



LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES

Région Nouvelle Aquitaine

11 septembre 2018

THEME 1.

COMMENT S'ÉTABLIT UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LE PROGRAMME DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE ET LES AUTRES PROGRAMMES DU TERRITOIRE ?

LA PREPARATION DU PROJET D'OPAH-RU

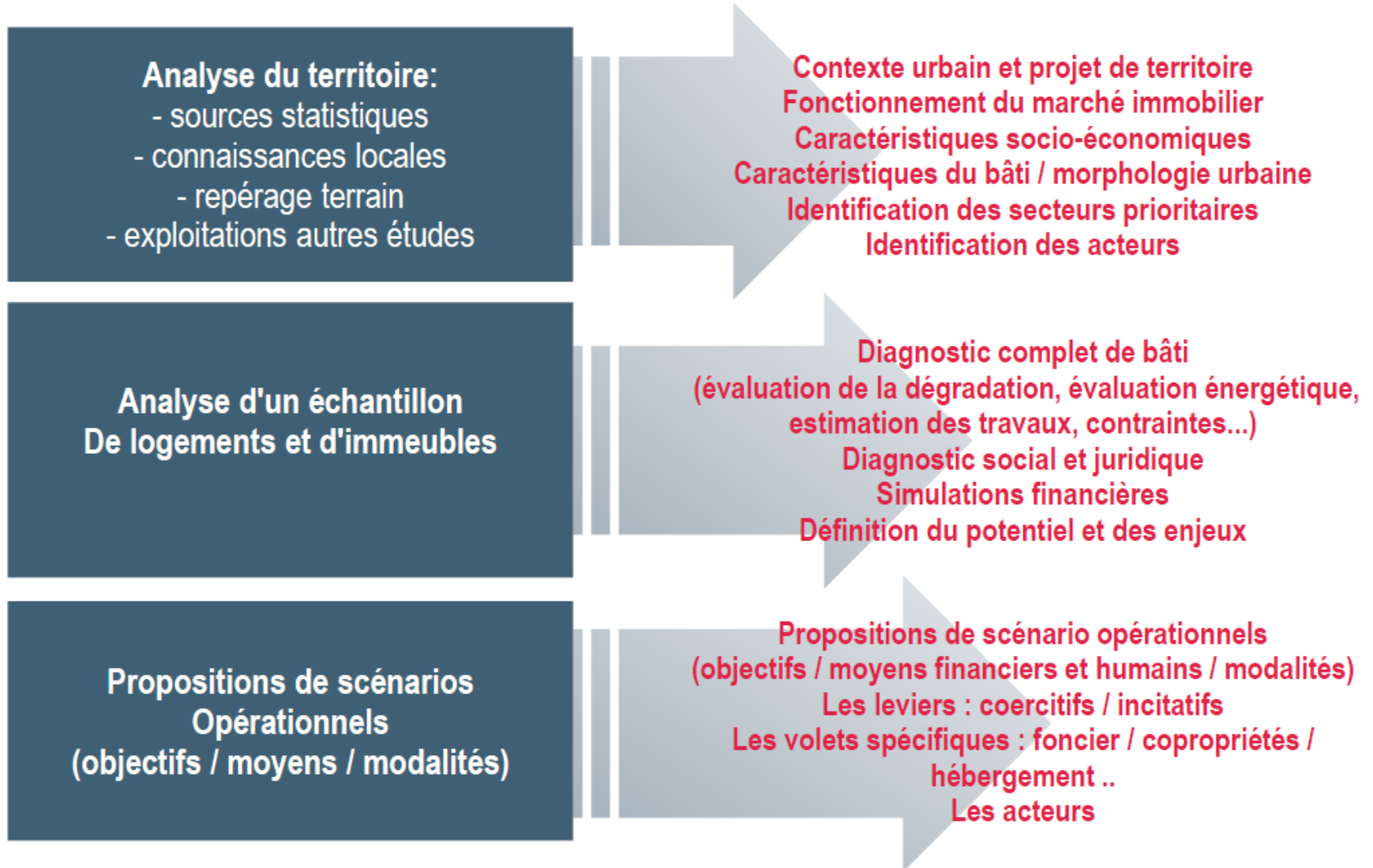
Identifier et hiérarchiser des enjeux locaux

Définir et construire un projet territorial



Photo Acastelgay

Les principales étapes du projet de territoire



Les attendus et les enjeux de la phase pré-opérationnelle

■ Les attendus d'une étude pré-opérationnelle :

- L'étude pré-opérationnelle n'est pas un diagnostic territorial mais une préparation à la mise en œuvre d'un programme.
- Elle doit traduire en des volets d'action un projet urbain formulé avec les collectivités.

