contrôlés. 95% de ces logements sont indécemment selon le décret de 2002 lors du 1^{er} contrôle. Un quart des logements n'est pas rendu décent suite au départ du locataire ou à l'arrêt de la location par le propriétaire. La CAF effectue une veille active sur les locataires partis afin d'être en alerte quand ils sollicitent à nouveau une allocation. Enfin, quand un logement fait l'objet d'un contrôle révélant une indécemment, celui-ci est étendu aux autres logements de l'immeuble.

Cependant, l'effort reste à soutenir pour parvenir à inciter les propriétaires à réhabiliter leur bien, au-delà des travaux de sortie d'indécemment. ■

▼ Ilôt 4 et ancien cinéma





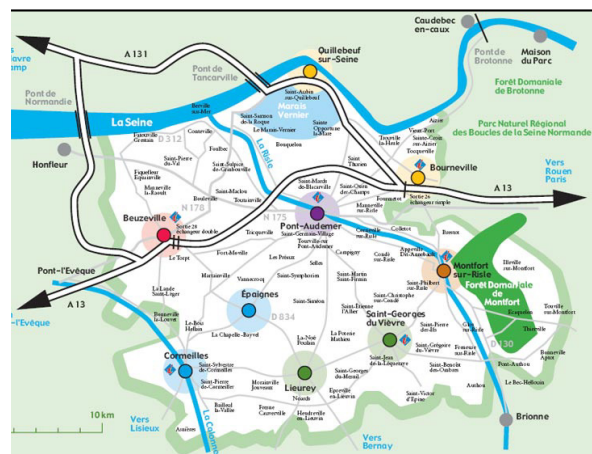
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ET ÉCONOMIQUE DE PONT-AUDEMER

Un projet de revitalisation du centre ville copiloté par la ville et la CCI

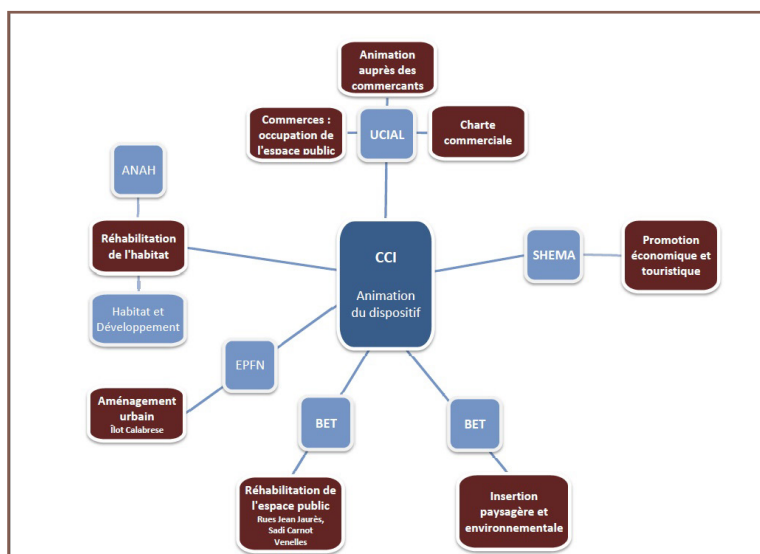
La ville de Pont-Audemer (8 943 habitants) figure parmi les lauréats de l'AMI *centres-bourgs* lancé en 2014. Le projet de revitalisation du centre-bourg de Pont-Audemer vise globalement à renforcer le rôle de centralité de Pont-Audemer au sein du Pays Risle-Estuaire et ainsi contribuer à structurer l'espace rural compris dans le triangle Caen-Rouen-Le Havre.

Ce projet, piloté conjointement par la ville de Pont-Audemer (volet habitat) et la CCI (volet commercial), cherche à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de Pont-Audemer en optimisant les synergies entre requalification du parc ancien et redynamisation du commerce de proximité.

L'animation du dispositif partenarial «*centre-bourg*» de Pont-Audemer est réalisée par la CCI et mobilise plusieurs partenaires : SHEMA, bureaux d'études techniques, EPF Normandie, SOLIHA, Anah, UCIAL.



▲ Pont-Audemer au sein du pays Risle-Estuaire



▲ Animation du dispositif

Une convention d'ingénierie 2015-2017 pour préparer la mise en œuvre opérationnelle

La question de la gouvernance du projet dans un contexte de réforme territoriale a suscité de nombreux débats avec les services de l'État, notamment sur le choix du périmètre d'intervention. Finalement, la convention a été signée avec la communauté de communes en 2015 pour une durée de trois ans. Définie sur 2 périmètres géographiques distincts que sont le périmètre de revitalisation du centre-bourg et celui de l'opération de développement du territoire dans son ensemble, la convention porte sur l'ingénierie et les études préalables nécessaires à la définition du projet et à sa

mise en œuvre opérationnelle.

Le budget global de cette convention s'élève à environ 500 000 €, pour des prestations d'ingénierie réalisées pour les 2/3 environ (315 000 €) en régie (chef de projet et animateurs thématiques économiques) et 1/3 confiées à des prestataires extérieurs (162 000 €). Les principaux partenaires financiers sont le FNDAT (290 000 €), le conseil départemental de l'Eure (51 000 €), l'Anah (45 000 €), la région Normandie (20 000 €).

