



SAINT DENIS DE PILE : VERS UNE RESTAURATION DU CENTRE HISTORIQUE

 **GIRONDE
DEVELOPPEMENT**
Mandataire du groupement

Atelier
CHRISTOPHE BROICHOT
architecte d.p.l.g. - urbaniste o.p.q.u.



Atelier Palimpseste
Guillaume Laizé, Paysagiste DPLG


ARTELIA

DIAGNOSTIC ET INTENTIONS DE PROJET
FÉVRIER 2012


Gironde
CONSEIL GENERAL
gironde.fr
Maîtrise d'ouvrage¹

Regarder le paysage habité de St Denis de Pile c'est faire des choix orientés pour l'élaboration du projet. C'est comprendre et révéler les logiques de construction du bourg dans le temps afin d'inscrire le projet futur dans les traces et motifs du paysage existant, tout en proposant une démarche adaptée aux enjeux contemporains.

L'objet de l'étude, à savoir la réflexion sur les possibilités de renouvellement urbain du cœur de bourg interroge directement et conjointement la notion de la temporalité de l'action et celle du devenir de constructions anciennes dans un lieu.

Dans ce contexte, notre démarche se base sur la volonté d'inscrire les premières intentions de projet dans le paysage, bâti et non bâti, de St Denis de Pile mais également en continuité d'usages et pratiques existantes.

Elle se développe à partir d'une analyse synthétique et orientée des composantes (temporelles et matérielles) du visage du bourg.

Pour cela nous chercherons à comprendre à les grandes logiques d'organisation de la trame urbaine historique de St Denis de Pile. Le but étant non pas de reproduire, mais de réinterpréter, de réinventer, de s'inspirer de l'existant, pour essayer de proposer un projet qui fasse corps avec le lieu, avec les habitants anciens et futurs, avec les usages actuels et nouveaux.

Nous développerons notre réflexion autour de différentes échelles d'étude :

- L'échelle du bourg
- L'échelle du cœur historique
- L'échelle de l'ilot

Nous terminerons par la propositions de grandes lignes de projet ainsi que des éléments de recommandation ouvrant des portes pour la suite du projet.

L'objectif de l'étude est de proposer un maximum de pistes de projets sans fermer pour autant les autres possibles.

Cette étude reste l'amorce d'une réflexion à mener de façon plus détaillée, sur le plan architectural notamment, afin de développer un véritable projet urbain au long cours.

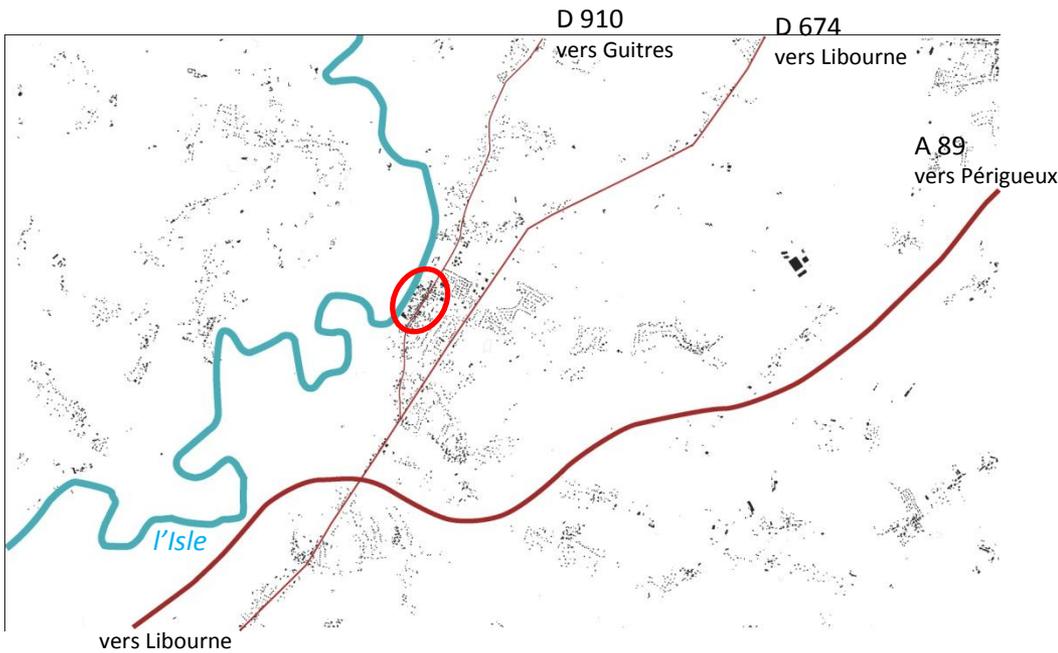
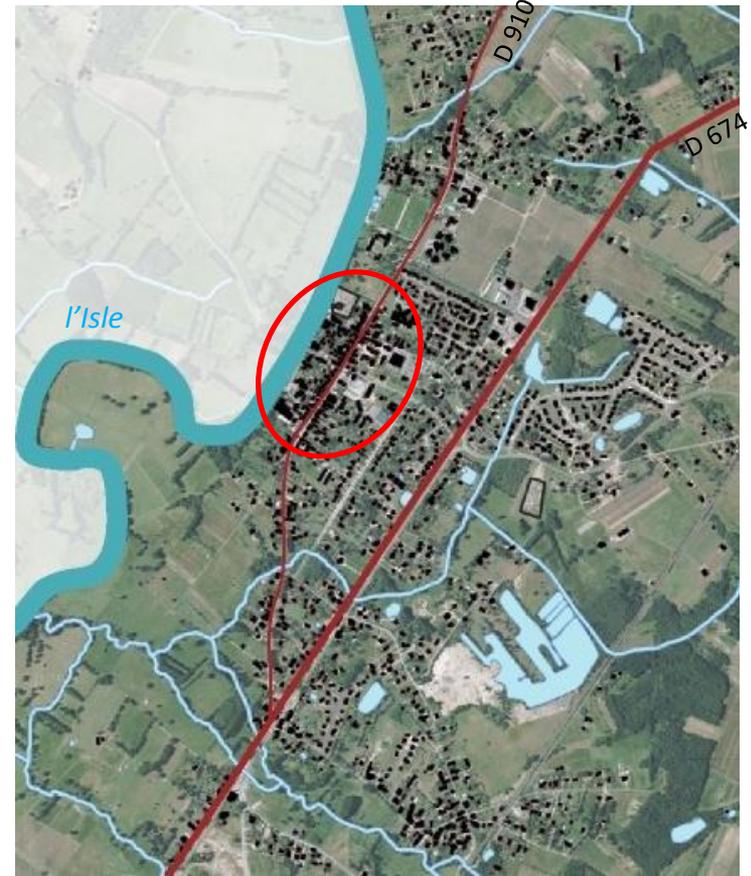
L'urbanisme et le paysage

Partie 1

De l'avenue de Paris aux berges de l'Isle – regard sur le paysage urbain de St Denis de Pile

.....
**Une première approche permettant de mettre en
évidence les spécificité de la trame urbaine du centre
historique**

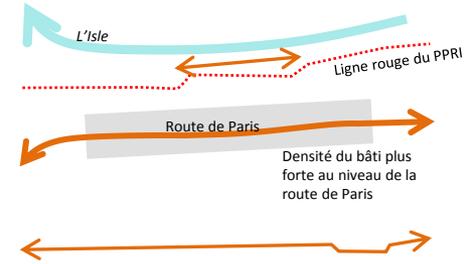
St Denis de Pile: une organisation du territoire parallèle au cours de l'Isle



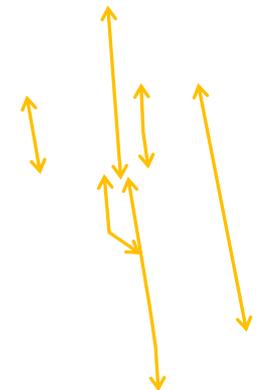
De la route de Paris aux berges de l'Isle



Organisation longitudinale:
Développement des principaux axes de transport et des zones d'habitat parallèlement aux berges de l'Isle



Organisation transversale:
Liaisons entre les berges les ilots et les principaux axes viaires



De la route de Paris aux berges de l'Isle: Un bourg-rue à l'origine de la ville

- > Alignements et redents le long de la route de Paris
- > Mixité des fonctions: équipements (mairie, écoles, médiathèque), commerces et logements



De la route de Paris aux berges de l'Isle



- > Prédominance des espaces jardinés et « naturels »
- > Zone inondable moins densément construite



De la route de Paris aux berges de l'Isle

> Gradation de la densité bâtie de la rue historique aux berges



Vers une proportion de jardins plus forte vers les quais et à l'intérieur des ilots

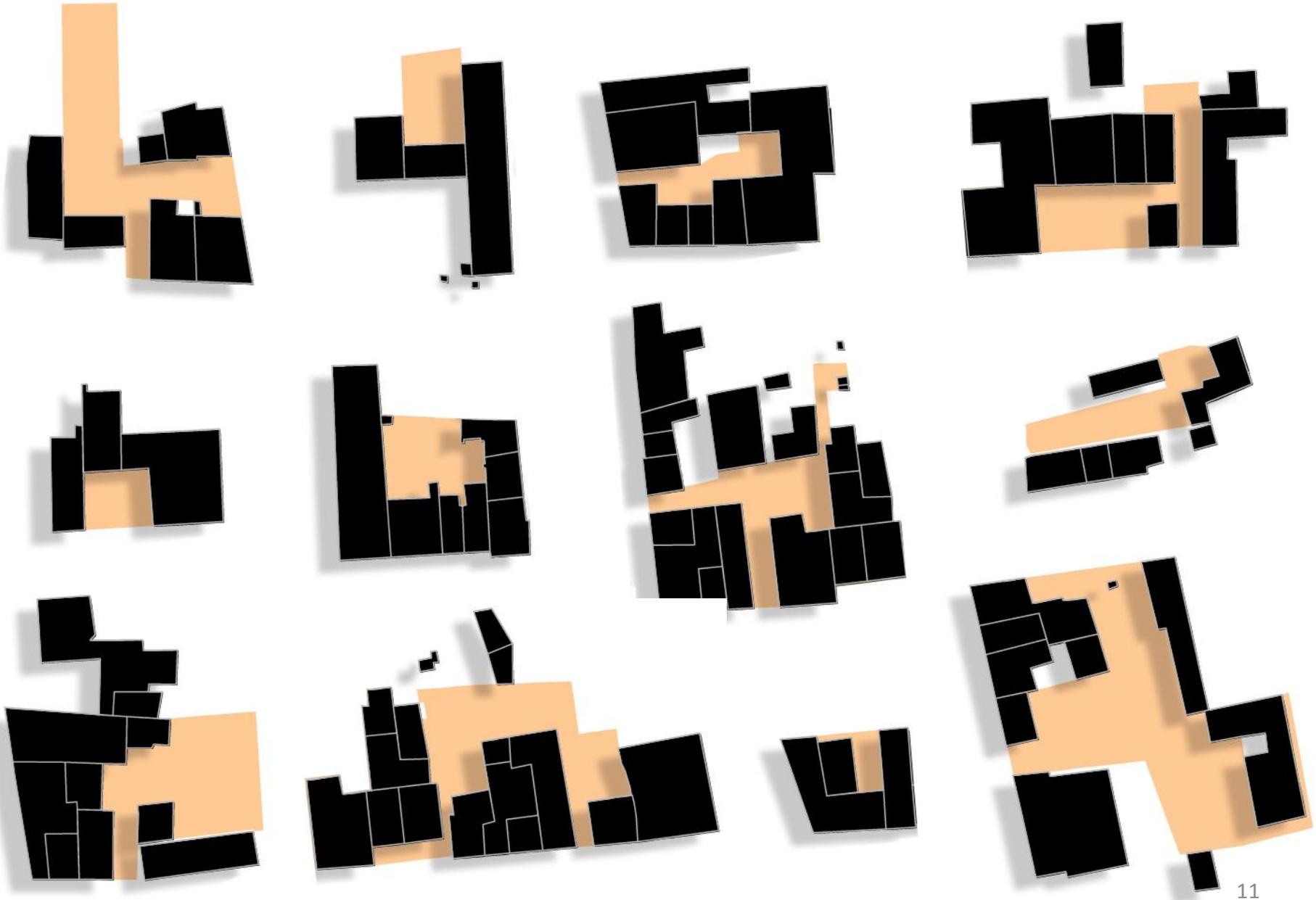
Bâti dense et aligné le long de la rue de Paris et de l'amorce des voies transversales