■ L'étude pré-opérationnelle définit le cadre d'action :

- Diagnostic :
 - ↷ à partir d'études existantes et des compléments nécessaires : identifier les cibles à traiter et donner les éléments pour définir le périmètre d'intervention,
- Calibrage :
 - ↷ définir les leviers financiers et sociaux dans le cadre du projet urbain,
 - ↷ définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs de traitement des logements ainsi que les actions connexes menées sur le territoire,
 - ↷ estimer le coût de suivi animation du programme selon les différents scénarii,
 - ↷ conclure sur un phasage de l'ensemble des opérations,
- Partenariats :
 - ↷ définir la gouvernance nécessaire, l'équipe de suivi animation et les équipes d'ingénierie (aménageurs, bailleurs sociaux, investisseurs privés, ingénierie de développement territorial, etc...)
 - ↷ définir les obligations des acteurs.

Les attendus et les enjeux de la phase pré-opérationnelle

■ 1 – Les préparations en amont

- Informer et mobiliser les partenaires potentiels : toucher les acteurs du territoire
 - ↷ CAPEB / FFB / artisans
 - ↷ syndic de copropriétés / agence immobilières / notaires / universités

- Rassembler les statistiques et les données auxquelles a accès le maître d'ouvrage
 - ↷ L'Anah peut mettre à disposition des collectivités et de leurs prestataires des données utiles à l'analyse des territoires :
 - Extrait du CD-Rom Parc Privé Potentiellement Indigne
 - Outil de pré-repérage des copropriétés fragiles
 - Extrait de données du registre d'immatriculation des copropriétés
 - ↷ Les DDT peuvent fournir les données Filocom
 - ↷ La CAF peut donner les informations d'indécence
 - ↷ Les concessionnaires peuvent notifier les coupures
 - ↷ La collectivité a accès aux procédures de polices (arrêtés en cours...)

- Donner accès aux études réalisées, notamment celles de la DREAL

Les attendus et les enjeux de la phase pré-opérationnelle

■ 2 – Le diagnostic :

- L'enjeu : croiser les analyses quantitatives et qualitatives :
 - ✓ Repérage terrain de l'état de dégradation du bâti,
 - ✓ Repérage des copropriétés en difficulté,
 - ✓ Étude du profil d'un échantillon de propriétaires : situation socio-économique et stratégie patrimoniale,
 - ✓ Etude de l'intérêt patrimoniale des éléments architecturaux et urbains,
 - ✓ Etude de la vacance, du marché et des typologies d'habitat présentes,
 - ✓ Analyser les spécificités en quartiers anciens : propriété morcelée (petites copropriétés avec gestion fragile), majorité de PB avec rentabilité locative, PO minoritaires souvent âgées et/ou modestes
- Le cahier des charges devra préciser :
 - ✓ Les caractéristiques principales du territoire concerné
 - ✓ Les éléments d'études ou d'analyses déjà disponibles et devant être exploités
 - ✓ Les partenaires à consulter
 - ✓ Les points particulier à étudier

Remarque : Au-delà du champ strict de l'habitat, il faut générer la réalisation d'un diagnostic urbain et global du quartier étudié. L'étude pré-opérationnelle doit permettre de formuler la dimension territoriale et urbaine de l'OPAH-RU.