La mise en œuvre opérationnelle du projet de revitalisation du centre-bourg a démarré dès octobre 2016 après signature de la convention de revitalisation et s'étalera sur 6 ans. Un avenant est prévu fin 2017 pour prendre en compte les études en cours.

Deux études prospectives sur le tissu économique...

Afin de dresser une vision du centre-ville dans les 5 à 10 prochaines années, deux études sur le commerce ont été livrées en juin 2016 :

- Une enquête, réalisée par la CCI, au 1^{er} trimestre 2016 a permis de rencontrer 180 commerçants et artisans, d'identifier les secteurs d'activités, le marché local, de connaître les horaires d'ouverture, les actions de communication et de recenser

les besoins et attentes de ces artisans et commerçants.

- Un diagnostic commercial a été effectué par un prestataire extérieur (*Cibles & Stratégies*). Il concerne la structure de l'appareil commercial, la morphologie urbaine, les comportements d'achats et les besoins/attentes des consommateurs, les potentiels de marché et les perspectives de développement. Pour *Cibles & Stratégies*, il s'agit ainsi «*d'inverser la dynamique de vacance du logement en centre-ville pour enrayer la contraction d'une clientèle d'hyper-proximité vitale pour le commerce. (...) et de préserver la proximité entre les équipements non marchands et les commerces du centre-ville*» pour générer des flux.

La gestion de la halte fluviale a été confiée à un cabinet de paysagistes (*Folius*) dans le cadre du réaménagement et de la valorisation des berges de la Risle. Des études sont prévues pour promouvoir le développement touristique.

...à approfondir dans une perspective opérationnelle

Des ateliers thématiques d'approfondissements sont organisés depuis mi-2016 avec les principaux acteurs concernés afin d'affiner de façon opérationnelle les enjeux suivants :

Comment revaloriser l'image du centre-ville ? Comment requalifier les espaces publics, améliorer le plan de circulation et l'accès des parkings ? Comment lutter contre la vacance des cellules commerciales (évaluée à 16%), les ruptures de linéaires commerciaux ? Quels apports possibles du numérique ?

Diverses pistes sont ainsi explorées : élaboration d'un cahier d'ambiance, projet de charte du mobilier urbain en vue de son harmonisation, réflexions pour repenser le stationnement (100% de zone bleue actuellement), réaménager les rues, dont la rue Jean Jaurès.

Une application *FID INT* (fidélité intelligente) est en phase test depuis mai 2016 afin de développer un «*shopping nouvelle génération*» en direction des clients connectés. Une trentaine de commerçants y proposent leurs offres.

Un groupe de travail commerce 2.0 se réunit régulièrement associant élus, commerçants et chercheurs pour élaborer une méthodologie permettant de modéliser les données et les flux du centre-ville, dans la perspective d'une base de données multimodale.

REQUALIFIER L'HABITAT DU CENTRE-VILLE

Une étude pré-opérationnelle d'*OPAH-RU* achevée en juin 2015 par *SOLHA Normandie Seine* a permis d'identifier les enjeux et de fixer les orientations stratégiques en termes d'habitat.

Des atouts certains mais à révéler

Le diagnostic a mis en évidence les éléments suivants :

- un tissu urbain dense maillé de canaux et de venelles, identitaires du centre-ville, mais présentant des dysfonctionnements urbains et d'usages (espaces d'usage public privatisés mal entretenus et délaissés, difficultés d'accès aux canaux, venelles mal entretenues, ...),
- une richesse architecturale issue notamment de la période médiévale (façades en colombage nombreuses) mais un patrimoine peu valorisé,
- un bâti ancien mal entretenu voire dégradé, une vacance importante et structurelle, une offre locative prédominante mais inadaptée à la demande actuelle,
- l'existence de petites copropriétés dont certaines *a priori* en difficulté.

Portrait du centre-ville
(source : étude *SOLHA* 2014-2015) ►

Des orientations stratégiques déclinées en 2 axes

En matière d'habitat et patrimoine, il s'agit de conjuguer dispositifs préventifs, incitatifs et coercitifs :

- Inciter à l'amélioration et la valorisation du parc ancien.
- Intervenir en faveur de la rénovation des façades en complément de celle des logements.
- Lutter contre la dégradation de l'habitat en mobilisant la palette d'outils disponibles de l'incitatif au coercitif.
- Étudier la pertinence d'un dispositif dédié aux copropriétés au-delà d'une action de sensibilisation et de prévention.

Pour favoriser le renouvellement urbain, il est projeté de :

- Poursuivre la valorisation des espaces publics notamment les venelles en s'appuyant notamment sur l'AVAP existante.
- Valoriser le patrimoine naturel et architectural.