Les logiques de fonctionnement des îlots: organisation autour de cours



Les logiques de fonctionnement des îlots: organisation autour de cours



Les logiques de fonctionnement des îlots: organisation autour de cours



**Les logiques de fonctionnement des îlots: organisation autour de cours
et de chemins de desserte**



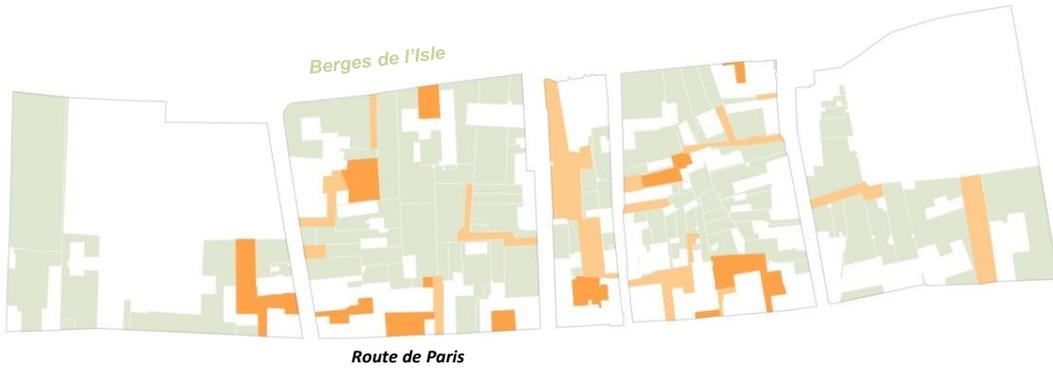
Les logiques de fonctionnement des îlots: les venelles



Continuités paysagères: opérations de logements de Gironde habitat en cœur de bourg



Les logiques de fonctionnement des îlots: L'importance des jardins entre la route de Parise et l'Isle



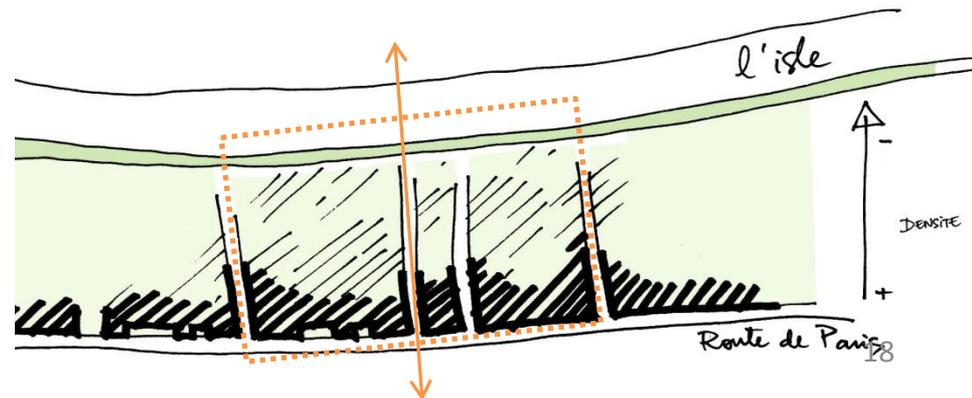
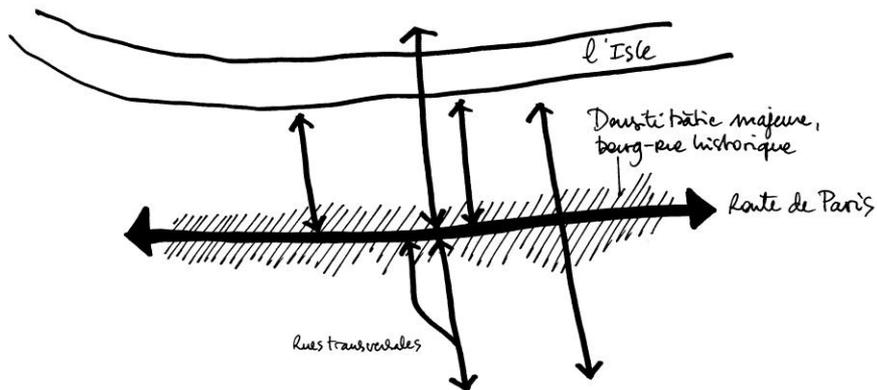
Les logiques de fonctionnement des îlots: L'importance des jardins



De la route de Paris aux berges de l'Isle



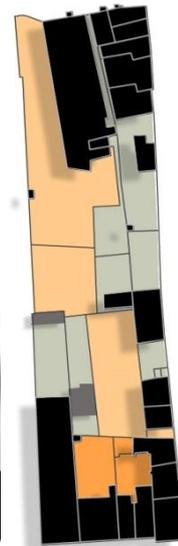
> Le choix d'un site porteur d'enjeux



Portraits de 3 îlots



Îlot jardiné



Îlot traversé



Îlot imbriqué

Îlot jardiné



Ilot peu dense, construit en périphérie et peu en profondeur, laissant un cœur d'îlot peuplé de jardins de qualités diverses.



Îlot jardiné: Architecture

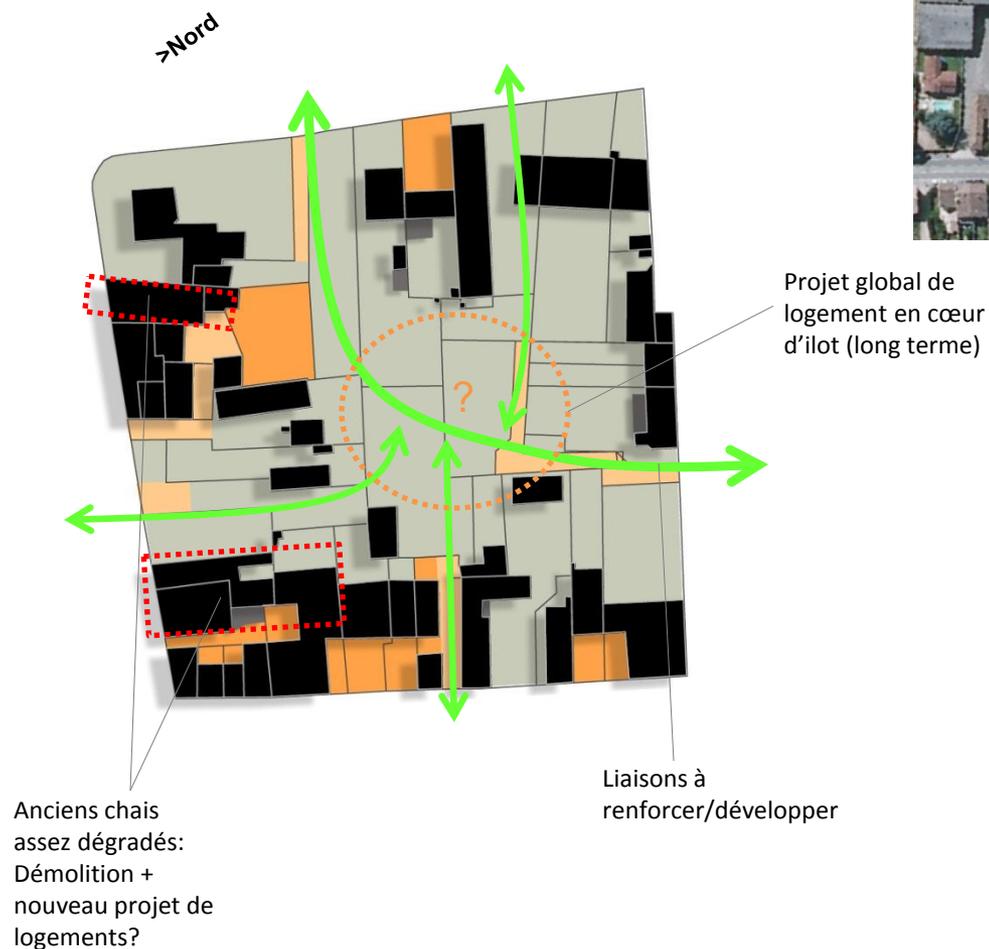


Route de Paris



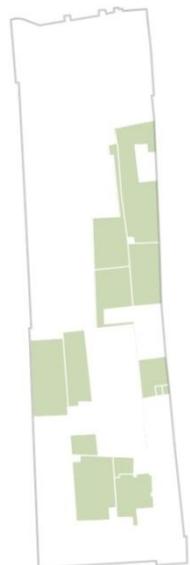
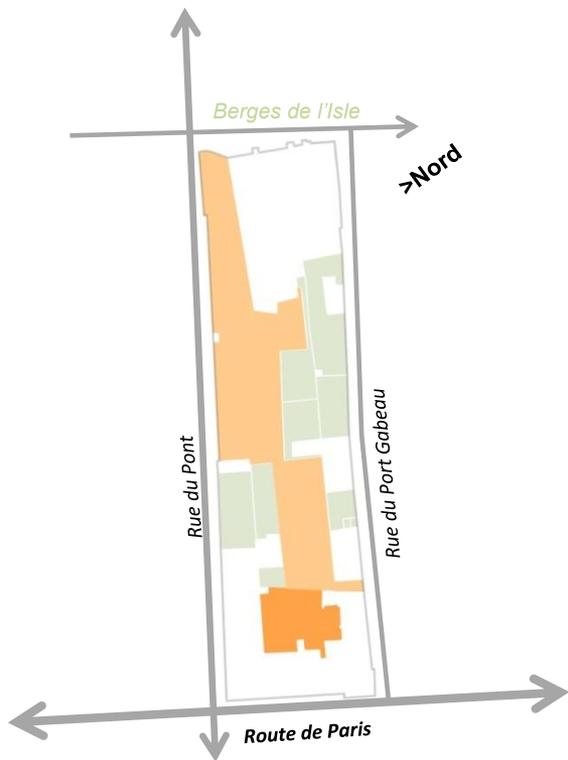
> Façades sur la route de Paris



1^{ère} intentions à l'échelle de l'îlot

> Créer des « percées » en cœur d'îlot à l'échelle du piéton. Investir le cœur d'îlot permettra d'une part des réhabilitations, des extensions, voir des constructions en cœur d'îlots, et d'autre part, permettra d'irriguer cet îlot assez large.
Objectif : donner la possibilité d'améliorer les conditions d'habiter par l'investissement du cœur d'îlot.