Les attendus et les enjeux de la phase pré-opérationnelle

■ 2 – Le diagnostic – Principaux enjeux de l'intervention dans les quartiers anciens

- Propriétés morcelés
- L'enjeu : croiser les analyses quantitatives et qualitatives :
 - ↷ Repérage terrain de l'état de dégradation du bâti,
 - ↷ Repérage des copropriétés en difficulté,
 - ↷ Étude du profil d'un échantillon de propriétaires : situation socio-économique et stratégie patrimoniale,
 - ↷ Etude de l'intérêt patrimoniale des éléments architecturaux et urbains,
 - ↷ Etude de la vacance, du marché et des typologies d'habitat présentes,
- Le cahier des charges devra préciser :
 - ↷ Les caractéristiques principales du territoire concerné
 - ↷ Les éléments d'études ou d'analyses déjà disponibles et devant être exploités
 - ↷ Les partenaires à consulter
 - ↷ Les points particulier à étudier

Les attendus et les enjeux de la phase pré-opérationnelle

■ 3 – Le calibrage :

- Déterminer le/les périmètre(s) et le nombre de logements à traiter
 - ✓ En incitatif / en coercitif
 - ✓ Liés à un phasage
 - ✓ Mis en relation avec le traitement de la vacance et le relogement.
- Articulation des actions incitatives et coercitives notamment sur l'habitat indigne et très dégradé (DUP, PRI, RHI, ORI, Secteur Sauvegardé)
 - ✓ Déterminer les besoins en recyclage et/ou aménagement d'îlots
 - ✓ Détailler les actions, les modes opératoires ainsi que les procédures juridiques nécessaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.
- Déterminer un plan de financement type en adéquation avec le périmètre
 - ✓ Selon les typologies de bâti
 - ✓ Selon les types d'habitants
 - ✓ Vérifier si les aides de l'Anah et des collectivités suffisent pour remplir les objectifs.
 - ✓ Faire le tour des autres partenaires financiers mobilisables : Caisses de retraite, CAF , Procivis

Les attendus et les enjeux de la phase pré-opérationnelle

■ 4 – Les partenariats :

Les études pré-opérationnelles doivent préciser la nature et le champs de compétences des partenaires, prestataires ou intervenants nécessaires pour mener à bien l'opération dans ses différentes composantes, et proposer les modes de coordination entre eux ainsi que l'organisation d'une conduite d'opération adaptée.

- Mobiliser les partenaires concernés par le volet énergie, handicap, insalubrité et les représentants des professionnels (CAPEB...)
- S'assurer de l'association des services en charge des différentes polices (préil, RSD, insalubrité ...)
- Mobiliser les services sociaux, associations, syndicats pour s'assurer dès le départ de leur coopération en phase opérationnelle
- Faire le point sur la stratégie coercitive et foncière de la collectivité (recyclage, portage de lots...) et les opérateurs spécialisés présents sur le territoire (EPF, SEM, OPH, ESH, SPL...)
- Il convient d'intégrer l'ABF dès le comité de pilotage de l'étude pré-opérationnelle pour la définition de la stratégie en lien avec la problématique patrimoniale.



Préparer la phase opérationnelle, condition nécessaire de l'efficacité

Les attendus et les enjeux de la phase pré-opérationnelle

■ 5 – Les résultats de l'étude pré-opérationnelle :

Les conclusions relatives aux actions sur l'habitat doivent être articulées avec les actions portant sur l'aménagement et les équipements publics, les commerces et l'activité économique, la mobilité...