Deux études pré-opérationnelles complémentaires

Deux études complémentaires ont été conduites en 2016 :

- Une étude a porté sur 3 venelles-tests combinant aspects patrimonial, juridique, technique et économique.
- Une étude de recyclage foncier a permis d'analyser une douzaine de sites : modes opératoires possibles ainsi qu'outils et financements mobilisables (*RHI*, *ORI* et financement *THIRORI*).

L'appel d'offres pour le suivi-animation d'*OPAH-RU* a eu lieu en 2016. Confiée à *SOLHA Normandie Seine*, l'opération de requalification est ainsi effective depuis le 10 octobre 2016 avec la signature de la convention de revitalisation valant convention d'*OPAH*, pour une durée de 6 ans. ■





◀ Échanges avec Jean-Claude GIORDANA, Maire de Lauzerte et Lionel RAMI, Chef de projet, ville de Lauzerte et communauté de communes du Pays de Serres en Quercy

L'AMI centre-bourg, UNE OPPORTUNITÉ

Une opportunité pour créer une dynamique de projet intercommunal

Le Pays de Serres en Quercy est situé à 30 km de Montauban et à 1h20 de Toulouse. Vaste territoire de 450 km² caractérisé par sa faible densité de population, il est maillé par une voirie importante - et coûteuse - de plus de 1 000 km. La communauté de communes compte 8 100 habitants résidant dans trois communes principales : Lauzerte (1 500 habitants), Montaigu de Quercy (1 400 habitants) et Cazes Mondenard (1 200 habitants), disposant chacune de son centre-bourg. La communauté de communes Pays-de-Serres en Quercy, issue de la fusion de trois EPCI initiée par l'État, a été créée en janvier 2014.

L'AMI centre-bourg constitue une opportunité «pour passer d'une intercommunalité de gestion à une intercommunalité de projet» et créer, en s'appuyant sur la revitalisation du centre-bourg de Lauzerte, positionné comme pôle structurant, une dynamique plus large de développement sur l'ensemble du territoire.

Un projet de revitalisation du centre-bourg de Lauzerte et de développement territorial

Dans ce territoire rural à la démographie instable, une timide reprise est perceptible à travers l'arrivée récente de nouvelles populations. Le projet de revitalisation permet de mener une réflexion sur l'amélioration de la qualité d'habiter en centre-bourg dans «un village non muséifié».

Le principal objectif est de «reconstruire la ville sur la ville ou plutôt de reconstruire la ville à la campagne», d'y attirer de façon durable de nouveaux ménages, grâce aux aménités urbaines. Si le projet s'attache à traiter l'habitat, il comporte également un volet développement territorial en particulier économique et touristique en mobilisant les personnes ressources locales.

Ce projet est mis en œuvre par un chef de projet recruté lors de la signature de la convention d'aide à l'ingénierie du fonds national pour l'aménagement et le développement du territoire (FNADT).

Un programme d'études de 3 ans (2015-2018) afin de définir un projet de territoire

Pour définir le projet global de revitalisation du territoire et ses modalités d'intervention, plusieurs études et démarches sont programmées de 2015 à 2018 sur quatre grands axes d'intervention.

1. En ce qui concerne le volet habitat et urbain, une étude pré-opérationnelle d'OPAH, financée par la communauté de communes, a été réalisée par URBANiS en 2015/16 complétée en 2016 par une étude sur des esquisses d'aménagement réalisée par deux bureaux d'études SOGEXFO (géomètre) et Complément Terre (paysagiste).

2. En matière de patrimoine et d'environnement, suite à un plan de vigilance et de référence réalisé au premier semestre 2016 par deux étudiantes de l'école de Chaillot afin de développer l'attractivité du territoire et la valorisation du patrimoine, une étude d'AVAP a été engagée. Les étudiants de l'école nationale supérieure d'architecture (ENSA) de Toulouse en Master ont prolongé ces réflexions sur l'aménagement du



▲ Lauzerte

centre-bourg de Lauzerte, travaux qui ont été présentés auprès d'un large public dans le cadre de la biennale européenne du patrimoine urbain qui s'est tenue mi-novembre 2016 à Toulouse. L'ensemble de ces études seront présentés aux habitants début 2017 afin de les sensibiliser à nouveau à la qualité du patrimoine de Lauzerte.

3. S'agissant des services, commerces et équipements de proximité, une étude action a été réalisée en 2015/2016 avec la CCI sur la redynamisation des commerces. Suite à cette démarche, la création d'une pépinière itinérante est à l'étude depuis octobre 2016 en collaboration avec un organisme de formation et d'éco-construction (IFECO à Montauban).

4. Concernant le développement territorial, une étude stratégique de développement territorial, a été réalisée par des bureaux d'études spécialisés en marketing territorial et en développement économique et touristique (Midi Marketing, Espitalié consultant) et financée par la commune de Lauzerte. Cette étude s'appuie également sur une concertation avec les habitants et le milieu socioprofessionnel.

Ces deux études sont financées par le FNADT à hauteur de 70%. Ce programme d'études mené dans un calendrier serré est cependant long au regard des enjeux du territoire, des incertitudes sur le financement du projet final et enfin des échéances municipales. Plusieurs actions sont cependant prêtes à être engagées sur le plan opérationnel dès 2017.