Îlot traversé

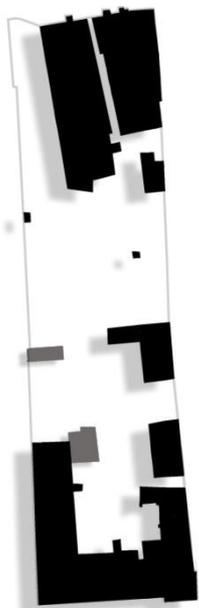


Ilot très fin, longé d'un côté par une voie en surplomb et de l'autre montrant un façade discontinue et peu dense.



Berges de l'Isle

>Nord



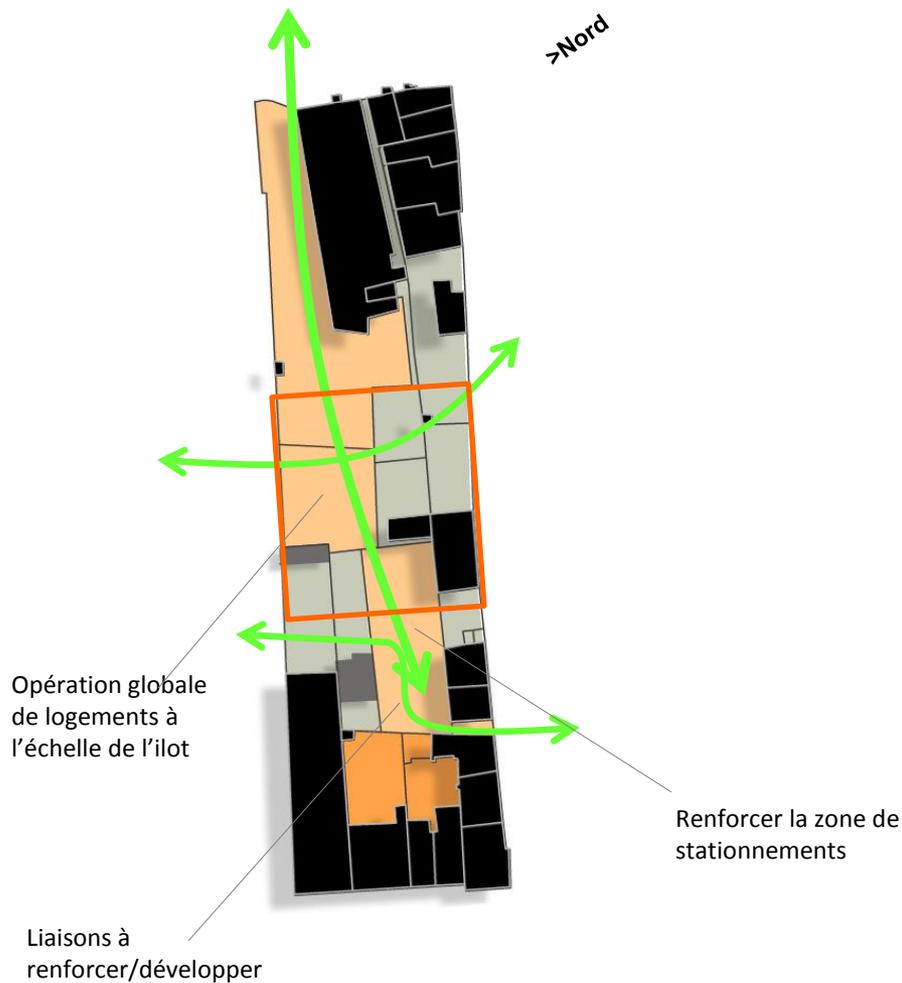
Route de Paris



> Façades sur la route de Paris



Îlot traversé



> Cet îlot est tellement peu large que les interventions seront liées aux organisations des îlots voisins. Là aussi il s'agira d'accéder en cœur d'îlot, mais aussi de permettre des « extensions » des logements existants, soit construit, soit en terrasse.

1^{ère} intentions à l'échelle de l'îlot

Îlot imbriqué

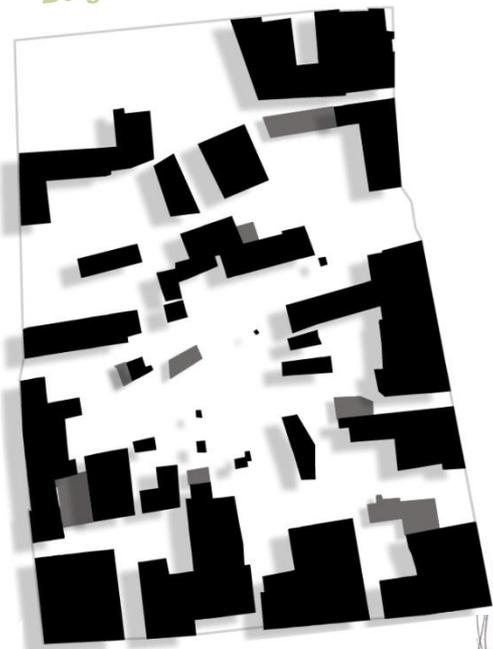


C'est l'îlot le plus bâti et le moins accessible. La qualité des bâtiments est très variable, avec de nombreuses extensions de piètre qualité. Cette imbrication du bâti se retrouve de manière logique dans le parcellaire. Les cours et les chemins de desserte laissent percevoir des jardins en cœur d'îlot.



Berges de l'Isle

Îlot imbriqué



Route de Paris



> Façades sur la route de Paris



Îlot imbriqué

Ouverture des jardins sur les berges dans le cadre d'un projet global de restructuration de l'îlot

Bâti ancien de belle facture à restaurer

Restructuration du bâti à prévoir à long terme

Liaisons à renforcer/développer

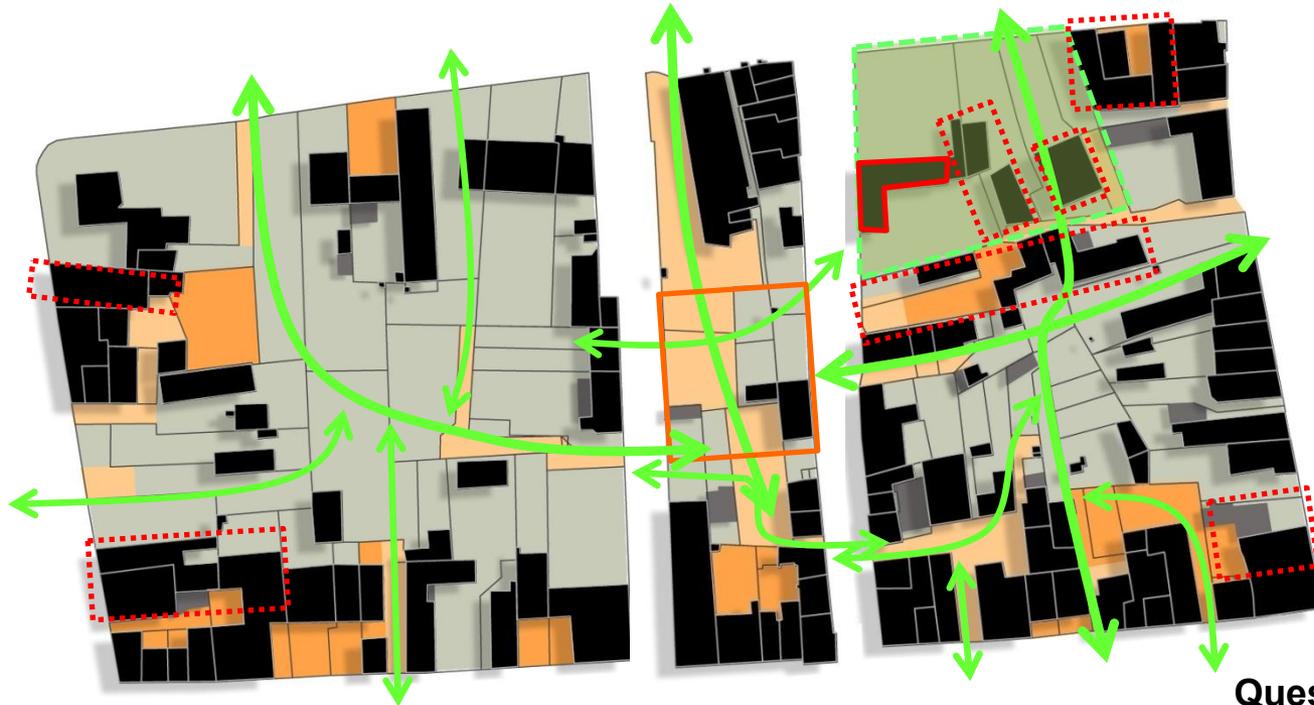


1^{ère} intentions à l'échelle de l'îlot

> L'intervention sur cet îlot sera plus délicate car plus morcelé. Une intervention assez volontariste sera sûrement nécessaire au renouveau de cet îlot.

