

OPAH-RU ORI Castillon-la-Bataille

Une ingénierie engagée et exemplaire
pour mettre en œuvre un projet de
revitalisation

Hugo GOFFETTE / Stéphanie ORTOLLA

Mairie de Castillon-la-Bataille

14 octobre 2024

Les OPAH de Castillon-Pujols

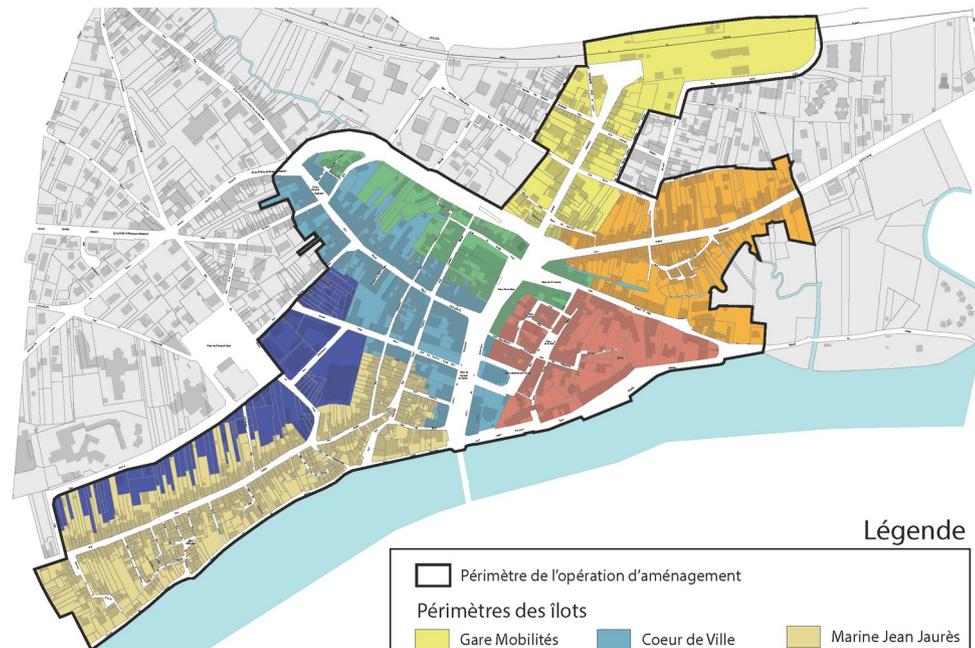
De l'OPAH intercommunautaire...



... à l'OPAH-RU ORI infracommunale de Castillon-la-Bataille



Castillon-la-Bataille



Du diagnostic prospectif du territoire ...

Une centralité en situation de fragilité sociale

- 27% de taux de chômage
- 25% de bénéficiaire du RSA
- 26% de vacance commerciale
- 20% de vacance des logements (+ fort potentiel de parc privé indigne)