Des enjeux urbains liés à l'habitat accentués sur Lauzerte

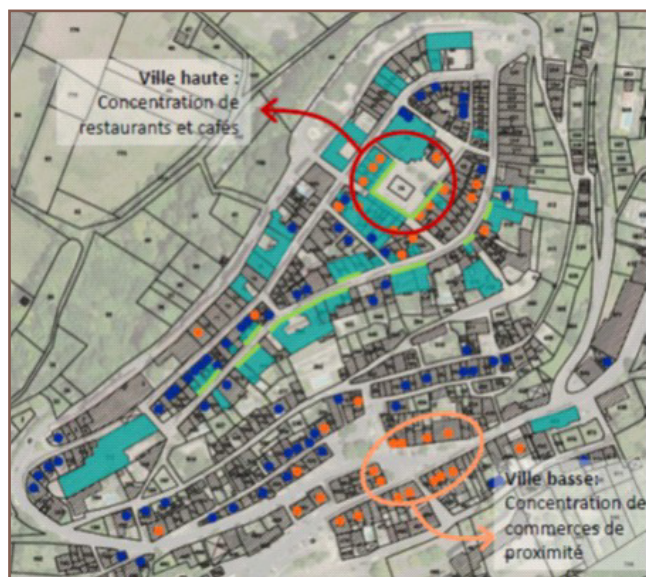
Les principaux constats dressés à l'échelle intercommunale dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH sont les suivants :

- un vieillissement important de la population (1/3 des habitants ont plus de 60 ans) et une surreprésentation et augmentation des petits ménages (2/3 des ménages sont composés d'une personne seule ou de couples sans enfants) malgré un regain démographique sur la période 2006-2011 lié à l'arrivée de nouvelles populations et différencié selon les communes,
- des ménages avec des faibles revenus : 1/3 des ménages vivent sous le seuil de pauvreté et 60% des propriétaires occupants sont éligibles à l'Anah (1 600 ménages),
- un parc de logements ancien et énergivore (70% des résidences principales datent d'avant 1975), constitué aux 3/4 de grands logements de 4 pièces et plus et occupé aux 3/4 par des propriétaires occupants,
- une part importante des résidences secondaires (20%),
- un parc de logement social peu représenté et inadapté à la demande avec la présence de grands logements vacants,
- des problématiques d'habitat indigne, de vacance et de vétusté marquées : 438 résidences principales sont potentiellement indignes et concernent 873 personnes, 11% des logements sont vacants (principalement des grands logements),
- un marché immobilier détendu tant à la location (marché locatif marginal) qu'à l'accession caractérisé par une baisse des transactions et une inadéquation de l'offre à la demande centrée sur la maison individuelle neuve en périphérie.

Les enjeux sociaux et liés à l'habitat sont plus accentués sur le centre-bourg de Lauzerte qui pâtit plus particulièrement de l'inadéquation de l'offre avec la demande et de la prégnance des immeubles inoccupés (une centaine de bâtiments) et des logements vacants (22% environ des logements), des logements potentiellement indignes et dégradés ainsi que de l'accroissement de la précarité des ménages.

Sur le plan urbain, le centre-bourg de Lauzerte, village haut perché doté d'un patrimoine de qualité, a la particularité d'être composé de deux villes : une ville haute médiévale très dense et une ville basse, insuffisamment reliées, avec peu d'espaces publics, et des centralités tendant à se déplacer de la ville haute vers la ville basse. Les entrées de ville sont particulièrement déqualifiées. La création de complémentarités entre la ville haute et la ville basse constitue ainsi un enjeu important de requalification du centre-bourg.

▼ Complémentarité ville haute et ville basse



UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION DÉPLOYÉE DANS LE CADRE D'UNE ORCB-DT

Opération de revitalisation du centre-bourg et de développement territorial (ORCB-DT)

Une stratégie d'intervention sur l'habitat différenciée sur deux périmètres

La stratégie d'intervention sur l'habitat distingue 2 périmètres d'intervention avec 2 niveaux d'intervention :

- un périmètre concernant l'ensemble du territoire intercommunal doté d'un dispositif incitatif, OPAH intercommunale ciblant principalement les propriétaires occupants (75% des dossiers) afin de lutter contre la précarité énergétique et favoriser l'autonomie des personnes. 20% des objectifs concernent cependant les propriétaires bailleurs mais uniquement sur les bourgs-centres de Montaigu de Quercy, Cazes-Mondenard et Bourg de Visa.
- un périmètre prioritaire sur le centre-bourg de Lauzerte : OPAH avec des objectifs inversés par rapport au périmètre intercommunal car priorités sur les propriétaires bailleurs (80% des dossiers), un suivi animation renforcé et des aides incitatives de la ville sur des actions complémentaires (cas de vacance des logements prolongée, ravalement des façades, changement menuiserie bois...). En complément, des dispositifs coercitifs seront mis en œuvre (RHI, ORI et RHI THIRORI) sur des secteurs et immeubles prioritaires.

