



LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES

Région Nouvelle Aquitaine

11 septembre 2018

THEME 4. LA REQUALIFICATION D'ILÔTS DEGRADÉS

Les enjeux de la requalification d'îlots dégradés en centres anciens

Dans le cadre de la revitalisation des centres anciens de villes moyennes, des **opérations spécifiques de requalification d'îlots dégradés sont nécessaires.**

Au sein d'une OPAH-RU, elles demandent la mise en place de démarches dédiées agissant à la fois sur le tissu urbain et le bâti.

L'initiative n'est plus privée à la parcelle ou au logement mais **publique et impliquant une vision à l'îlot.**

Le succès d'une démarche de revitalisation des centres implique de **combinaison des visions à l'immeuble et à l'îlot**, de mettre en regard des démarches publiques ambitieuses impulsant les initiatives privées, et ainsi **d'utiliser à la fois des outils incitatifs et coercitifs.**

ETAPE 1 : Une approche globale du tissu urbain et une identification des îlots dégradés

■ Analyse du centre ancien, formulation du projet urbain et repérage des zones combinant des enjeux.

- Les centres anciens sont souvent à forte valeur patrimoniale : identifier les éléments de patrimoine (extérieurs et intérieurs), évaluer les risques de perte d'une intervention.
- Formuler un projet urbain pour la requalification globale du centre-ville, la requalification d'îlots dégradés doit s'intégrer dans celui-ci.

■ Identification et analyse des îlots dégradés demandant une action à l'échelle de l'ensemble bâti.

- L'action publique permet notamment d'agir à l'échelle de l'îlot et non plus de la parcelle, voire du logement, cela permet de restructurer les parcelles mal configurées.

■ Identification des besoins à l'échelle du centre-ville.

- Un diagnostic doit être effectué sur le centre-ville en terme de typologies de logements (quels publics ciblés ?), d'équipements et d'offre commerciale. Celui-ci est mené en lien avec les dynamiques de la périphérie et notamment les opérations en cours d'acteurs publics.
- Il doit faire le lien avec les problèmes de vacance.

Les Outils à disposition pour le repérage de l'habitat indigne

- Un recueil d'information auprès d'acteurs locaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux, SCHS, CCAS, ARS, DDCS...)
- Une collecte et une analyse de données statistiques ;
- Un état des lieux sur les procédures administratives engagées en matière de santé et de sécurité publiques ;
- Des visites d'un échantillon d'immeubles ou de logements.

ETAPE 2 : Stratégie d'intervention

Leviers financiers	Subventions aux propriétaires			Subvention à la CL
	Prêts / Avances			
	Incitations fiscales			
Animation / accompagnement	Accompagnement sanitaire et social	information droits et devoirs risques sanitaires Accompagnement social simple	gestion hébergement / relogement appui social spécifique pour public fragile	Appui technique à la collectivité Appui administratif à la collectivité
	Technique	Conseils, estimation des travaux – aide à la validation des devis	appui définition de programmes de travaux, obtention des devis, suivi des travaux	
	Administratif, juridique et financier	appui au montage de dossiers de subvention et de prêts	simulations financières, conseils juridiques, Plans d'apurement de dettes	
Leviers coercitifs	procédures de polices au titre de la santé ou sécurité	Injonctions au titre du règlement sanitaire départemental	Prescriptions de travaux (arrêtés d'insalubrité, péril, saturnisme..)	Travaux d'office
	procédures d'aménagement		Prescription de travaux (opérations de restauration immobilière)	acquisition publique
	actions foncières		Préemption / bail à réhabilitation / acquisition publique	

Le traitement coercitif de l'habitat indigne

■ RHI

- Traitement d'immeubles en insalubrité irrémédiable ou en péril sous interdiction définitive d'habiter
- Par acquisition et démolition d'immeubles
- Immeubles occupés, organisation du relogement
- Reconstruction de logements en sortie (non financée par la RHI)