-

Une ville à l'écart des politiques publiques

- Pas d'accès aux politiques de la ville
- Pas d'éligibilité à la ZRR ou ACV

-

Besoin de poser les bases d'une stratégie globale d'intervention

-



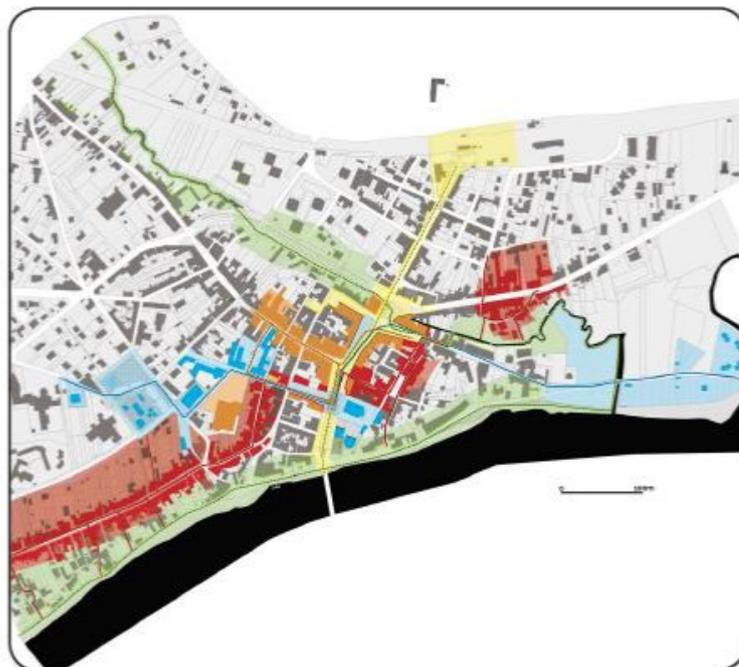
... au projet urbain et sa stratégie de revitalisation