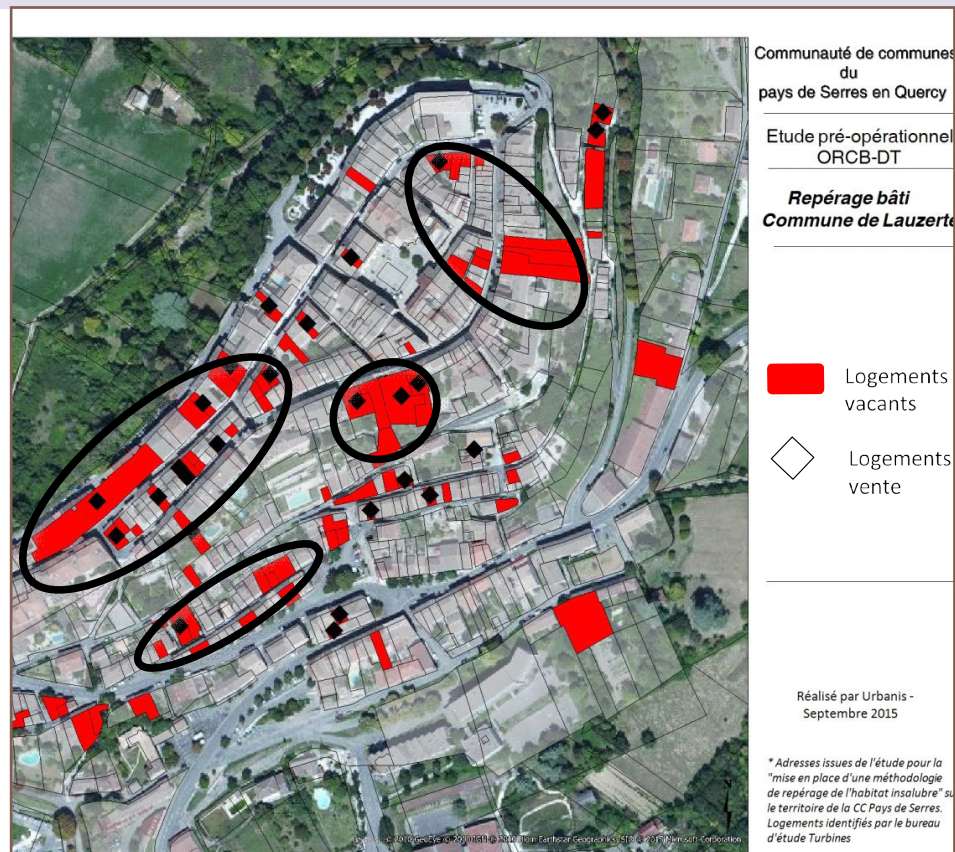
Les objectifs quantitatifs globaux de l'OPAH fixés sur 6 ans sont de réhabiliter 213 logements dont 78 logements sur le périmètre du centre-bourg de Lauzerte (soit 20% des logements, le périmètre comptant environ 400 logements). Les objectifs relatifs aux logements moyennement dégradés, très dégradés ou indignes concernent 48 logements au total et sont plus renforcés sur le centre-bourg de Lauzerte : 36 logements soit 75% des objectifs.

Les logements vacants : un gisement de recyclage

Un groupe projet initié en 2013 par la DDT sur le repérage des bâtiments inoccupés a été le déclencheur d'une réflexion sur la vacance

MARCHÉS DÉTENDUS// LAUZERTE

► comme gisement potentiel de recyclage et sur la priorisation des interventions. Sur les 90 logements vacants (soit presque le quart des logements du centre bourg) repérés lors de l'étude pré-opérationnelle, la moitié est en mauvais état et une dizaine d'entre eux insalubres. Ces logements insalubres sont prioritaires et inclus dans 6 secteurs prioritaires d'intervention. Ces secteurs ont été identifiés par un croisement de données, un travail important de repérage du bâti validé lors d'une journée de terrain avec les élus et enfin une réunion de travail avec le PDLHI, la DDT et l'ARS. Les produits de sortie envisagés sont majoritairement des T2, T3 et T4 en locatif social et pour partie en accession sociale à la propriété.



▲ Repérage des logements vacants à Lauzerte

Afin de tenir compte des capacités financières de la commune, les projets d'interventions se concentrent actuellement sur deux secteurs. Sur ces deux secteurs (secteur 1, îlot du château et secteur 3, îlot rue de la mairie) les projets de *RHI* ou d'*ORI* mobilisant des financements *RHI-THIRORI* sont en cours de calibrage. Les acquisitions foncières portées par la commune s'effectuent à l'amiable. L'ambition, en lançant ces deux opérations, est de créer une dynamique et de produire un effet levier. La création d'espaces extérieurs dans ces projets d'habitation participe également de l'effet vitrine recherché.

Le projet sur l'îlot rue de château (secteur 1) concerne 4 immeubles vacants et insalubres contigus. Cette opération de *RHI* vise à créer trois logements traversants en locatif social à l'étage (2 T2 et un T3 ou 3 T3) et une cantine scolaire en rez-de-chaussée, l'école étant située en face. Le coût de l'opération *RHI* est estimé à 780 000 € HT.