■ THIRORI

- Traitement d'immeubles en insalubrité remédiable ou en péril ordinaire
- Traitement d'immeubles sous opération de restauration immobilière (ORI)
- Par acquisition et restructuration d'immeubles
- Immeubles occupés, organisation du relogement
- Production de logements en sortie (non financée par la RHI)

■ Financements et spécificités

- Études de calibrage
- Accompagnement social lié aux relogements
- Déficit d'opération d'aménagement
- Instruction locale des demandes

Le financement RHI-THIRORI (non-délégué)

- a) Instruction par la délégation locale
- b) Examen des dossiers par l'Anah Centrale (DEAT)
- c) Avis de la Commission nationale de Lutte contre l'habitat indigne
- d) Décision de la directrice générale après avis de la CNLHI

	Type de procédure permettant de déclencher le financement	Taux de prise en charge du déficit d'opération
 <p>RHI</p>	<p>Arrêté d'insalubrité irrémédiable</p> <p>Arrêté de péril avec IDH</p> <p>Immeubles en état d'abandon manifeste (si contigus aux immeubles visés)</p>	<p>70 %</p> <p>(100 % en bidonville)</p>
 <p>THIRORI</p> <p>THIR</p> <p>ORI</p>	<p>Arrêté d'insalubrité remédiable</p> <p>Arrêté de péril ordinaire</p> <p>Arrêté de DUP dans le cadre d'une ORI</p>	<p>40 %</p>

ETAPE 3 : Mobiliser les partenaires et mettre en place les dispositifs d'accompagnement

- **Les partenaires à mobiliser : porteurs de savoirs-faires, connaissances et visions ainsi que potentiels co-financeurs.**
 - Les bailleurs sociaux : ceux-ci peuvent mener des opérations d'acquisition / amélioration
 - Les établissements publics fonciers et les organismes fonciers solifaires (EPF / OFS) : ceux-ci peuvent jouer un rôle dans le recyclage foncier et le portage de projets de renouvellement urbain à l'îlot.
 - Les Sem/ SPL(A)

- **Les dispositifs d'accompagnement et éléments ressources**
 - PIG LHI / OPAH / OPAH-RU / ORI
 - Les EPF peuvent participer aux recherches et veilles foncières. Ils peuvent également être un lien avec les bailleurs sociaux et promoteurs privés

Zoom : Les sites patrimoniaux remarquables

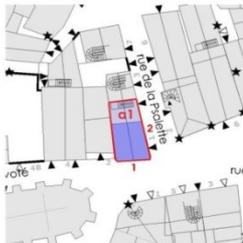
■ Favoriser l'articulation des politiques patrimoniales avec les politiques de l'habitat

Dans le cas de la réalisation d'un SPR, s'assurer que la définition des périmètres et les prescriptions de tiennent compte de la problématique de l'habitat et de l'habitat indigne (permettre la démolition ou la requalification de l'habitat indigne ou dégradé, la restructuration et le curetage pour améliorer les conditions d'habitabilité ou l'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées par exemple).

Faire préciser la nécessité, préalablement à la définition des périmètres et des prescriptions de travaux, de la réalisation d'une étude d'impact financier sur les propriétaires et d'exigences de coût liés aux prescriptions patrimoniales (s'assurer que les travaux soient réalisables par les propriétaires privés en place, notamment modestes et favoriser le maintien de ces ménages dans les quartiers).

SECTEUR SAUVEGARDE DE GUERANDE

CENTRE-VILLE INTRAMUROS



1 Rue de la Psallete
Maison dite "du Potier"



ELEMENTS SIGNIFICATIFS (Résumé)

FACADE 1 : Rare exemple de maison en pan de bois à pignon sur rue, encorbaillement sur pignons (D*)

FACADE 2 : Mur gouttereau maçonné, baie en accolade et en cavet, porte cintrée en cavet (XVII^e)

INTERIEUR : Porte à linteau surbaissé et mouluré, coussilage. Escalier dans la 1. Escalier récent en 1^e

ESPACE LIBRE : Néant

ANNEXES : Petite maison en pan de bois enduit en mauvais état intégrée à la construction principale

PROTECTION MH

INTERET DE PROTECTION AU TITRE DU PSMV

BATI PRINCIPAL : TYPE A **ESPACE LIBRE** : ANNEXE 2

ANNEXE 1 : TYPE B

ETAT SANITAIRE APPARENT : bon état

LISIBILITE DE L'ARCHITECTURE D'ORIGINE : bâti cohérent

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES : La maison a fait l'objet d'une restauration exemplaire (arch. Cochy, 1964) avec restitution de la façade en encorbaillement. Annexe 1 à restaurer (enduit ciment, menuiseries non satisfaisantes).