AXE I
Une ville vivante
et habitée

AXE II
Une ville
accueillante

AXE III
Une ville active

AXE IV
La ville en
commun



Chiffres clés

4

axes d'intervention

29

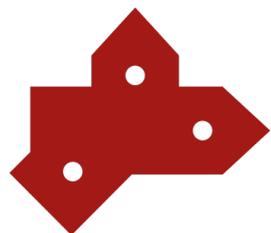
fiches actions

60+

déclinaisons
opérationnelles

27 M€

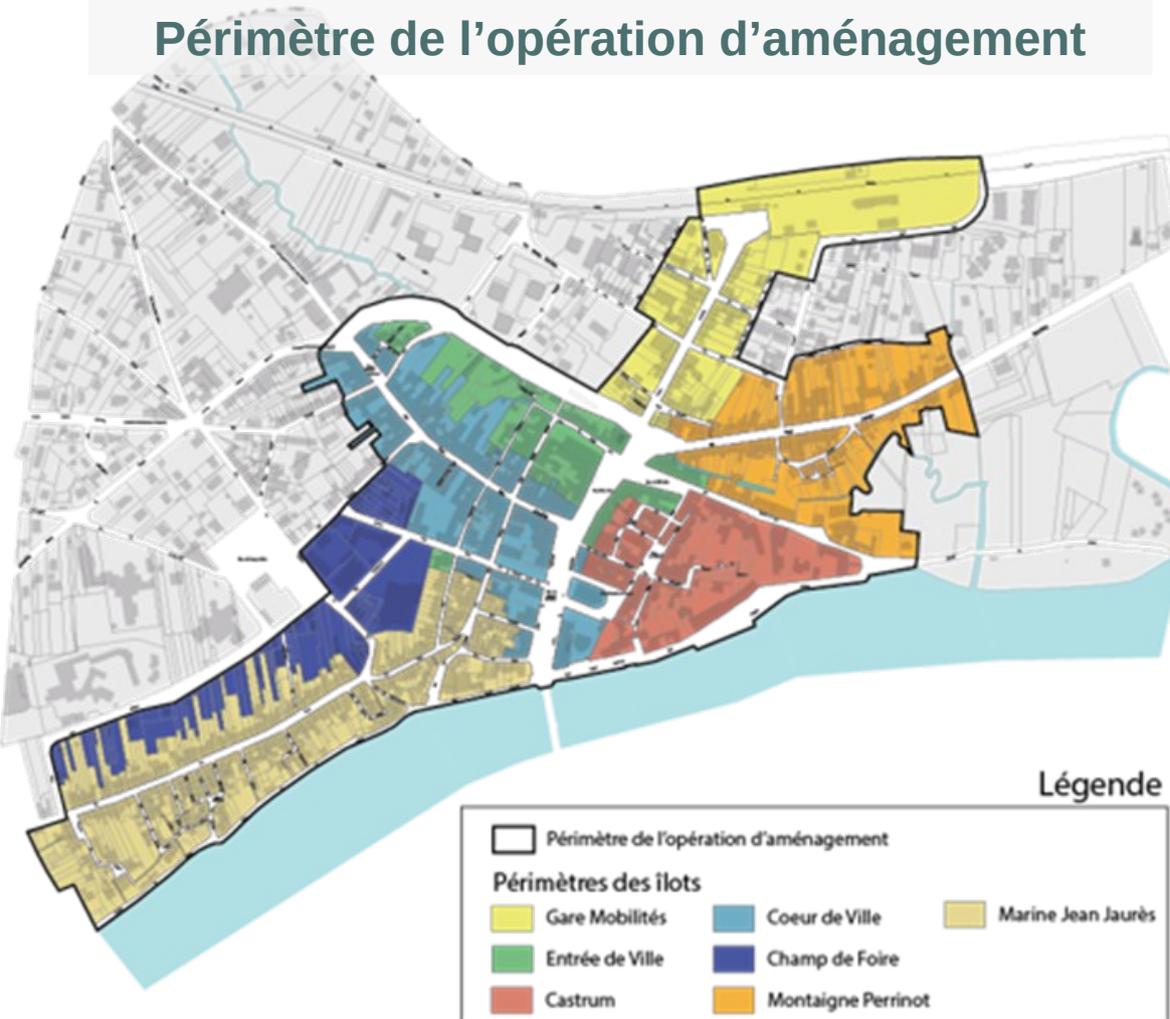
d'investissement à
programmer



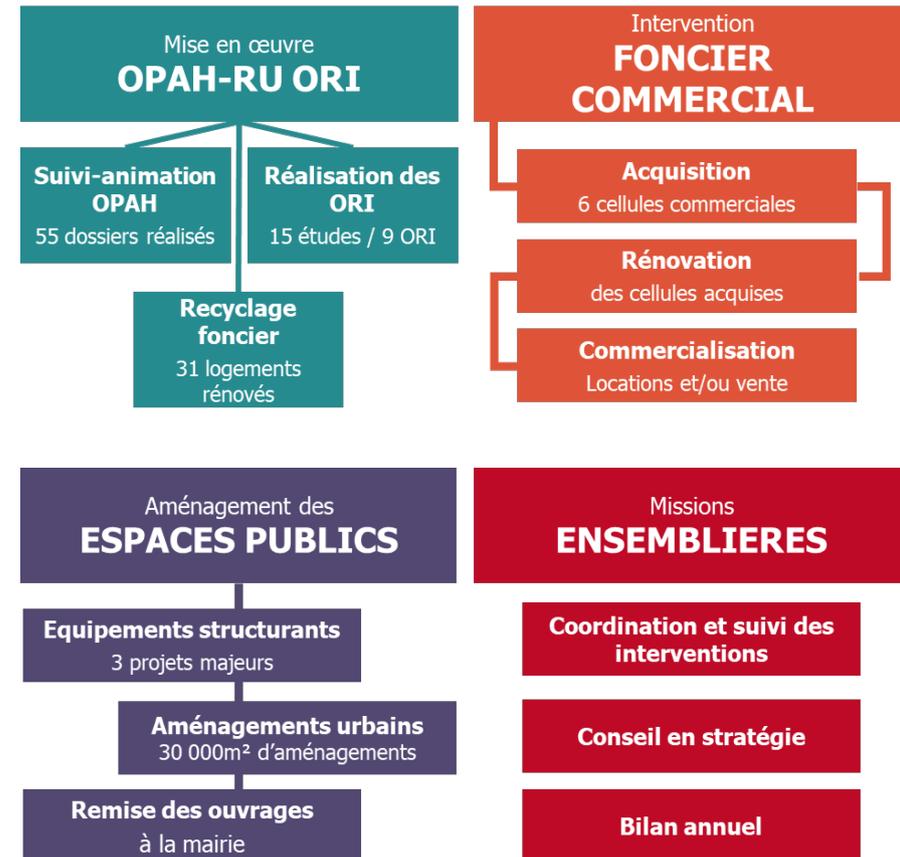
Castillon 2032

Une OPAH RU ORI intégrée

Périmètre de l'opération d'aménagement



Les missions de l'aménageur



L'OPAH-RU ORI comme socle de la politique habitat

OPAH

Levier incitatif
Accompagner, aller vers



RU

Levier interventionniste
Se substituer à l'initiative privée

Maîtriser le foncier

Produire

Commercialiser

ORI

Levier coercitif

Responsabiliser les propriétaires

Repérer
Contraindre
Contrôler

DPU

Permis de louer

Permis de diviser

LHI

ORI

Police du Maire