Le chef de projet est en cours de négociation pour l'acquisition à l'amiable des quatre immeubles pour une valeur d'environ 100 000 €, le prix au m² pour un immeuble insalubre étant évalué entre 300 et 400 €/m². La participation de l'*Anah* au titre de la *RHI*, après accord pour la dérogation sur la vacance, est estimée à hauteur de 70% du déficit (hors aménagement de la cantine). Une étude de calibrage va être engagée afin de cerner le déficit d'opération et l'intérêt ou non d'intégrer une cinquième parcelle, constituée d'un garage, à l'opération. L'adjonction de cette parcelle pourrait permettre d'optimiser le projet par la création d'une terrasse au-dessus des logements et un passage sous porche ainsi que la réalisation de 3 T3 au lieu de 2 T2 et un T3.

Le projet sur l'îlot rue de la mairie a pour objectif de restructurer deux bâtiments mitoyens qui communiquent sur une parcelle traversante étroite. Il vise à créer, sur une surface plancher totale de 220 m², une maison familiale en accession sociale aidée en mobilisant un financement *PSLA*. Le coût de l'opération est évalué à 354 000 € HT dont 264 000 € HT pour les travaux et 90 000 € pour l'acquisition. Cette opération devrait bénéficier d'un financement de l'*Anah* à hauteur de 40% du déficit d'opération.

Dans le cadre d'une réflexion conduite par les étudiants de l'*ENSA* Toulouse et le *CAUE* sur des scénarios d'évolution de dix bâtiments, la création d'une toiture-terrasse est envisagée sur ce projet. L'*ABF* a d'ores et déjà donné son accord. Par ailleurs,

ces scénarios intègrent la volonté de réinvestir les rez-de-chaussée de préférence en surface commerciale

Requalification des espaces publics et volonté de maintien des services publics

En termes de requalification des espaces publics, un projet prioritaire concerne la place des cornières. L'objectif est de redonner à cette place médiévale, en forme de bastide, sa fonction de centralité en s'appuyant notamment sur la création d'équipements.

Ainsi, dans un bâtiment incendié et situé dans un angle de la bastide, il s'agit de créer une maison des associations au rez-de-chaussée, un espace de séminaires et de réceptions qui pourrait aussi accueillir de nouvelles entreprises à l'étage et enfin, au dernier étage, une résidence intergénérationnelle de 3 petits logements pouvant accueillir des personnes âgées et un logement pour jeunes actifs en mobilité résidentielle.

En complément, dans l'ancien bâtiment vacant de la poste et situé en face du bâtiment précité, le projet prévoit la création, d'une maison des services au public (*MSAP*) et d'une maison de la culture et du patrimoine en rez-de-chaussée. Le parti architectural n'est pas encore fixé sur cette place : reconstruction à l'identique de la bastide ou non.

Ensuite un autre enjeu majeur est le maintien

des services publics dans le bourg-centre alors que s'opèrent de nombreuses délocalisations d'équipements dans le secteur de la ville haute (poste, maison de retraite...) liées à la vétusté des bâtiments et à la difficulté de respecter les normes d'accueil du public. Un projet vise ainsi à transférer les locaux de la poste dans la ville basse (place Foirail) dans le cadre d'une opération de construction neuve intégrant 4 logements locatifs sociaux. Des travaux de requalification de la place accompagnent ce transfert. Des financements *FSIPL* (fonds de soutien à l'investissement public local) sont sollicités à hauteur de 60% (80% avec la participation des autres partenaires financeurs, région, département...).

Enfin, des interventions sont envisagées sur des espaces à redéfinir avec une omniprésence de la voiture et du stationnement ainsi que sur les entrées de ville déqualifiées. Les requalifications sont priorisées sur un secteur (le secteur 1) et particulièrement sur la promenade de l'éveillé le long des anciens remparts.

Valorisation du patrimoine et réflexions sur la qualité d'habiter

La stratégie déployée sur le patrimoine et l'environnement s'appuie sur le rapport d'expertise de la commission qualité des plus beaux villages de France (*PBVF*) pour le maintien du label, le plan de vigilance de l'école de Chaillot, les réflexions issues des ateliers d'étudiants de l'*ENSA*, sur l'étude de l'*AVAP* en cours et enfin, sur une prochaine concertation avec la population.

Des actions de valorisation et de lisibilité du patrimoine vont être mises en œuvre sur le centre-bourg : création de panneaux visant à valoriser le patrimoine, conception et organisation de trois parcours d'interprétation patrimoniale, ...

La mise en œuvre d'une opération façade est projetée, d'une part, au niveau de l'échelle intercommunale et, d'autre part, du centre-bourg de Lauzerte. En ce qui concerne l'échelle de la communauté de communes du Pays de Serres en Quercy, l'objectif est de traiter 9 dossiers par an sur les centres-bourgs de Montaignu de Quercy, Caze Mondenard et Bourg de Visa. Une aide incitative de l'*EPCI*, ciblée sur les façades sur rue, est mise en place. Cette aide correspond à 30% du montant des travaux HT et est plafonnée à 1 000 €. En ce qui concerne la commune de Lauzerte, l'objectif est de traiter 6 dossiers par an. Une aide incitative de la commune est mise en place et correspond à 30% du montant des travaux HT. Elle est plafonnée à 2 000 € pour les secteurs les moins stratégiques, en particulier pour le bâti situé dans le faubourg, et à 4 000 € pour les dossiers qui présentent un intérêt architectural, en particulier pour le

bâti situé dans le centre historique.