DESCRIPTION DU BATI

SITUATION URBAINE

IMPLANTATION URBAINE : angle de rues

ALIGNEMENT REALISE

ELEMENT REPERE / TRAITEMENT D'ANGLE

ESPACE LIBRE : néant

CLOTURE : néant

ARCHITECTURE

PROGRAMME D'ORIGINE : maison de ville

OCCUPATION ACTUELLE (Rég) : maison d'hab

OCCUPATION ACTUELLE (Etages / logements)

STATIONNEMENT

HAUTEUR FACADE PRINCIPALE : Rdc+1 +cambés

TYPES DE FACADE : à pignon

FORME DE TOITURE : forte pente

PIGNON DECOUVERT

PLAN / DISTRIBUTION : mv

TYPES D'ESCALES : mv

EVOLUTION DE LA DISTRIBUTION : regroupement parcellaire

TYPE ARCHITECTURAL : façade à pignon (pan de bois)

DATE(S) : estimée XV^e-XVII^e siècle

DATE(S) : connue 1994

VESTIGES :

CAMPAGNES DE CONSTRUCTION MULTIPLES : XV^e : 2 maisons en pan de bois à encorbaillement. XVII^e : porte cintrée. XVIII^e : distribution, reprise des parquets

TRANSFORMATIONS RECENTES : Suppression puis restitution de l'ancien encorbaillement. Nouvelle distribution à étage. Enduit ciment sur 1^e

COMPOSITION DE FACADE : archaïque (composition libre)

MARQUAGE DE L'ENTREE : porte cintrée

LOGANES : néant

SOUDES DE CHEMÈNE : massive carrée latérale

DETAILS SIGNIFICATIFS : baies() à accolade, baies() en cavet

DECOR INTERIEUR : Porte à linteau surbaissé et mouluré, baie avec coussilage

MATERIAUX ET DETAILS

COUVERTURE : ardoise / état moyen

CHEMÈNE : enduit ciment / état moyen

FACADE 1 : pan de bois apparent / bon état

FACADE 2 : moellons apparents / bon état

MENUISÈRES : rénovation bois / satisfaisant

FERRONNERIES : néant

FACADE(S) COMMERCIALE(S)

TYPES : vitrine en tableau

PROGRESSES :

OBSERVATIONS : Vitres dans les baies existantes (dont ancienne porte cintrée). Pas de barres ni d'enseignes

ANNEXES

ANNEXE 1 : autre

MATERIAUX : pan bois + / état moyen

TOITURE : ardoise

HAUTEUR : Rd+1

ANNEXE 2 : autre

MATERIAUX : / état moyen

TOITURE : ardoise

HAUTEUR : / état moyen

PHOTOGRAPHIES

RELEVÉ LE GOUTTEAU MUR ARRÊTE ESPACE LIBRE INTERIEUR



DOCUMENTATION DE SOURCES EXTERIEURES



"Cette maison se compose de 2 anciennes maisons. Le cadastre de 1819 indique sa division en 2 parcelles. A cette époque le résiliant était réservé au commerce et l'étage à une habitation indépendante accessible par la porte en plein-cintre. Le mur gouttereau présente deux parquets habitables qui témoignent de maisons. A l'intérieur, le résiliant forme une pièce unique. Au 1^{er} étage, la fenêtre rectangulaire conserve un coussilage. La maison accolée présente également un encorbaillement sur sa façade. Cette partie ne semble pas contenir d'éléments anciens. Cet ensemble construit à la fin du Moyen Âge a été modifié au XVII^e siècle (niveau de la maison sur la place du Pignon) et au XIX^e siècle (enduit de ciment en façade de la maison accolée)". Source : Service Régional de Inventaire Photographies de 1979 (SRM).