Garage /hangars: ouverture possible de l'îlot

Liens et dialogues entre les 3 îlots

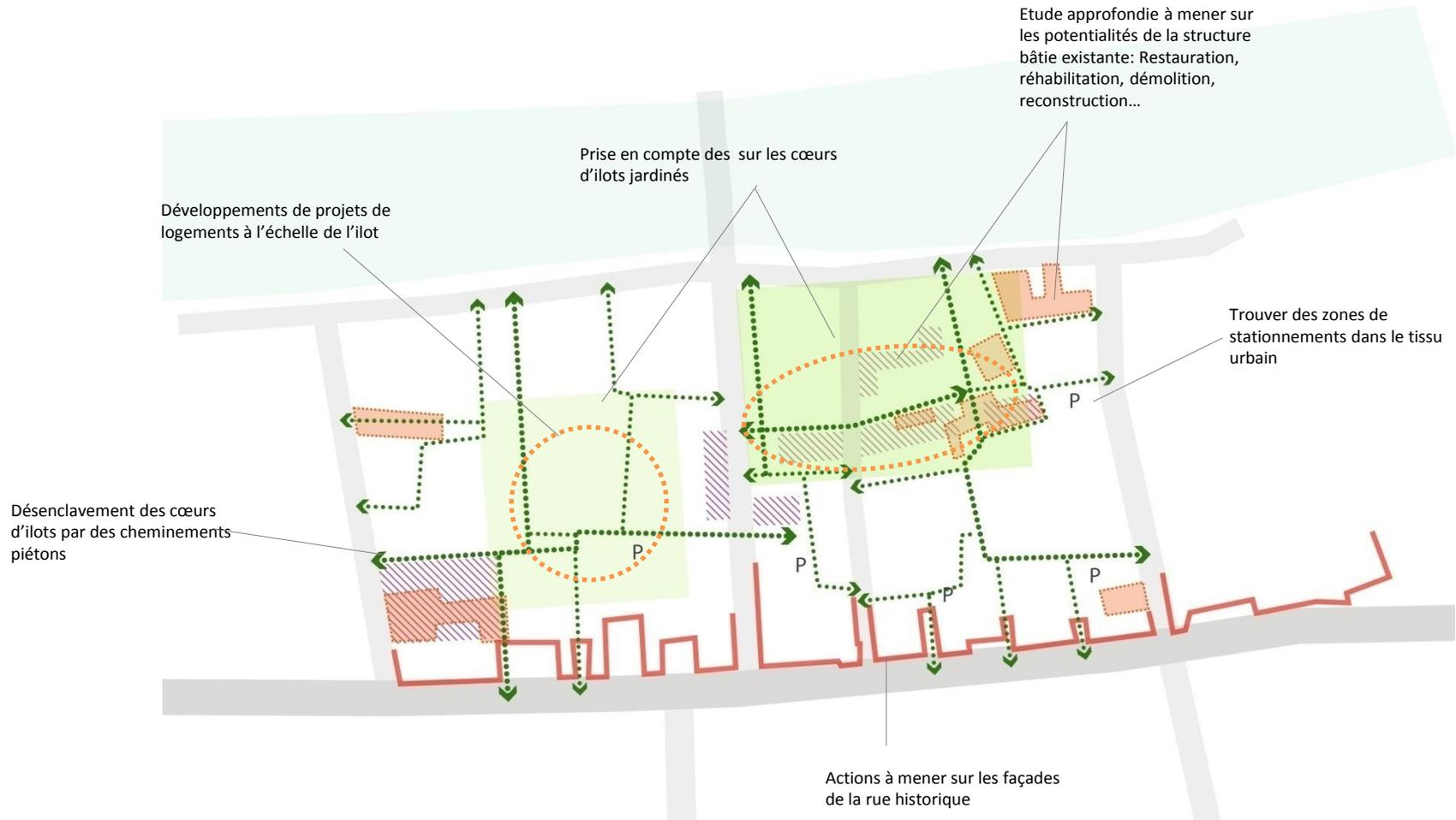
1^{eres} intentions à l'échelle des 3 îlots

Questionnements et enjeux...

- Démolition
- Restauration/rehabilitation urbaine
- Acquisitions foncières
- Besoins en logements
- Opérations immobilières
- Désenclaver
- Relier
- Ouvrir les îlots
- Révéler des logiques d'usages et d'organisation
- Mise en valeur/restauration trame de bâti ancien
- Espaces privé public collectifs...

Vers un projet d'aménagement

Les pistes de projet



Les grandes lignes de restructuration des îlots centraux

> Les espaces publics: développer un maillage de liaisons douces pour irriguer les cœur d'îlots

Création de cheminements piétons en connections avec les cours et venelles existantes. Les chemins seront mis en place par l'acquisition de bandes de parcelles et se feront en priorité le long des limites parcellaires

Développement d'un parc à l'interface du cœur d'îlot et des berges de l'Isle (parcelles de jardinées en zone rouge du ppri)

Création/reprise de zones de stationnements en continuité des liaisons piétonnes, à l'usage des habitants (et commerces éventuels)

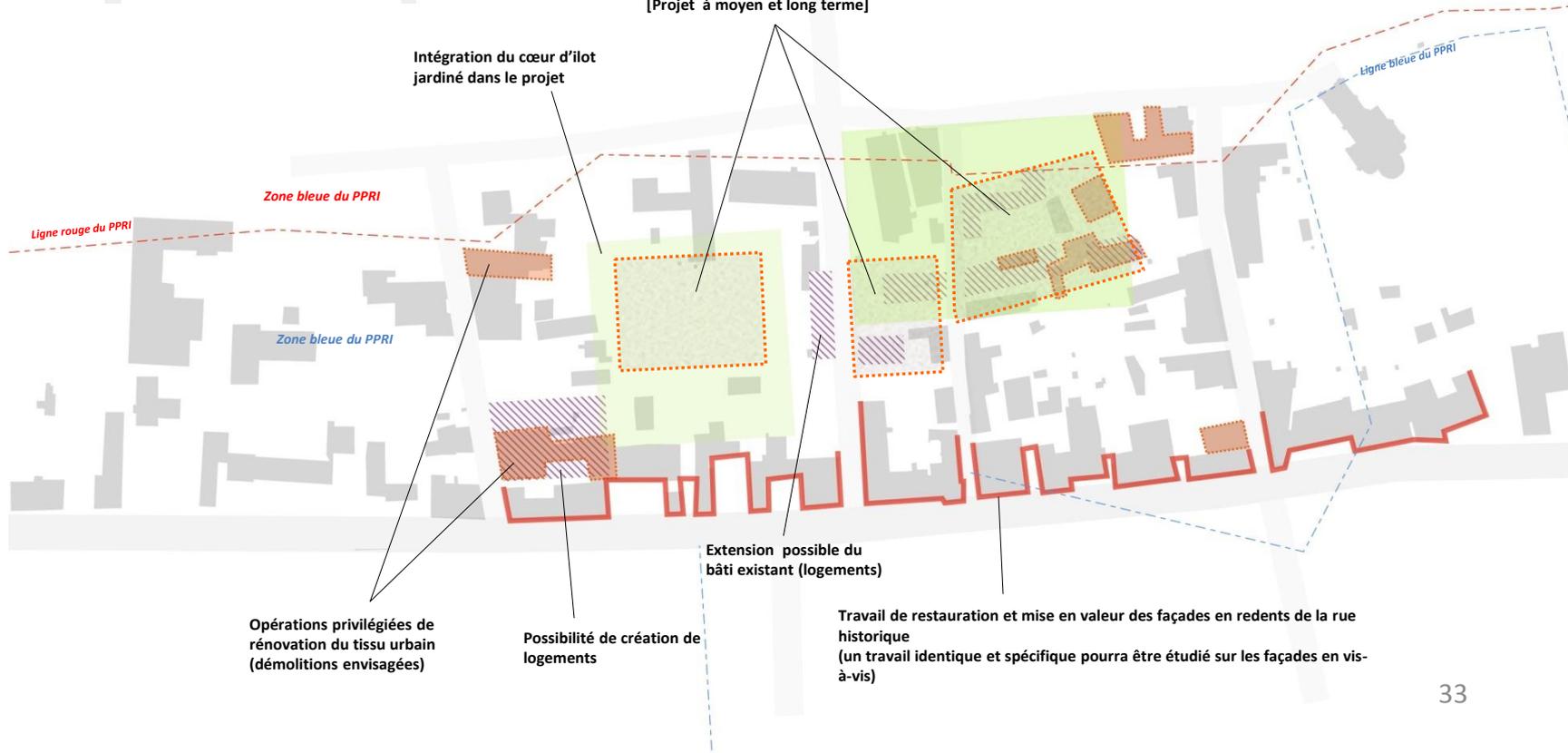
Les grandes lignes de restructuration des îlots centraux



> Action sur le bâti

Développement de logements en cœur d'îlot: projets d'ensemble (habitations+jardins) à l'échelle de l'îlot selon certaines conditions (évolution des contraintes du PPRI, typologies et densités choisies, part importante consacrée aux jardins collectifs et partagés.
[Projet à moyen et long terme]

+ Reprise de l'étude foncière effectuée par la SCET:
mise en place d'une cartographie de l'état du bâti, base d'une étude architecturale plus approfondie pour la restructuration qualitative des îlots.



Les grandes lignes de restructuration des îlots centraux

> Synthèse des intentions

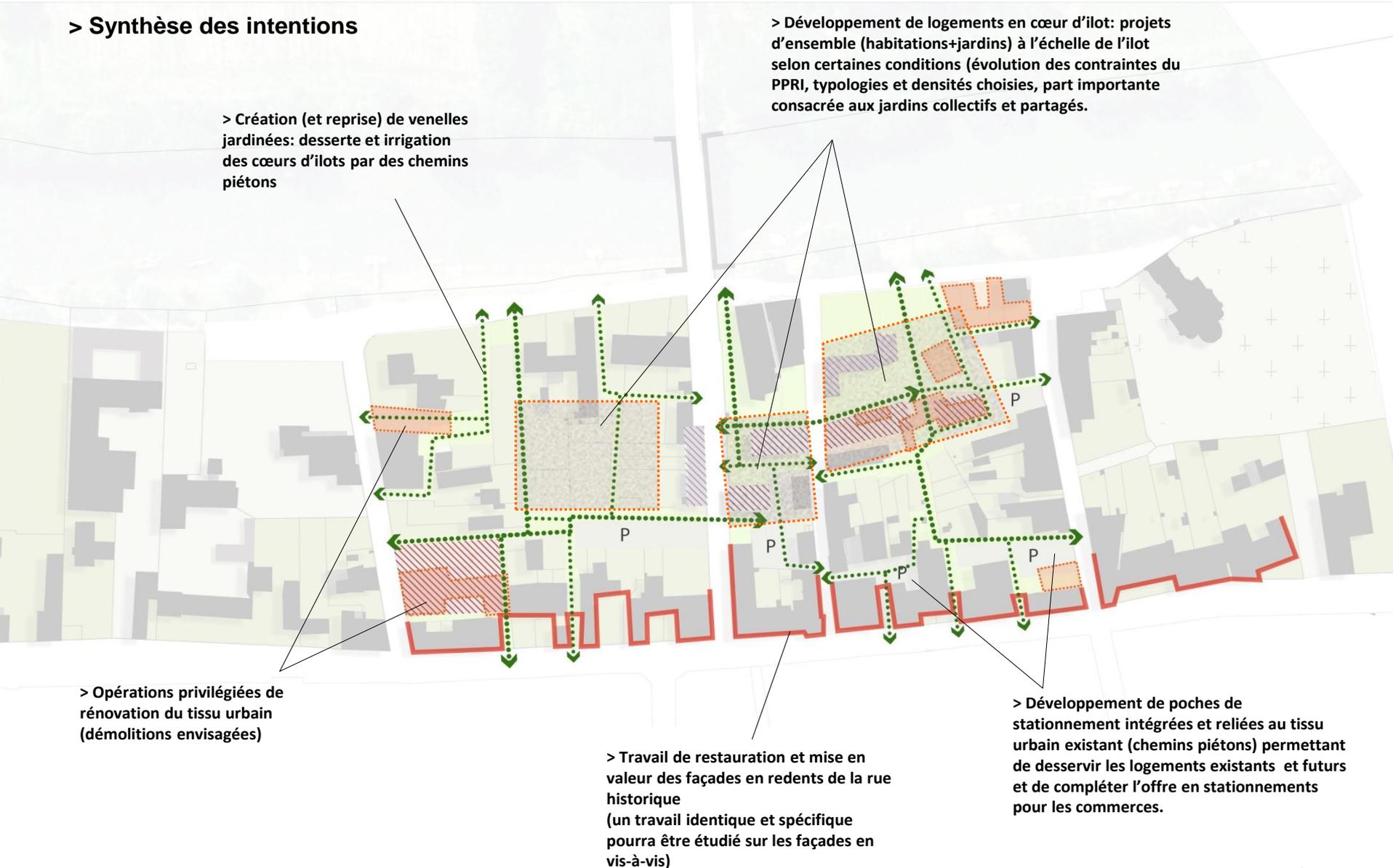
> Création (et reprise) de venelles
jardinées: desserte et irrigation
des cœurs d'îlots par des chemins
piétons

> Développement de logements en cœur d'îlot: projets
d'ensemble (habitations+jardins) à l'échelle de l'îlot
selon certaines conditions (évolution des contraintes du
PPRI, typologies et densités choisies, part importante
consacrée aux jardins collectifs et partagés).