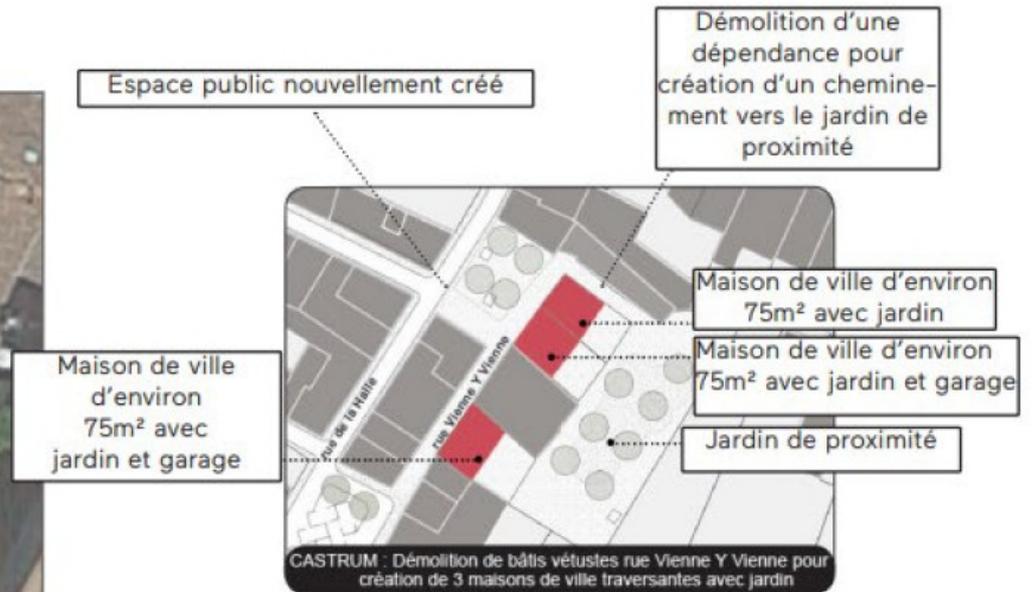
Le renouvellement urbain du Castrum

Le Castrum renouvelé

F. Plan général des travaux



- Emprise de l'opération
- Démolition pour reconstruction de maisons
- Emprise des espaces libres (placette, jardin de proximité, venelle)
- Liaison piétonne à créer

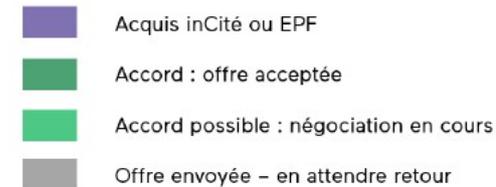


Le renouvellement urbain du Castrum

Les outils mobilisés

Une **DUP multisite** sur les îlots à restructurer

- Acquisitions amiables mais...
- ... la DUP permet de maîtriser le calendrier des acquisitions et les valeurs de référence.



Aménagement des espaces publics par l'aménageur via un **permis d'aménager**

Construction des logements et vente à des accédants par l'aménageur :

- Faire démonstration et levier dans un contexte de marché immobilier peu tendu
- Pour maîtrise l'offre et la commercialisation



MOMENT PRO 2024

remerciements