AUP

Fiche édité le 2 février 2017

SANTIERE DOMANGE - Ministère de la Culture et de la Communication, DRAC Pays-De-La-Loire

protégé au PSMV approuvé en 1993 renseigné par l'inventaire étudié par les Amis de Guerande

FICHE A18

Zoom : le rôle des établissements publics fonciers (EPF) dans les projets de revitalisation des centres-villes

■ Les possibles apports des EPF dans les opérations de revitalisation

- Savoir-faire en matière d'acquisition et de gestion de biens bâtis.
- Conseil et vision stratégique sur les échelles d'intervention et sur leurs modèles économiques
 - De la parcelle à l'îlot
 - Bilans financiers des opérations
- Le financement du portage
- Le co-financement d'étude
 - Co rédaction des cahiers des charges de consultation (volets habitat/espaces publics/commerces/social)

Exemples : le rôle des établissements publics fonciers (EPF) dans les projets de revitalisation des centres-villes

■ Passer d'un îlot urbain insalubre à une emprise prête à construire de nouveaux logements sociaux

L'EPF acquiert pour le compte de la ville des parcelles déterminées. Il peut faire procéder aux démantèlements et déconstructions des éléments bâtis et livre au futur preneur une emprise prête à construire.

Il peut donc permettre la déconstruction et le recyclage foncier en centre-ville mais également la bonification du prix de sortie de l'opération en mobilisant notamment le dispositif de minoration foncière pour le logement social.

L'EPF du Nord-Pas-de-Calais a par exemple contribué au développement de l'offre de logements à travers notamment trois opérations de recyclage foncier :

- *Rue de Boeschèpe à Godewaersvelde : 12 logements sociaux en centre-bourg*
- *L'ancien site Esterra à Lille : 141 logements dans le cœur du quartier de Moulins*
- *L'îlot Dauthieu à Harnes : 72 logements dans le centre-ville*

Exemples : le rôle des établissements publics fonciers (EPF)

EPF Nord-Pas-de-Calais : opération à Godewaersvelde

- Passer d'un îlot urbain insalubre à une emprise prête à construire de nouveaux logements sociaux : rue de Boeschève,

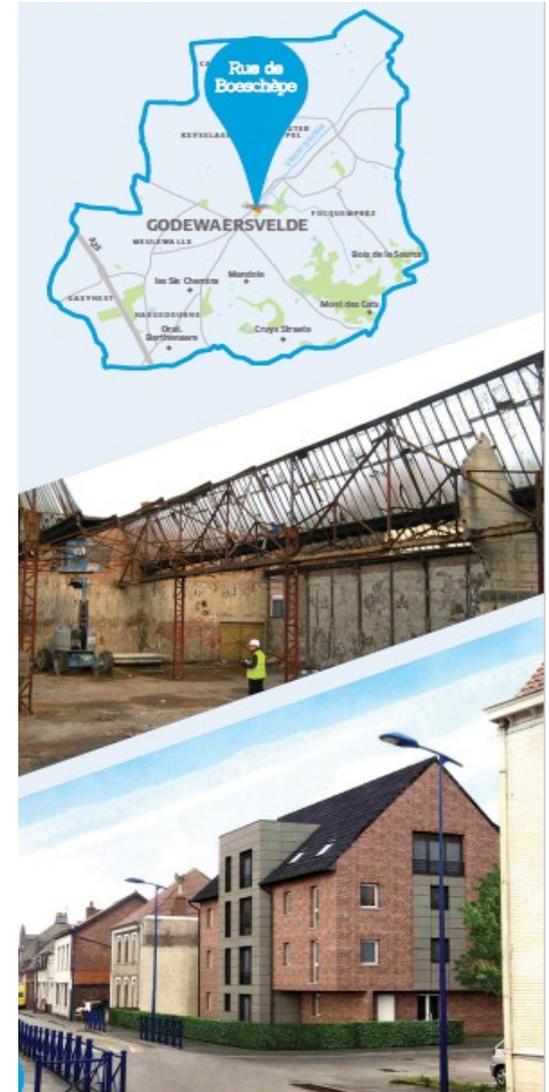
Partenaires :