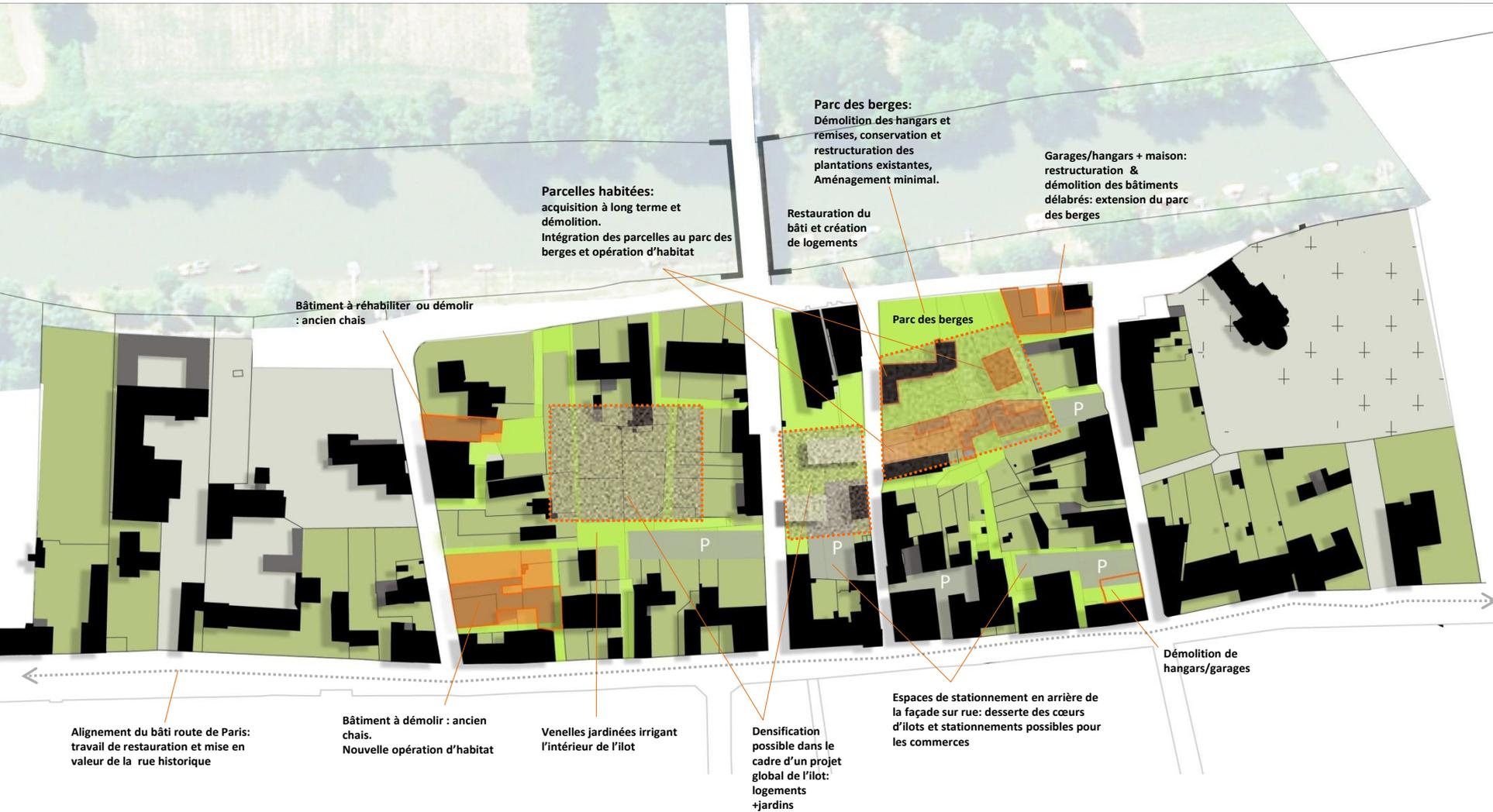
> Opérations privilégiées de
rénovation du tissu urbain
(démolitions envisagées)

> Travail de restauration et mise en
valeur des façades en redents de la rue
historique
(un travail identique et spécifique
pourra être étudié sur les façades en
vis-à-vis)

> Développement de poches de
stationnement intégrées et reliées au tissu
urbain existant (chemins piétons) permettant
de desservir les logements existants et futurs
et de compléter l'offre en stationnements
pour les commerces.

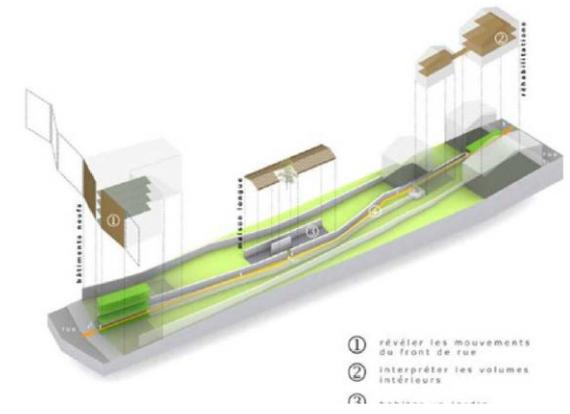
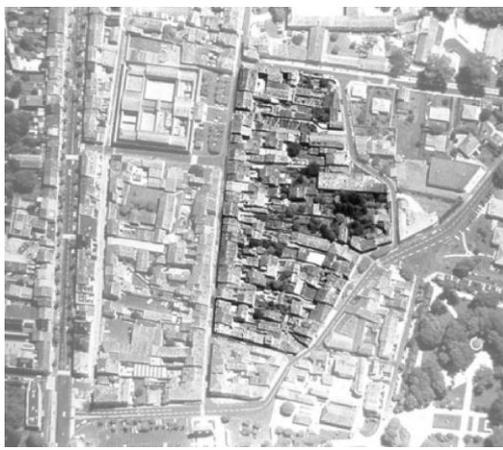
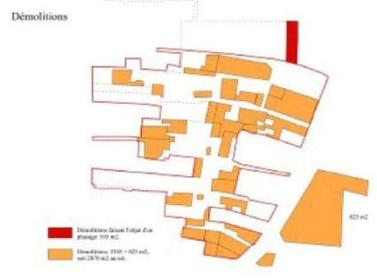
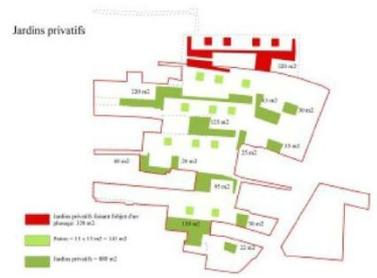


Les grandes lignes de restructuration des îlots centraux



Inscription en site construit/travail sur l'existant

> Projet de restructuration de cœur d'îlot, ville de Saintes



Inscription en site construit/travail sur l'existant

atelier BNR architectes

> Projet de restructuration de cœur d'îlot, ville de Saintes



Inscription en site construit/travail sur l'existant

La Garenne –Colombes : D.JACOB B.MAC FARLANE



Orsay : E.SAMUEL



> Architecture: extension, réinterprétation & mise en exergue d'une architecture traditionnelle

Montrouge : F.COVERT et J.P.TERVER



Rennes : D.HUET



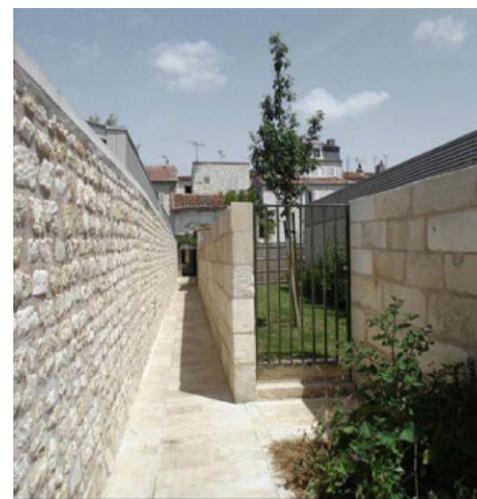
Inscription en site construit/travail sur l'existant