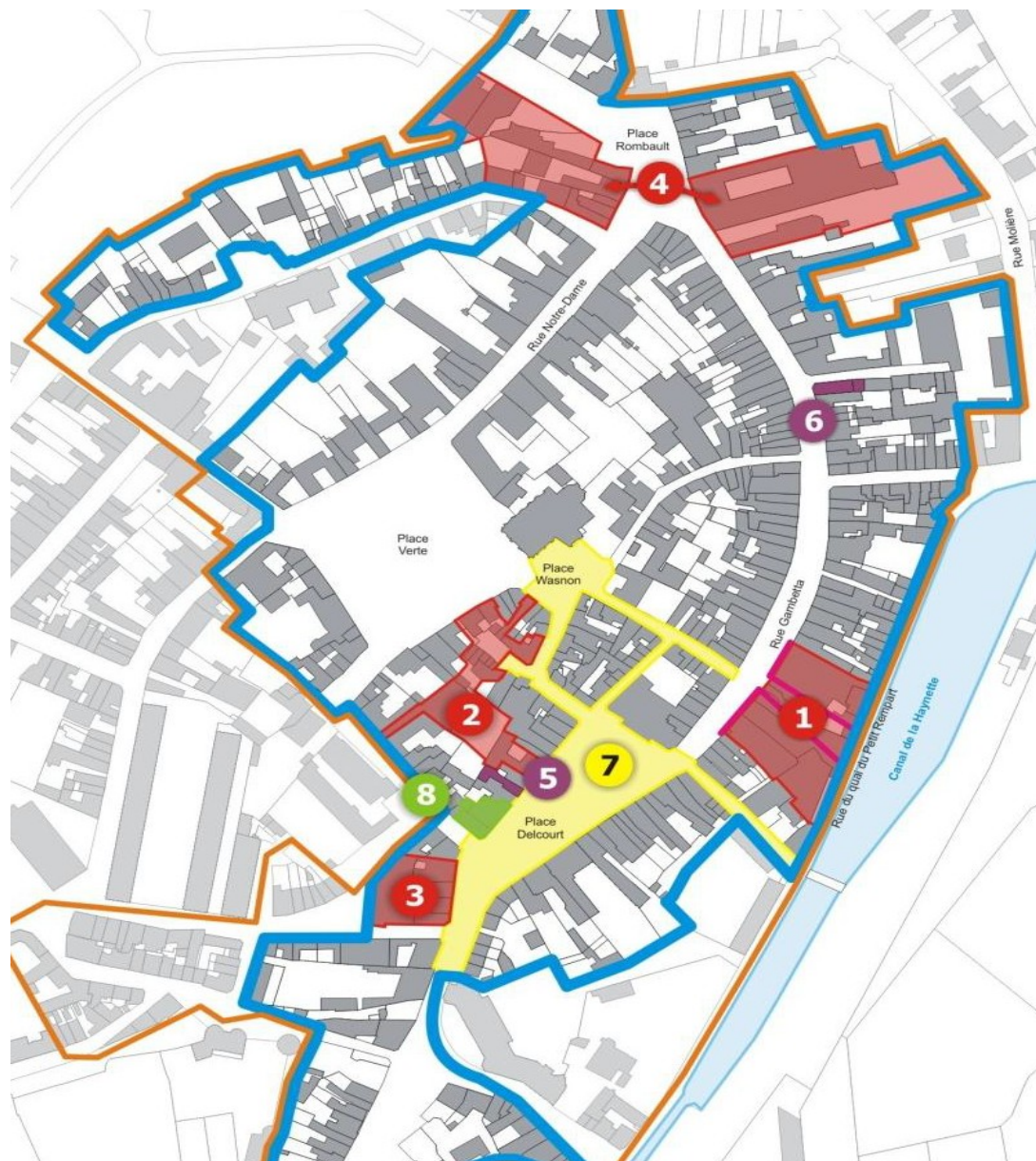
■ Points d'attention :

- La prise de compte de la dimension **rénovation énergétique** trop souvent faible, et du volet habitat indigne,
- La définition des enjeux locaux, souvent trop peu explicités dans la convention, et de la stratégie et donc des outils à mobiliser
- L'explication des méthodes de définition des objectifs, et donc du cadre adapté pour répondre aux enjeux,
- La faisabilité financière et les moyens financiers et humains à mobiliser,
- La définition du périmètre d'intervention, parfois trop large et menant à une prédominance des effets diffus.
- Les missions confiés à l'opérateur, les acteurs et partenaires à mobiliser
- Les indicateurs de suivi et d'évaluation en continu
- à la définition des actions d'accompagnement.

■  **Durée estimative** : de 4 à 12 mois

Une étude pré-opérationnelle bien menée facilite la mise en œuvre d'un dispositif