- Communauté de communes Monts de Flandre Plaine de la Lys,
- Collectivité de Godewaersvelde
- EPF Nord-Pas-de-Calais
- Bailleur social Maison Flamande

L'établissement public foncier se rend propriétaire du site puis procède aux travaux de démolition. Le montant des travaux s'élève à 97 000 € HT, dont 80 % pris en charge par l'EPF.

Avec le concours de la CC, la commune finalise une étude de définition d'un projet d'aménagement, puis lance une consultation auprès de plusieurs opérateurs. Le bailleur social Maison Flamande est retenu, pour un projet comprenant un immeuble de 13 logements locatifs sociaux et 8 maisons individuelles en accession sociale (PSLA) et accessions à coût maîtrisé.

Le projet satisfaisant les critères d'éligibilité au dispositif de minoration foncière pour le logement social, l'EPF a cédé, en novembre 2016, le foncier à la société Maison Flamande en minorant son prix de revient de portage.



Exemples : le rôle des établissements publics fonciers (EPF) dans les projets de revitalisation des centres-villes

- **Porter le foncier d'îlots d'immeubles vacants ou dans un secteur à projet, nécessitant des réhabilitations des logements et un portage des commerces.**

L'EPF peut assurer le portage foncier d'un site en vue de sa réhabilitation, développant un référentiel foncier, il identifie le foncier vacant. Il porte le foncier de projets d'habitats et de commerces jusqu'à la consultation d'opérateurs, effectuant les négociations avec les copropriétaires, les acquisitions, le remembrement, la consultation. Les négociations sont à l'amiable ou par DUP. La consultation peut prendre la forme d'un appel à projet.

L'EPF intervient ainsi sur le renouvellement urbain dans le centre-ville ciblant des sites en partie ou entièrement dégradés pour susciter une dynamique d'ensemble.

Par exemple les EPF Bretagne / Nouvelle-Aquitaine et Languedoc Roussillon :

- L'EPF Bretagne participe à des projets de portage foncier et de création de référentiels fonciers en centres-villes. Il a également développé une méthode pour identifier le foncier vacant. Il accompagne également des référentiels fonciers

- L'EPF du Languedoc Roussillon a réalisé des opérations de reconversion de sites en centres urbains, de péréquation entre renouvellement urbain et extension, de recyclage foncier d'îlots dégradés.

Exemples : le rôle des établissements publics fonciers (EPF)

EPF Languedoc-Roussillon : restructuration d'îlots à Narbonne

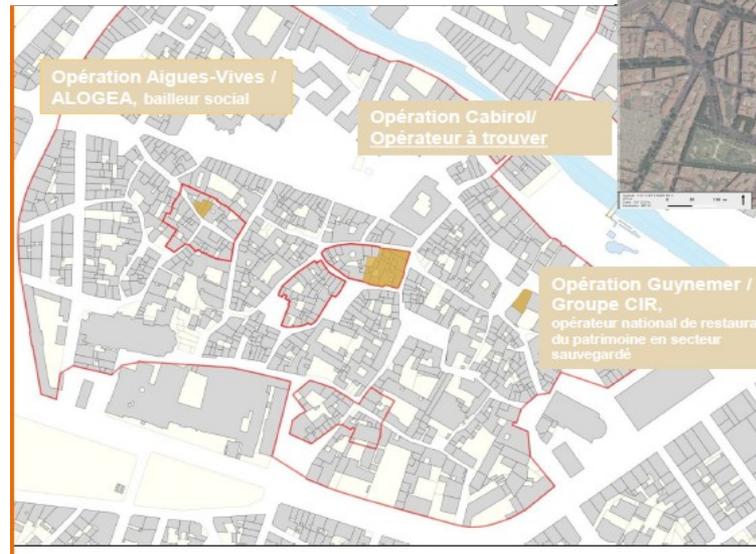
■ Porter le foncier d'îlots d'immeubles : restructuration de 3 îlots dégradés en centre ancien / secteur sauvegardé à Narbonne