Montréal : ruelles vertes



> Les venelles
jardinées

Paris : venelles



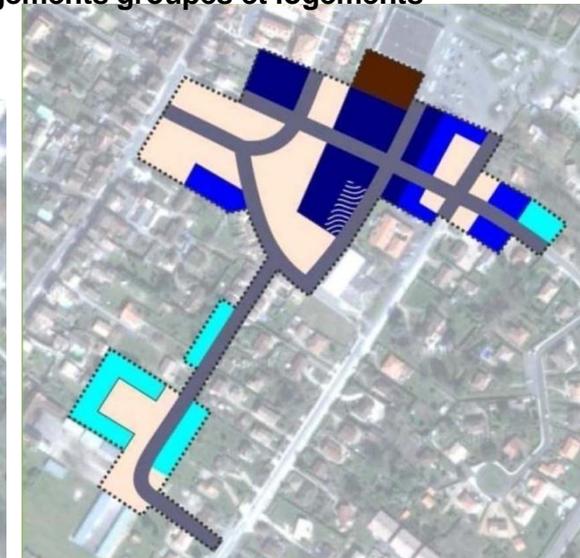
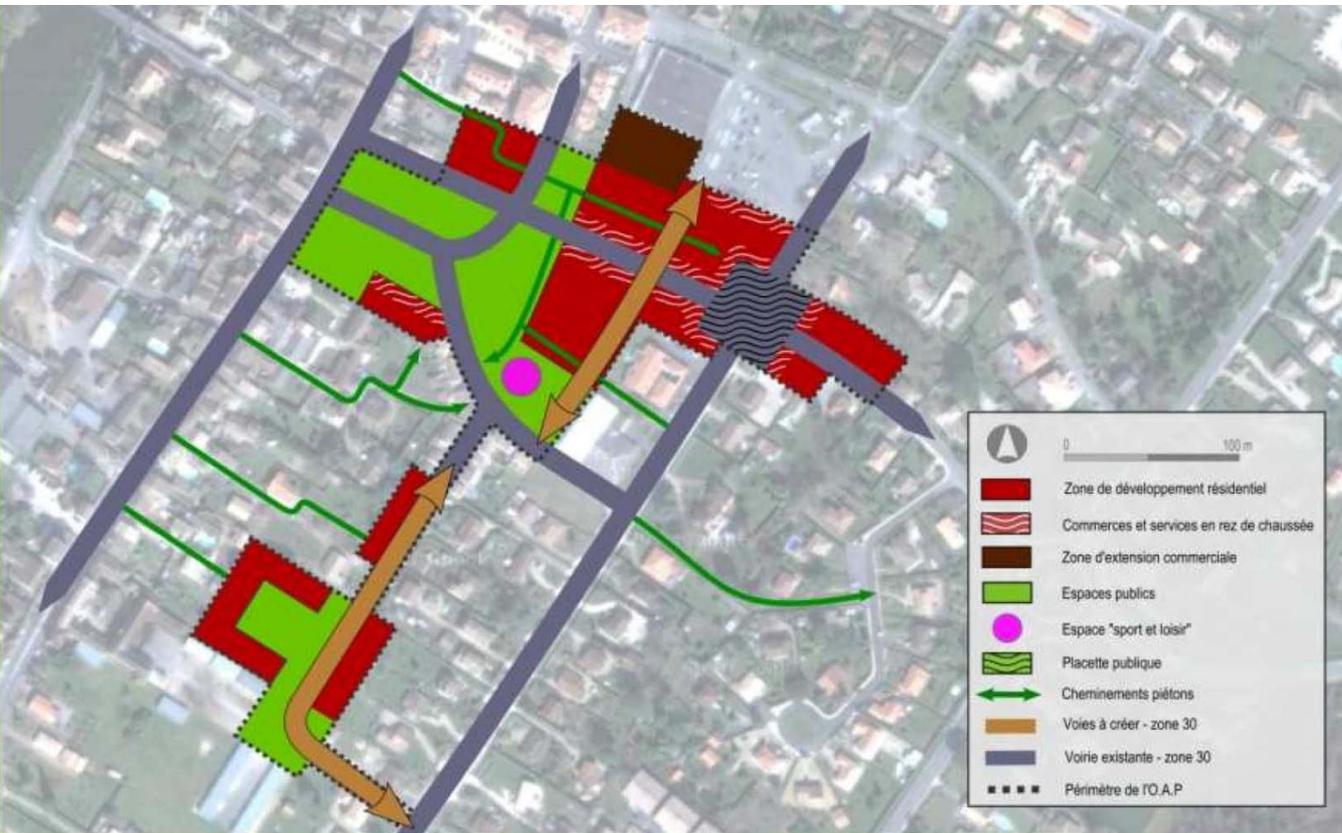
Saintes : atelier BNR architectes



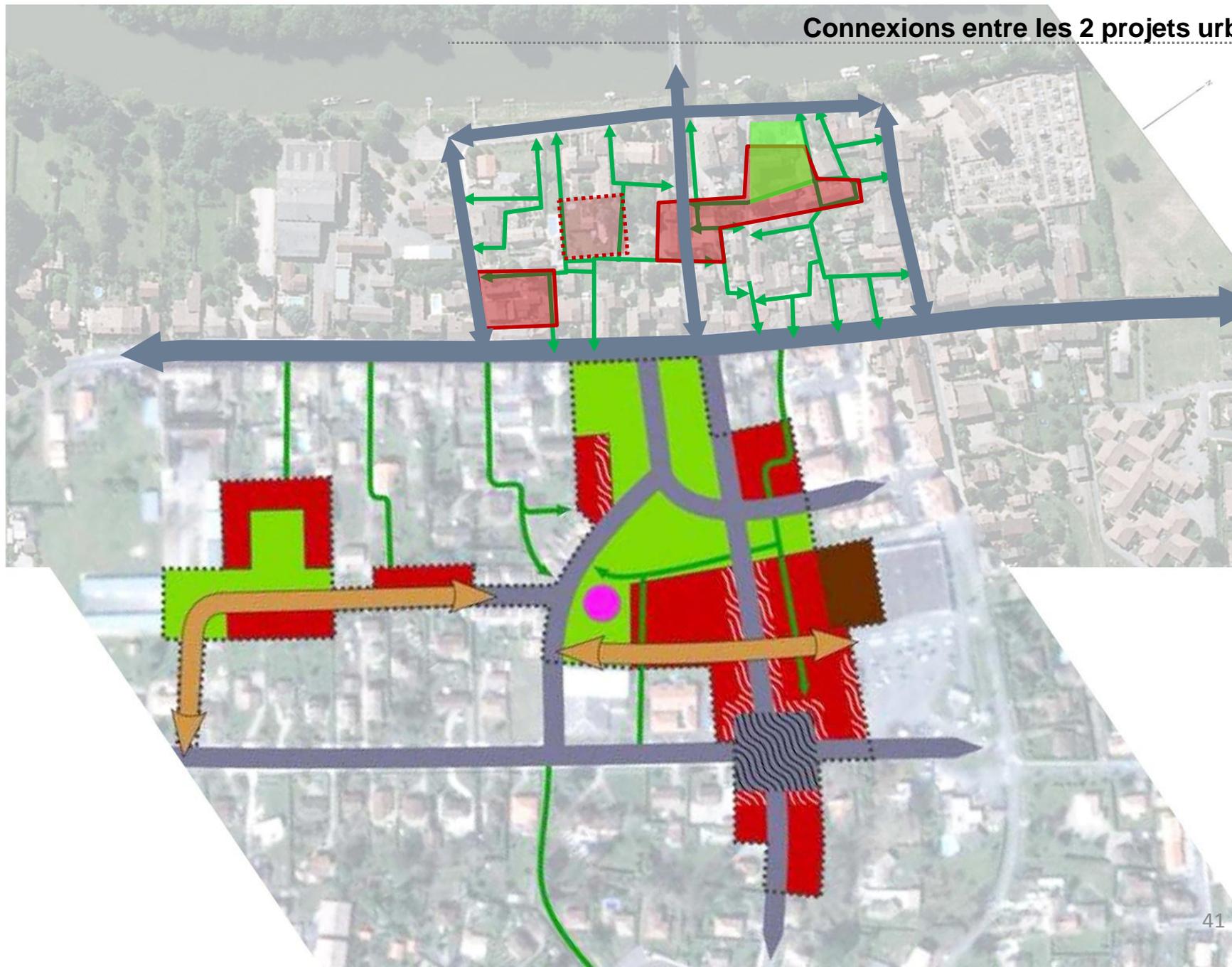
**A l'arrière du centre bourg:
Développement d'un projet de logements et de
commerces sur les fond de parcelles**



- > Développement d'un deuxième « centre » bourg à l'arrière de la rue historique
- > Création d'un pôle de commerces dissocié de la rue commerçante historique (route de Paris)
- > Densification des fonds de parcelles: logements groupés et logements collectifs



Connexions entre les 2 projets urbains

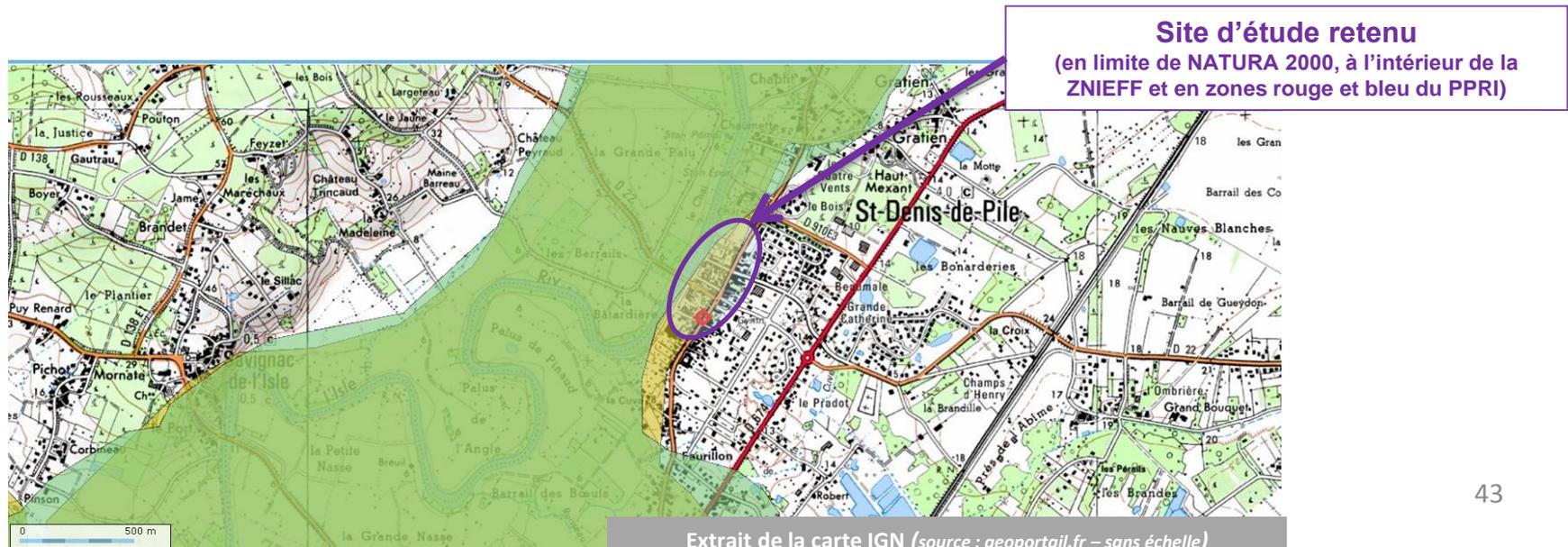


L'espace public

Rappel de l'examen des contraintes réglementaires du site :

| | |
|--|---|
| Sites inscrits Sites classés Bâtiment historique ZNIEFF | Sans objet Sans objet Église (périmètre de 500m) VALLÉE DE L'ISLE TRONÇON DE LIBOURNE A GUÎTRES (720014177) |
| Natura 2000 | VALLÉE DE L'ISLE DE PÉRIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE (FR7200661) |
| Risques | Inondation Rupture de barrage Séisme Zone de sismicité : 2 |
| Zonage | Assainissement collectif STEP à proximité (capacité 5000 EH) |
| Périmètres | PLU en cours d'élaboration |

➤ Des contraintes réglementaires fortes (PPRI, Natura 2000, etc...)



Rappel de la proposition d'aménagement :



La desserte en réseaux :

Scénario proposé :

Pour le BÂTI : Des acquisitions, des démolitions, de la réhabilitation, de la construction neuve en zone bleu du PPRI (réglementation à respecter ...)

Pour les espaces publics : des acquisitions, des démolitions, de la requalification d'espaces existants, des aménagements de venelles, de parcs jardins et de parcs de stationnements...