Une réflexion est engagée avec le *CAUE* et l'*ABF* sur la qualité d'habiter en fonction des différentes typologies du bâti du centre-bourg. L'objectif est de créer des fiches de recommandations à destination des futurs acquéreurs sur les possibilités d'évolution des bâtiments anciens en particulier médiévaux : évolution des façades et modification des ouvrants, surélévation, adjonction de terrasses ou de galeries...

Une pépinière itinérante pour revaloriser les locaux commerciaux vacants

Face à l'affaiblissement du tissu commercial sur le centre-bourg se traduisant par des locaux commerciaux vacants, des vitrines vieilles et délabrées, la ville a initié une pépinière itinérante pour réinvestir, en travaillant avec des porteurs de projets, ces locaux commerciaux. Le principe repose sur l'achat par la collectivité locale de murs commerciaux vacants, puis la signature avec le porteur de projet d'un bail dérogatoire de courte durée n'excédant pas 3 ans qui lui permettra de tester son projet à moyen terme et d'envisager une installation plus définitive dans le centre bourg.

Une étude action de la *CCI* a permis de repérer une dizaine de locaux stratégiques pour la pépinière. L'objectif de la ville est d'intervenir au fil de l'eau sur 3 locaux commerciaux vacants pour engager une dynamique : un local commercial fait déjà l'objet de ce dispositif et un autre projet est en gestation. Un local passerelle sera gardé en propriété de la ville. En complément un partenariat est recherché avec un organisme de formation *IFECO* pour réaliser des chantiers école éco-construction.

Une démarche de co-construction

La démarche de développement territorial conduite dans le cadre d'une co-construction avec les élus communautaires par deux bureaux d'études (*Midi Marketing*, *Espitalié Consultant*) a déclenché une nouvelle dynamique intercommunale. Elle a permis d'établir un diagnostic stratégique et prospectif du territoire, de lister les enjeux, de hiérarchiser les actions possibles en fonction des moyens mobilisables et enfin, d'associer, à partir de janvier 2016, les acteurs socio professionnels, les personnes ressources et la population à cette réflexion.



▲ Schéma d'intervention sur les aménagements urbains à Lauzerte

- En février 2016, un café débat sur le thème « *Comment bien vivre, à Lauzerte, en centre-bourg ?* » a rassemblé plus de 40 personnes de profils très diversifiés. En avril 2016, dix ateliers de concertation thématiques avec des habitants et personnes ressources du territoire ont été organisés sur les axes stratégiques retenus par les élus. Ces ateliers ont donné naissance à des projets plus concrets. Le plan d'action stratégique finalisé suite à ces démarches se décline en 7 actions : investir dans les réseaux, pré-requis indispensable pour attirer de nouvelles entreprises ; engager une réflexion pour la création d'un pôle d'accueil territorial, lieu d'initiative économique, vitrine et porte d'entrée du territoire ainsi que soutenir durablement les initiatives locales via un projet de maison des associations locales ; étudier la faisabilité d'un projet de santé via la création d'une maison de santé ou d'un pôle médical à Lauzerte et d'une résidence intergénérationnelle ; conforter le tourisme dans son rôle de levier de développement économique en engageant une réflexion sur la création d'un pôle des métiers de l'art et d'une maison de la culture et du patrimoine ; dynamiser et maintenir les services et commerces de proximité pour la population locale (maison des services publics, aménagement de la poste) ; conforter l'emploi sur le territoire en initiant une démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) en particulier sur le bâtiment car nombre d'entreprises n'ont pas le label RGE.

UNE MISE EN ŒUVRE DU PROJET PRÉVUE DÈS 2017

Un projet ambitieux réajusté en termes de priorités et de programmation

Dans le dossier de candidature à l'AMI *centre-bourg*, les investissements ont été calibrés initialement à hauteur de 4,8 M€ pour un programme centré sur Lauzerte sur le maintien, la création d'équipements et d'aménagements de proximité.

Le dossier déposé à l'État est moindre puisque l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'équipement sont aujourd'hui chiffrés à 3,8 M€.

Le volet habitat (parc privé et social) représente environ 5,3M sur les 6 ans de l'opération de revitalisation de centre bourg.

Le volet développement territorial s'élève à 1,2 M€ d'investissement (hors subventions) à répartir entre l'EPCI et les communes concernées, ce qui correspondra au coût des premières actions et études complémentaires à lancer dès 2017. Comme le prévoyait le dossier de candidature à l'AMI *centre bourg*, au total, c'est bien près de 10,3 M€ de crédit publics qui seront mobilisés sur 6 ans pour les investissements dans le cadre du projet de revitalisation de ce territoire. Sans l'aide de l'État et des autres partenaires financiers (Europe, région, département, CDC, Anah,...), ce projet ambitieux ne serait pas réalisable pour une petite commune comme Lauzerte compte tenu de sa faible capacité d'autofinancement (300 k€/an) ni pour la communauté de communes *Pays de Serres en Quercy*.