Accompagnement de la commune depuis 2014 par l'EPF :

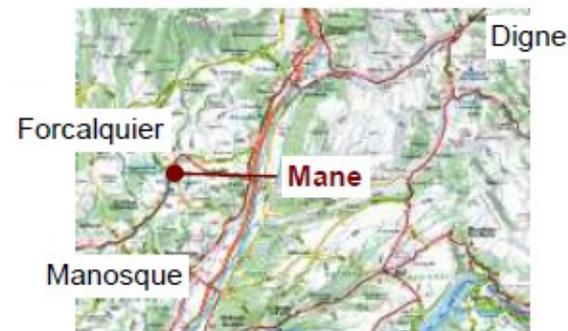
- Etat des lieux in situ et proposition d'outils d'intervention selon les immeubles:
- DUP ORI THIRORI
- OPAH RI
- Acquisition- amélioration via l'EPF / opérateurs à mobiliser pour 3 Opérations distinctes
- Propositions d'ensemble validées par la commune en juin 2015
- Travail en partenariat avec l'ABF et accords de principes obtenus en 2016
- Sollicitations de divers opérateurs depuis 1 an.

Outils :

- 1 convention d'anticipation foncière sur le secteur sauvegardé
- 1 convention opérationnelle sur 4 îlots repérés comme très dégradés



Zoom sur une opération RHI et THIRORI

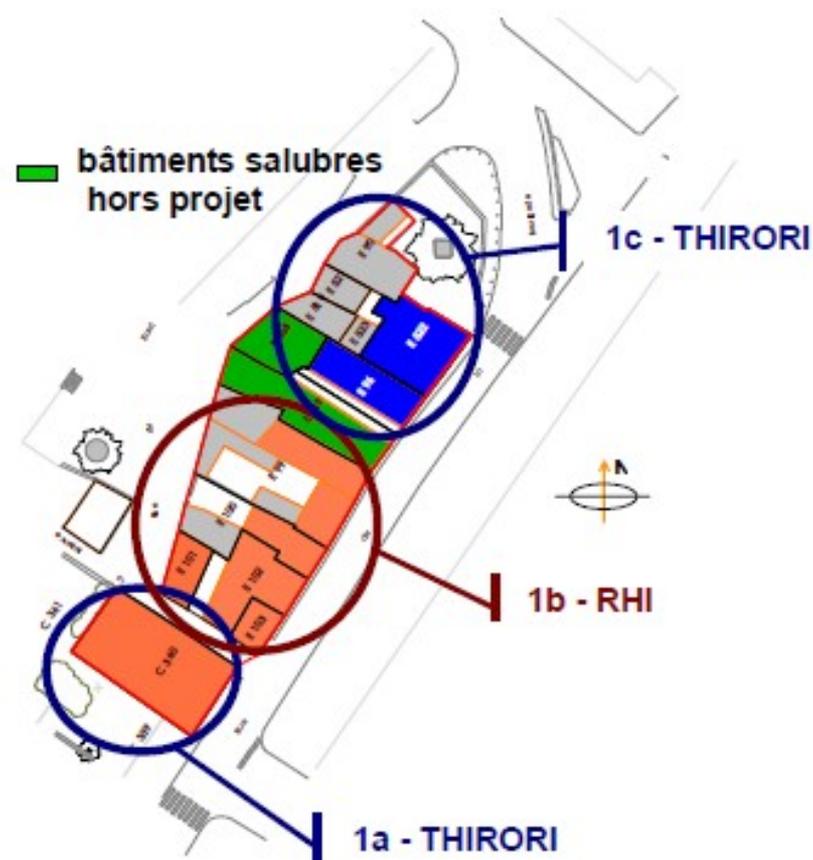


Porteur du projet : ville pour toutes les phases.