adapté pour répondre à des besoins correctement identifiés



OPAH - RU

Actions de l'OPAH
vers les propriétaires

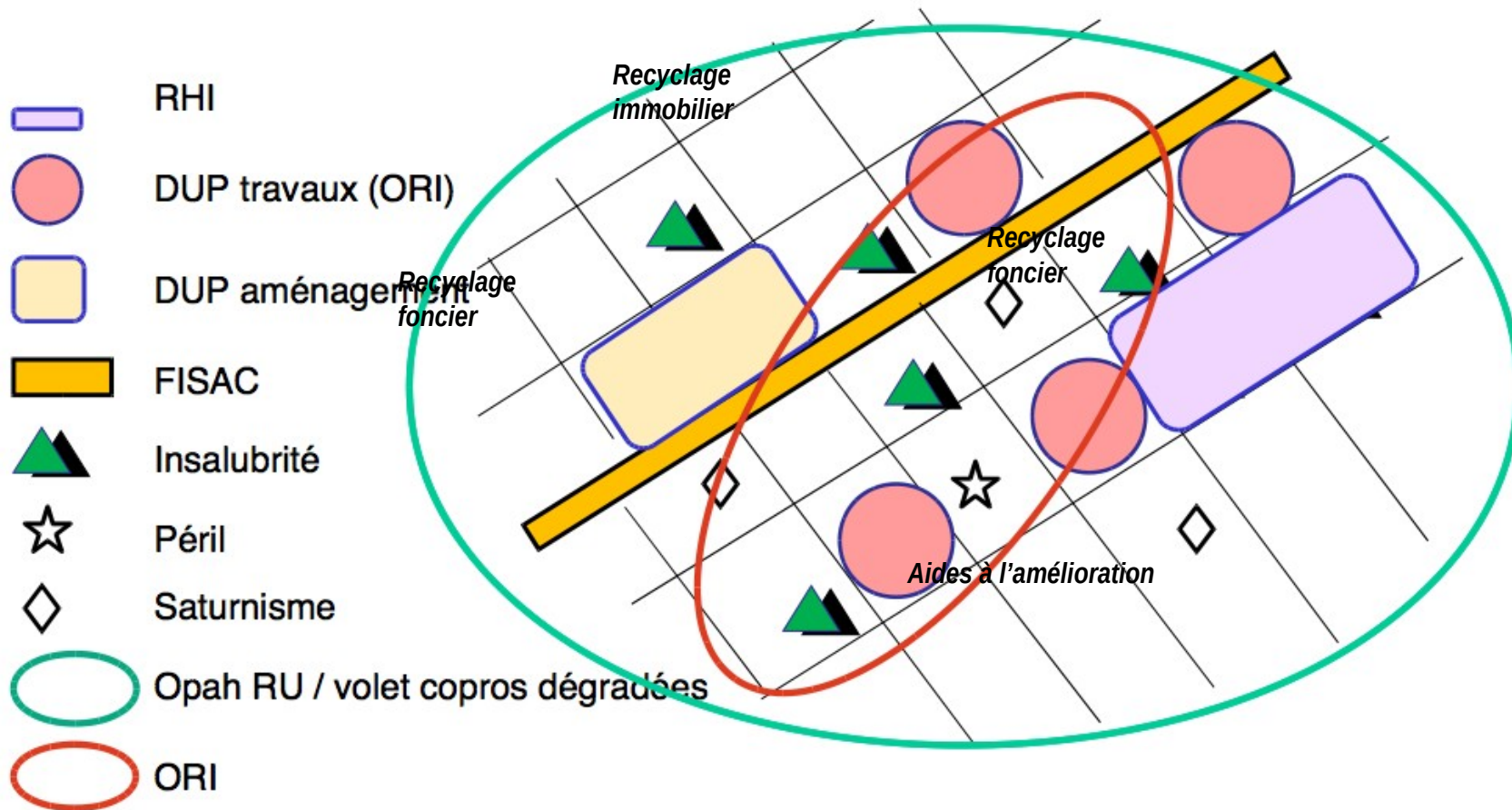
Îlots en recyclage

Aménagement

Equipements

Commerces

Exemple d'articulation de plusieurs types d'interventions

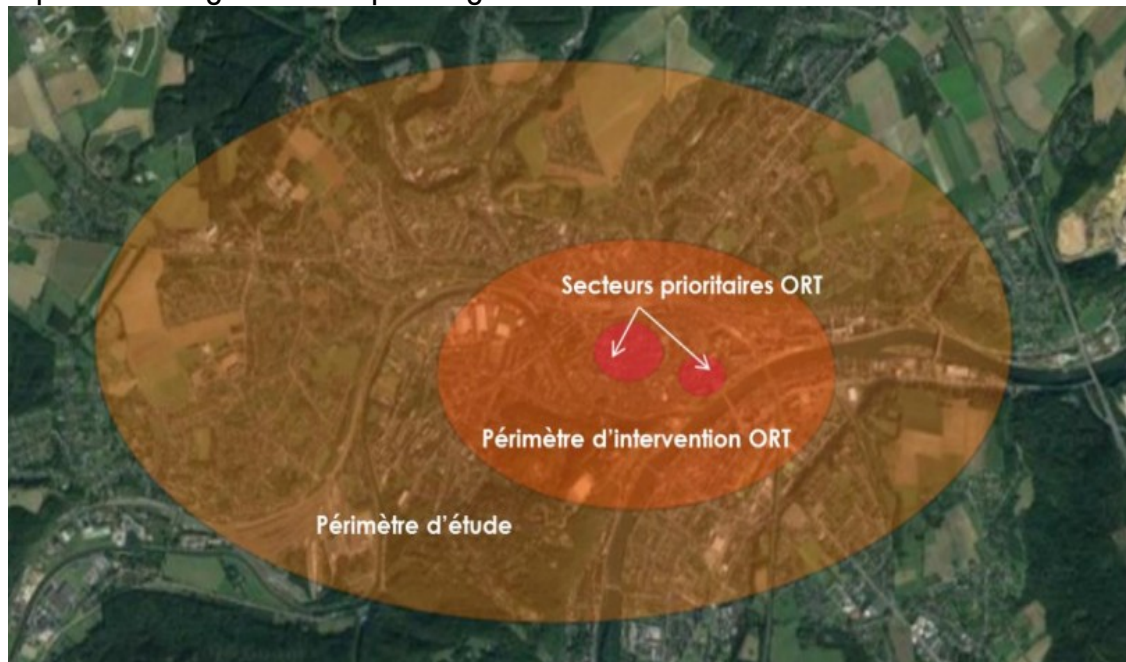


Zoom : programme national Action cœur de ville

La définition des périmètres selon le guide méthodologique

■ Le périmètre d'étude

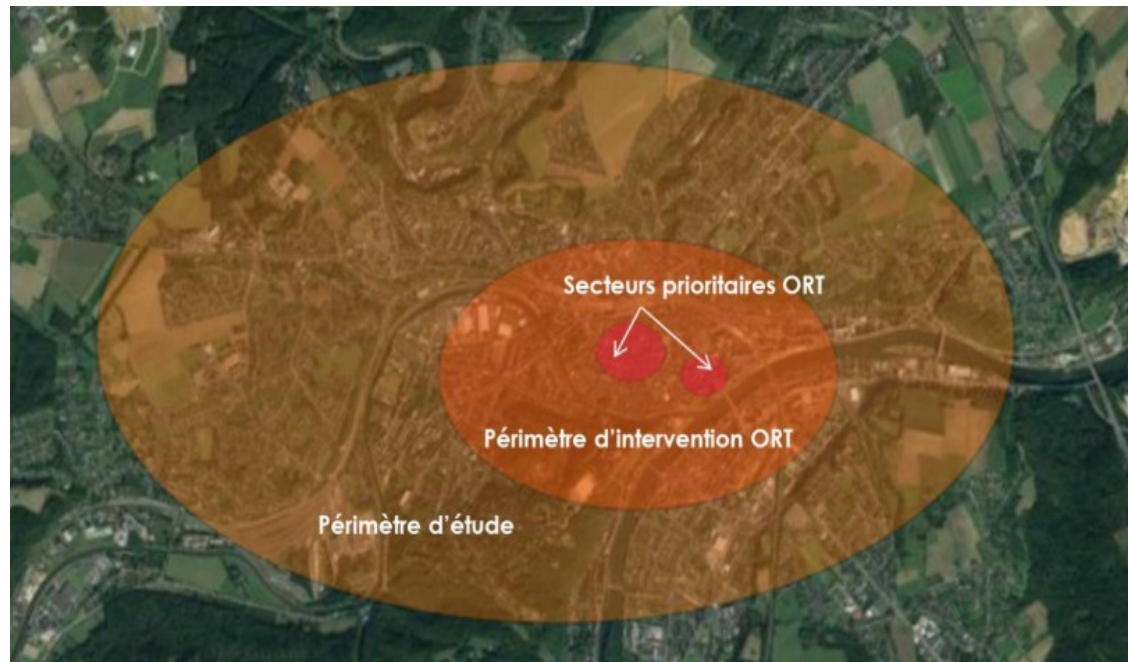
- Il s'agit de l'échelle large à laquelle doit être réalisé le diagnostic et pensée la stratégie territoriale pour redynamiser le cœur d'agglomération.
- Ce périmètre correspond au bassin de vie, prend en compte le territoire de l'intercommunalité et comprend le secteur de la ville centre retenue dans le programme.
- Il permet d'identifier les interactions (ex. complémentarités, concurrences, etc.) entre le cœur d'agglomération et le bassin de vie pour envisager les rééquilibrages et renforcements.