Les financements demandés de l'État au titre du FSIPL (fonds de soutien à l'investissement public local) à hauteur de 50 à 60% pour les aménagements de proximité et les équipements seront décisifs pour garantir la bonne exécution de ces projets.

Les financements de l'ensemble des projets sont attendus à leur taux maximum de 80%, sans quoi une programmation sur une durée plus longue (deux mandats) ainsi qu'une priorisation des actions seront effectuées.

En ce qui concerne les actions sur l'habitat, elles vont être engagées dès 2017 tant sur le dispositif incitatif OPAH que sur les opérations de recyclage financées en RHI-THIRORI. La signature de la convention Anah de revitalisation ORCB-DT d'une durée de 6 ans est, en effet, prévue pour début 2017.

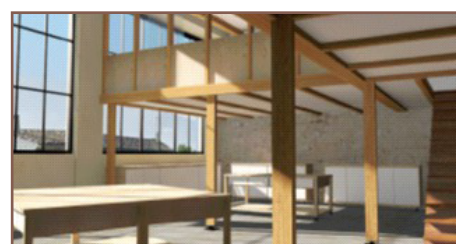
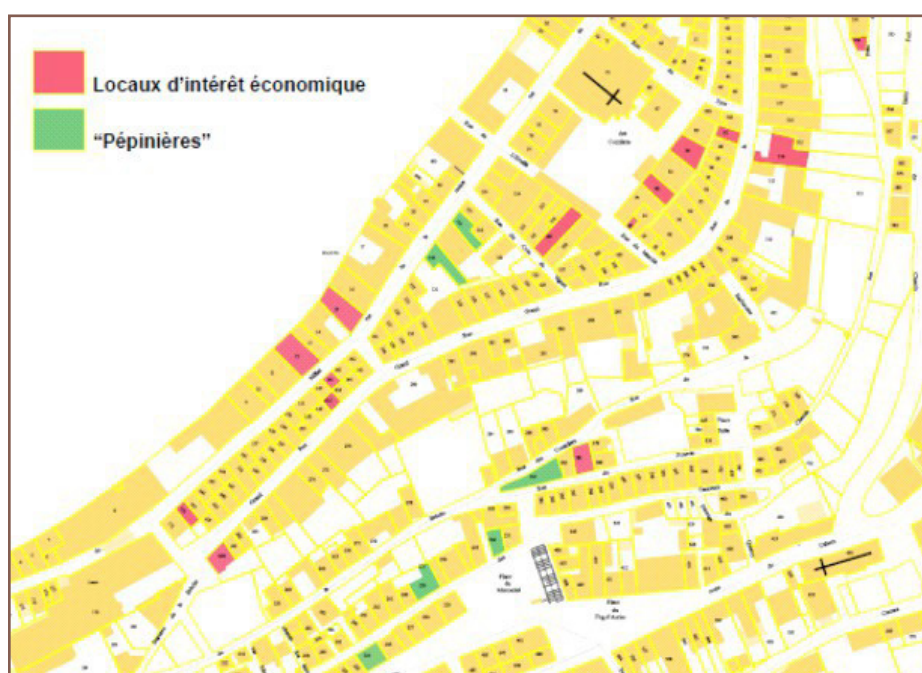
Un projet mobilisant un large partenariat, une gouvernance *ad hoc*

Divers acteurs sont associés au projet de revitalisation du territoire et du centre-bourg de Lauzerte : conseil départemental, conseil régional, État, *Anah*, *CDC*, *PETR* (pôle d'équilibre territorial et rural), écoles d'architecture, *IFECO*, associations locales et enfin la population. Globalement l'*AMI centre-bourg* a permis la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux notamment associatifs ainsi que des habitants.

Si une nouvelle dynamique intercommunale se met en place progressivement dans cette très récente communauté de communes, il n'en subsiste pas moins des tensions pour la prise en compte, au niveau intercommunal, d'une action de revitalisation centrée sur le centre-bourg de Lauzerte. La stabilisation du périmètre de l'intercommunalité devrait cependant conforter cette dynamique.

Aussi, outre un comité de pilotage stratégique et transversal du projet copiloté par le maire de Lauzerte et le président de la communauté de communes, deux instances distinctes sont mises en place dans la gouvernance : un comité de pilotage sur le développement territorial et un comité de pilotage sur la revitalisation du centre bourg. Des comités spécifiques vont être créés en complément sur l'attribution des aides et le traitement de l'habitat indigne. ■

▼ Mise en place d'une pépinière itinérante avec le concours de la CCI



© Forum des politiques de l'habitat privé 2017
Une production du *Groupe de travail Quartiers anciens*
Copilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT
Rédaction : M-A. LANNOU
Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 16 membres