Contexte : Ville bourg de 1 400 habitants, ville centre de la CC de Haute Provence (8), PIG LHI 2015-2017 renouvelé en 2018, engagement de plusieurs réflexions pour l'aménagement et la requalification urbaine, concours d'idée sur le centre ancien et la problématique de la RD 4100 qui a fait ressortir le besoin de renouvellement urbain de l'îlot de la bourgade

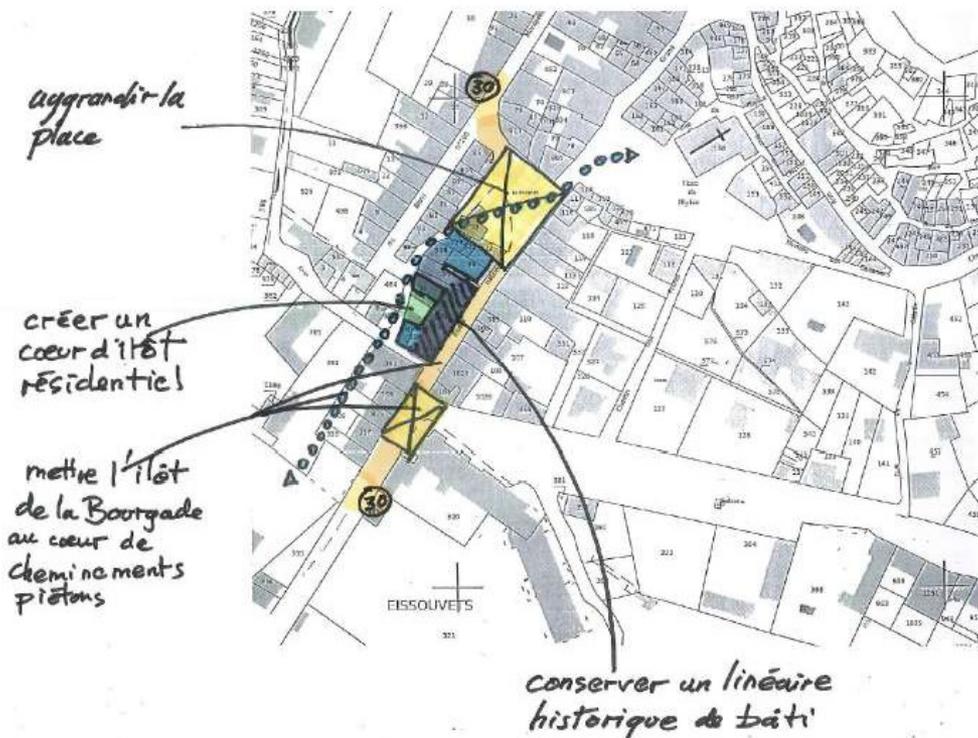
Projet : recomposition urbaine qui comprend logements sociaux, bibliothèque, ateliers d'artisans, surfaces commerciales, aménagement espaces publics => placette recomposée, continuité du cheminement piétonnier, liaison piétonnière pour rejoindre la maison de pays, traitement des façades des immeubles privés

Avancement : prise des arrêtés, acquisitions sur certains immeubles, financement par la CNLHI





rué de la Bourgade vue en long
photo SKALA Olivier Cadart



îlot 1a, rue de la Bourgade, parcelle C 360



façade Nord
rue de la Faience



façade Est
rue de la Bourgade

L'ILÔT

un cœur d'îlot pour l'arrière des boutiques d'artisan et la tranquillité des logements.

un patio sur lequel donnent logements et bibliothèque.

un escalier qui relie haut et bas de la place. Pourquoi pas la fontaine sous une partie de voûte conservée.

le front bâti ancien restauré

un large trottoir prolongé par le passage couvert sous bâtiment

une place devant la bibliothèque et la pizzeria

un alignement d'arbres qui conduit vers la vieille ville.

ET LA PLACE

un large espace devant les commerces avec 3 places de stationnement

DE LA BOURGADE