Zoom : programme national Action cœur de ville

La définition des périmètres selon le guide méthodologique

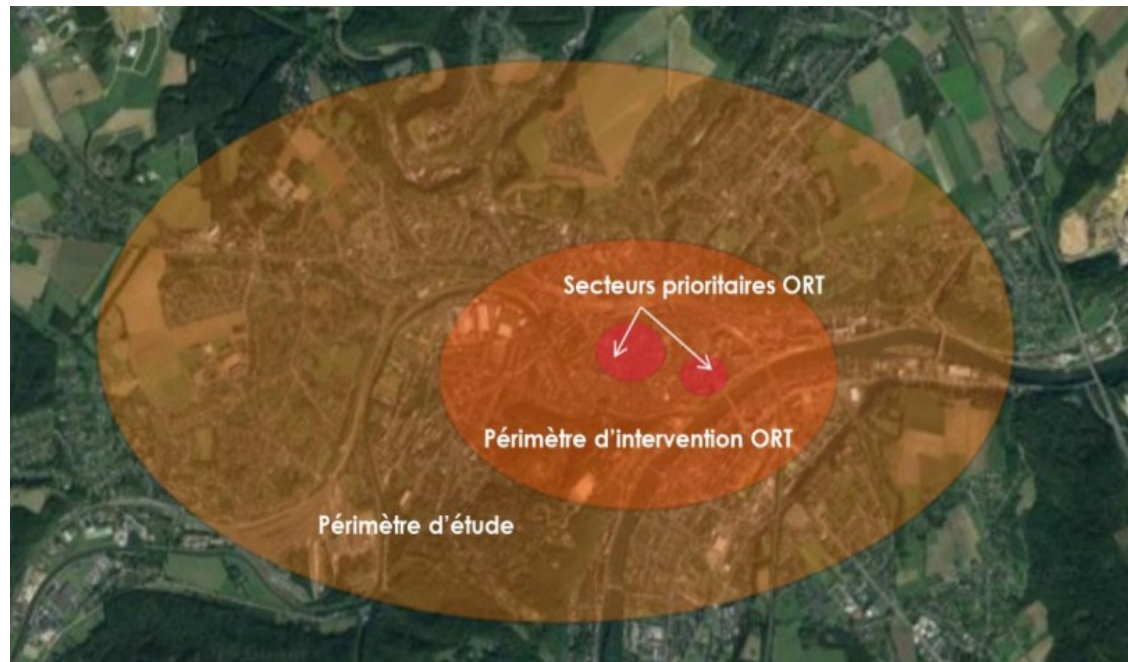
- Le périmètre de projet/d'intervention (ORT)
 - Il s'agit du périmètre au sein duquel seront planifiées les actions relevant du projet.
 - Il comprend nécessairement tout ou partie du centre-ville.
 - Il pourra comporter d'autres secteurs situés dans le bassin de vie, liés fonctionnellement au cœur d'agglomération, et sur lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du territoire, en convergence et/ou cohérence avec la redynamisation du cœur de ville (ex. démolition de logements sociaux groupés en périphérie et relocalisation diffuse en cœur d'agglomération).