La desserte en réseaux :

Pour l'aménagement et le renouvellement urbain proposé de la zone d'étude : tous les réseaux sont existants : AEP, EU, EP, Elec, Tél, Eclairage ...
Travaux de réseaux à anticiper de l'opération de renouvellement : **à vérifier.**

▪ AEP et Défense Incendie :

- sous compétence du S.I.E.A.P.E. de Guîtres.
Réseaux existants autour du projet avec défense incendie également à moins de 200m des limites du projet.

Pour le projet :

Dans le cadre de l'opération de renouvellement, vérifier les débits et pressions de la défense incendie, l'état et la nature des canalisations pour la programmation de travaux de renouvellement si nécessaire.

▪ Desserte en énergie et télécommunications :

- En limite du projet, tous les réseaux sont existants, branchements à prévoir pour les parcelles individuelles et pour les ilots recomposés.
- L'éclairage public, s'il est programmée par la commune au cœur des îlots et dans les parcs de stationnements, venelles, et parcs, sera intégré au réseau de la commune.

▪ Eaux Usées :

- sous compétence du S.I.E.A.P.E. de Guîtres.
Une station d'une capacité de 5000 E.H. existent à proximité.

Pour le projet :

Dans le cadre de l'opération de renouvellement, vérifier les réseaux existants par des passages caméras, et l'altimétrie des fils d'eau pour les raccordements de futurs branchements en cœur d'îlot pour la programmation éventuelle de travaux de renouvellement si nécessaire.

L'estimation prévisionnelle sommaire des Espaces publics à créer :

| Aménagements : | Venelles jardinées | Parc des berges | Stationnements |
|-----------------------------------|--|--|---|
| Emprise (linéaires et surfaces) : | 1 230 ml | 3200 m2 | 1 800 m2 |
| ESTIMATION VRD | 270 à 420 k€ H.T. | 160 à 220 k€ H.T. | 250 à 320 k€ H.T. |
| Descriptions des travaux : | <i>Venelles en calcaire, limitées par des murets de pierres issues des démolitions, avec plantations en pieds. + Jardin sur les espaces plus larges</i> | <i>Aménagements légers : apport de terre végétale, confortement des plantations existantes Création de murets en pierres</i> | <i>Stationnements en calcaire, avec plantations le long des murets...reprise des cours intérieures existantes</i> |
| Non chiffré : | <i>ACQUISITION FONCIÈRE et démolition du bâti</i> | <i>ACQUISITION FONCIÈRE et démolition des hangars</i> | <i>ACQUISITION FONCIÈRE et démolition du bâti</i> |

La réalisation

Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

L'OPAH doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution de quartiers existants, en zones rurales, urbaines, péri-urbaines, confrontés à des difficultés de fonctionnement, dont la définition et l'objet sont précisés par l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH):

réhabilitation du cadre immobilier bâti, amélioration de l'offre de logements, notamment locatifs, maintien et développement des services de voisinage, dans le respect des équilibres sociaux et des droits des occupants.

Volet habitat d'un projet de territoire, les OPAH doivent réaffirmer leur lien avec le PLH lorsqu'il existe, En effet, celui-ci fixe à moyen terme les objectifs et les moyens pour répondre aux besoins en logements et assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les OPAH, par le développement de l'offre locative privée conventionnée qu'elles favorisent, contribuent à la complémentarité entre les parcs de logements privés et publics, et constituent en effet un véritable atout pour une meilleure répartition des logements sociaux.

Elle doit avoir pour objectif l'amélioration significative des conditions de vie de quartiers et la revalorisation de ceux-ci, grâce à une dynamique de réhabilitation, conditionnée par des actions parallèles des collectivités territoriales en matière d'aménagement urbain, d'équipements publics, d'offre de services sur un territoire déterminé.

L'OPAH répond avant tout à un projet local, porté par la collectivité territoriale concernée, que l'Etat soutient au titre des enjeux de solidarité nationale et de lutte contre l'exclusion par le logement, dont il est porteur.

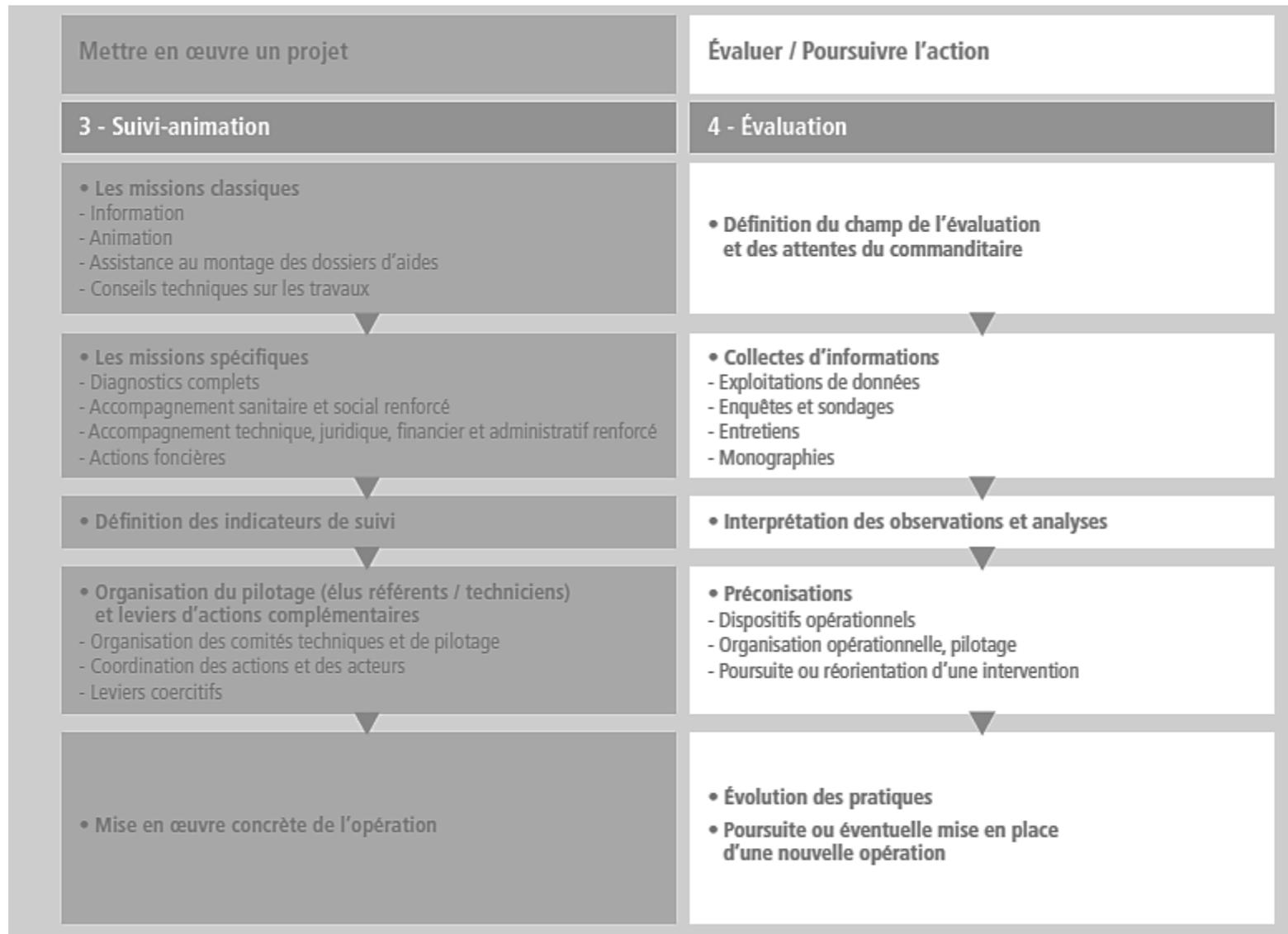
Les OPAH doivent en conséquence être ciblées sur des territoires à enjeux, circonscrits avec assez de pertinence pour que leur périmètre ait un caractère opérationnel.

L'engagement dans une telle démarche suppose, bien entendu, un diagnostic préalable approfondi et partagé, à l'issue d'un travail commun, entre les collectivités territoriales et les autres partenaires locaux, l'Etat et l'ANAH.

Ce diagnostic est d'autant plus nécessaire qu'il est fréquent qu'un territoire ait fait l'objet, par le passé, de plusieurs actions d'aménagement, et notamment d'OPAH. Il devra donc prendre en compte les éléments de bilan des actions précédemment engagées sur le territoire, afin que les objectifs et les dispositifs étudiés soient pertinents. Le diagnostic préalable au choix d'engager une OPAH est à distinguer de l'étude pré opérationnelle d'OPAH à proprement parler, tant en terme de finalités que de modalités de financement.

Les principales étapes de l'ingénierie des opérations programmées

| | | |
|---------------------------|--|---|
| Objectifs | Quelle stratégie à l'échelle d'un territoire? Définition et hiérarchisation des enjeux locaux | Construire un projet / Définir un programme |
| Phases | 1 - Étude préalable / repérage | 2 - Étude pré-opérationnelle |
| Principales étapes | <ul style="list-style-type: none"> • Analyse du territoire <ul style="list-style-type: none"> - Analyse statistique - Connaissances des acteurs locaux - Repérage terrain - Évaluation des actions passées | <ul style="list-style-type: none"> • Analyse du périmètre d'étude <ul style="list-style-type: none"> - Analyse statistique - Connaissances des acteurs locaux - Repérage terrain - Exploitation d'autres études |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Enquêtes / visites / analyse d'échantillons <ul style="list-style-type: none"> - Identification de territoires prioritaires - Enquêtes et visites terrains | <ul style="list-style-type: none"> • Analyse d'un échantillon d'immeubles / logements <ul style="list-style-type: none"> - Définition de l'échantillon - Diagnostic complet sur l'échantillon - Stratégie de redressement |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Extrapolation et définition des enjeux et besoins |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Proposition d'une stratégie opérationnelle <ul style="list-style-type: none"> - Définition des objectifs - Identification des acteurs et partenaires - Moyens financiers et humains - Leviers opérationnels |
| Résultats attendus | <ul style="list-style-type: none"> • Hiérarchisation et définition des enjeux des territoires | <ul style="list-style-type: none"> • Choix du ou des dispositifs opérationnels et du périmètre |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Proposition de périmètres d'étude et dispositifs opérationnels | <ul style="list-style-type: none"> • Préparation de la convention de programme |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Éléments de calibrage d'études pré-opérationnelles éventuelles | <ul style="list-style-type: none"> • Définition des missions opérationnelles et des objectifs |



1. Une OPAH de droit commun

1.1. Définition

L'OPAH, telle que définie dans la circulaire du 8 novembre 2002, concerne des **quartiers** ou zones présentant un **bâti dégradé**, voire indigne, en milieu rural, périurbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

L'OPAH de droit commun se caractérise par :

- la mise en place d'un **dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés**, visant la **réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements** ;
- le développement d'une **offre locative à vocation sociale**, tant dans le parc privé que dans le parc public ;
- **l'engagement par la collectivité territoriale d'investissements publics**, concernant, notamment les espaces publics, les équipements et les services, l'amélioration de l'environnement urbain.