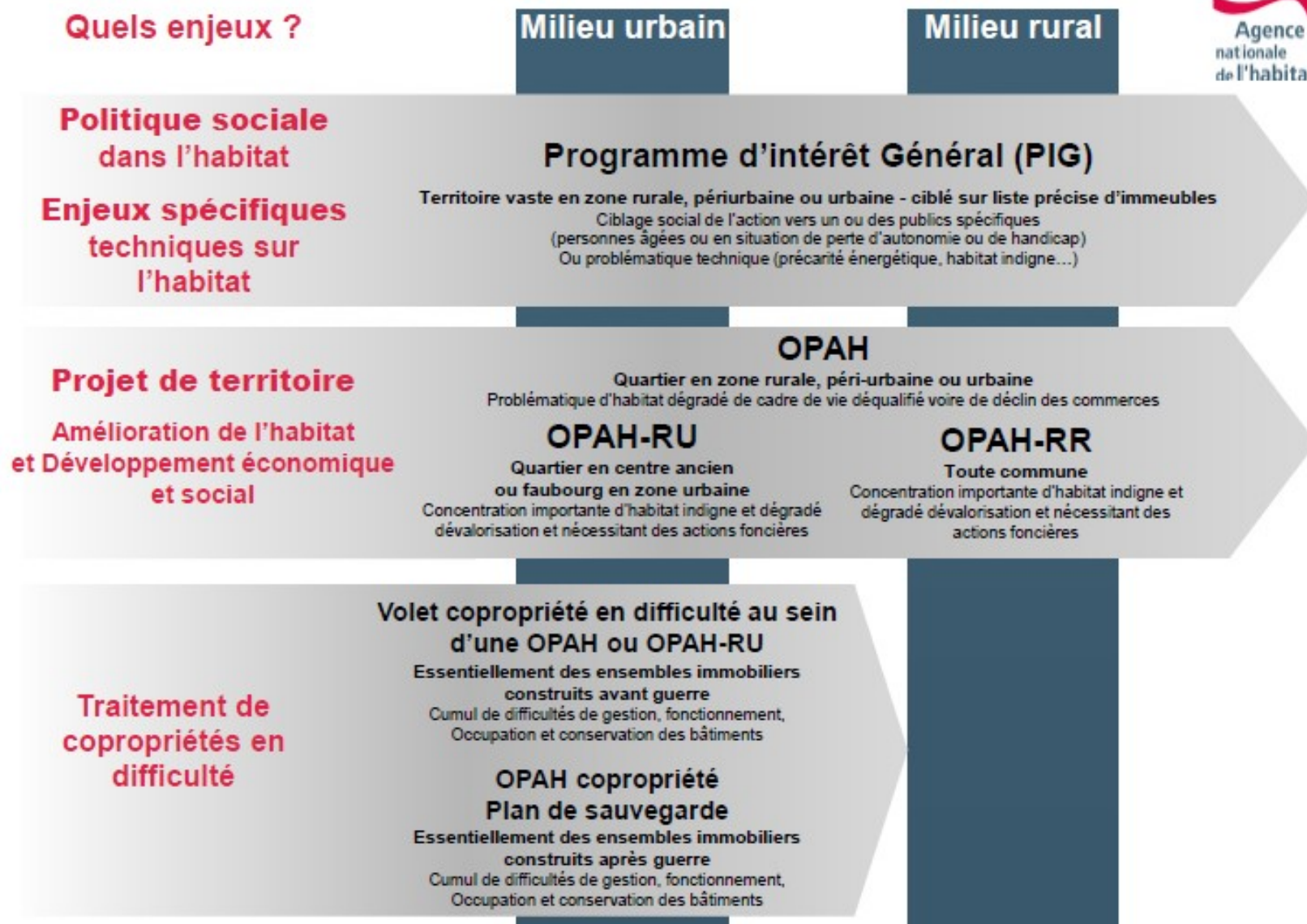
Zoom : programme national Action cœur de ville

La définition des périmètres selon le guide méthodologique

- Un ou des secteurs d'intervention prioritaire(s)
 - Ils sont situés au sein du périmètre d'intervention ORT.
 - L'un d'entre eux est nécessairement le centre-ville de la ville principale.
 - Au sein de ces secteurs, les signataires de la convention et les acteurs concentreront leurs moyens et les investissements.
 - Les moyens prévus pourront déroger à certaines règles de droit commun une fois adopté le dispositif juridique, aujourd'hui proposé dans le cadre du projet de loi « ELAN » (article 54 du PJJ).



Le choix du cadre opérationnel



La vie de l'opération programmée