1. Une OPAH de droit commun

1.2. Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

L'identification des territoires confrontés à des difficultés justifiant le recours à l'OPAH peut résulter des données du programme local de l'habitat (PLH), de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), de projets de développement local (chartes de pays, de PNR, ...), mais aussi des bilans d'opérations engagées préalablement.

L'OPAH doit s'articuler pleinement avec les documents d'urbanisme, notamment avec le PLU et son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dont elle peut être une déclinaison opérationnelle. L'OPAH doit, également, s'articuler, le cas échéant, avec les divers documents relatifs à la protection et à la mise en valeur du patrimoine, la prévention des différents risques (zones inondables, de bruit, etc.).

1. Une OPAH de droit commun

Des diagnostics préalables pilotés par la collectivité territoriale (partagés avec les services de l'Etat et les autres acteurs locaux) doivent être effectués avant la décision d'engager l'OPAH.

Ces diagnostics doivent mettre en évidence les dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que les atouts existant dans la zone d'étude.

Ces diagnostics préalables doivent notamment mettre en évidence :

- les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement, notamment par rapport à la ville ou l'agglomération, la vacance des logements ;
- les caractéristiques générales du peuplement, les besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, jeunes travailleurs, jeunes ménages, saisonniers...) en articulation avec le PDALPD et le PLH, s'il existe, ou les besoins d'accueil de nouvelles populations ;
- une appréciation de l'état général des logements, quel que soit leur statut, niveau de confort, logements indignes lorsqu'ils existent, adaptation à la demande, situations de copropriétés dégradées ;
- la nature et l'état des équipements et services publics, des réseaux techniques ;

1. Une OPAH de droit commun

Le bilan quantitatif et qualitatif des actions précédemment engagées sur le territoire, notamment des OPAH ou actions d'aménagement précédentes, doit expressément figurer dans ce diagnostic.

Les conclusions de cette phase préalable permettront à la collectivité territoriale et à ses partenaires d'établir les axes majeurs du projet et d'élaborer le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée. Cette ligne permet de subventionner, notamment la réalisation d'études portant sur les domaines de l'habitat et du renouvellement urbain (Cf. circulaire n° 2001-78 du 16 novembre 2001 relative à l'orientation et à la programmation des crédits d'études locales dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction en 2002 et du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999).

1. Une OPAH de droit commun

1.3. Conditions de mise en place de l'OPAH

La durée de l'OPAH est portée à 5 ans maximum, durée non prorogeable.

L'opération sera engagée de façon calendaire (de date à date) et ouvrira droit aux aides de l'ANAH pendant la totalité de sa durée.

Un dispositif de pilotage

Il est utile que ce comité de pilotage soit constitué le plus tôt possible et avant la signature de la convention. Il peut être complété par un comité à caractère technique.

La concertation et l'information du public

La convention d'OPAH, doit être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois avant signature, sans être formellement soumise à l'obligation de concertation au sens de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme (CU).

Sur le plan politique, compte tenu des enjeux de l'OPAH, il est vivement conseillé d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus afin de faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations.

1. Une OPAH de droit commun

Les études pré-opérationnelles.

- une appréciation du dynamisme économique : activités, commerces, artisanat ;
- l'analyse des potentialités foncières du territoire.

Ces études pré-opérationnelles reposent sur les éléments du diagnostic préalable. Elles doivent permettre de préciser le contenu de l'OPAH, ses objectifs spécifiques, quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires : collectivité territoriale, Etat, ANAH et le cas échéant les organismes HLM.

Ces études doivent associer sous l'impulsion de la collectivité territoriale en tant que de besoin, l'ensemble des acteurs concernés, publics et privés, notamment les services sanitaires et sociaux lorsque l'OPAH traite d'habitat indigne (DDASS, SCHS, services sociaux du département, CAF...), les services et organismes chargés de l'architecture et du patrimoine (Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)), les chambres consulaires, les associations, les commerçants et artisans...

1. Une OPAH de droit commun

La convention d'OPAH

Compte tenu de son caractère partenarial, le projet de convention d'OPAH doit être précisément négocié avec les partenaires, notamment financiers, dès avant la délibération du conseil municipal (ou du conseil de l'EPCI compétent) et avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CAH), afin d'éviter des modifications ultérieures et une nouvelle délibération de la collectivité territoriale compétente.

La convention d'OPAH est signée entre une commune ou un EPCI ayant compétence en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. La convention d'OPAH est la formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminé sur le périmètre retenu à l'issue des études pré-opérationnelles : elle constitue le cadre de travail de l'action publique, qui engage les différents partenaires.

La convention doit préciser les objectifs globaux et annuels, tant sur le plan qualitatif que quantitatif que se fixent les partenaires, le plan d'actions permettant d'atteindre ces objectifs, les engagements réciproques de chaque partenaire, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, les missions précises de l'opérateur ainsi que les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée.

1. Une OPAH de droit commun

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Toute OPAH doit expressément prévoir un dispositif de suivi et d'évaluation des opérations, qui ne doit pas être réduit à un bilan quantitatif *ex post*. Le dispositif d'évaluation devrait être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines actions et de modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire. Dans cet objectif, les principales avancées, mais aussi les freins, voire les points de blocage doivent particulièrement être étudiés.

Doivent également être évalués les effets de l'OPAH sur le marché foncier et immobilier, et enfin la qualité technique et architecturale des opérations de réhabilitation, gage de leur pérennité et de leur dimension de « développement durable ».

Au terme de l'OPAH, une évaluation complète doit obligatoirement être produite. Ce bilan, doit explicitement permettre d'apprécier dans quelle mesure les objectifs initiaux quantitatifs et qualitatifs ont été atteints, l'efficacité des actions mises en œuvre, d'identifier les situations non traitées, les causes et les points de blocage rencontrés ainsi que le respect des engagements de chaque partenaire.

1. Une OPAH de droit commun

1.4. Contenu de l'OPAH

En tant qu'opération d'ensemble, l'OPAH doit comprendre un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, et pourrait prévoir tout ou partie des actions suivantes sur différents volets, en cohérence avec le diagnostic effectué et les objectifs affichés.

Un volet urbain

- en prenant en compte le règlement d'urbanisme ou les servitudes particulières applicables au regard des situations à traiter et le cas échéant leur modification (PLU de détail sur la zone concernée, modification du PLU dans un périmètre du L.123-2 du CU) par des actions publiques et des aménagements urbains : réaménagements ou création d'espaces publics ;
- par des aménagements liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par les transports collectifs... ;
- par le traitement de nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes...).

1. Une OPAH de droit commun

Un volet immobilier

- la remise sur le marché des logements vacants ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la création d'une offre locative sociale publique ou privée, voire très sociale ;
- l'offre de nouveaux logements dans l'optique d'une diversification sociale ou de réponse à la demande
- le traitement des rez-de-chaussée commerciaux, l'accès aux logements situés aux étages...

Un volet social

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, services sociaux de proximité ;
- mesures et aides propres aux copropriétaires en difficulté ;
- offres de logements à loyers maîtrisés (conventionné, intermédiaire, très social) et si besoin, adaptés à des populations spécifiques.

1. Une OPAH de droit commun

Un volet économique

Il consiste en l'élaboration de plan d'action sur les services marchands, commerces de proximité..., en liaison avec les organismes consulaires et les services compétents du ministère chargé du commerce et de l'artisanat (FISAC), qui ne sera le plus souvent que mentionné dans l'OPAH.

Des actions de sensibilisation ou de formation vis à vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'OPAH, peuvent utilement accompagner celle-ci.

Un volet patrimonial

Ce volet prévoit les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation. Ces actions sont à engager en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (SDAP, CAUE...). On rappelle qu'une OPAH à volet patrimonial ouvre droit au dé plafonnement du montant des travaux subventionnés par l'ANAH (Travaux d'intérêt architectural - TIA).

1. Une OPAH de droit commun

1.5. Conduite de l'opération

Une OPAH peut être conduite par la collectivité territoriale compétente **en régie**, ou confiée à **des prestataires de services extérieurs**, pour tout ou partie de ses phases ou de ses missions.

Dans l'hypothèse où la collectivité locale confie, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, à un établissement public (EPA ou OPAC) ou à une société d'économie mixte (SEM), la réalisation d'une opération d'aménagement foncier liée à une OPAH, et où les éléments propres à celle-ci ne constituent qu'un des éléments d'un ensemble d'actions lourdes (foncières, immobilières et travaux), cet organisme peut alors également se voir confier les missions d'animation de l'OPAH dans le cadre de la convention d'ensemble.

1. Une OPAH de droit commun

1.6. Les financements mobilisables pour l'OPAH

Pour les études pré-opérationnelles et pour le suivi-animation (tableau joint)

Le cofinancement de l'Etat n'est mobilisable que sur les trois premières années de l'opération afin d'encourager au mieux son démarrage.

Pour les travaux d'amélioration de l'habitat dans le parc privé

Le financement des travaux d'amélioration de l'habitat est ouvert sur la durée totale de l'OPAH, soit 5 ans au maximum, dans les conditions définies par l'instruction de l'ANAH, relative à l'attribution des subventions de l'ANAH, en vigueur.

Autres financements à étudier

Pour l'accompagnement financier d'un éventuel volet thématique complétant l'OPAH, les partenaires ayant un intérêt particulier pour la thématique visée peuvent utilement être parallèlement sollicités pour participer à l'OPAH. Dans le cadre des politiques européennes, certains territoires d'OPAH peuvent être compris dans des zones éligibles à des fonds structurels communautaires, et ce, tant en milieu urbain que rural.

2. Une OPAH de revitalisation rurale

2.1. Définition

L'OPAH de revitalisation rurale concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

La finalité générale de l'OPAH-RR est d'accompagner un projet de développement local porté politiquement par les collectivités territoriales et contractualisé avec l'Etat, dans le cadre d'un pays ou d'une intercommunalité formalisée.

2. Une OPAH de revitalisation rurale

2.2. Sur quels types de territoires et sur quels enjeux?

La revitalisation de ces territoires ruraux, confrontés à des tendances lourdes de décroissance démographique, de vieillissement de la population, voire de désertification et de paupérisation, nécessite la mise en place de projets de développement local élaborés à l'échelle intercommunale autour du bourg centre ou d'une petite ville, et dont l'amélioration de l'habitat, l'offre de meilleurs logements et des actions d'aménagement, sont un des leviers essentiels.

Les critères des OPAH-RR:

- Les communes à dominante rurale ou sens de l'INSEE
- S'organiser autour de bourgs centre ou de petites villes de moins de 10 000hts, hors des zones urbaines ou suburbaines
- Être confrontées à des difficultés sociales et économiques via la critère du potentiel fiscal

2. Une OPAH de revitalisation rurale

2.3. Les conditions de mise en place de l'OPAH-RR

La convention est signée par les différentes communes ou l'EPCI compétent en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH.

Si l'EPCI n'a pas la compétence habitat, les communes doivent être directement signataires, et un groupement intercommunal, quelle qu'en soit la forme doit se constituer autour du projet, partenaire de l'OPAH-RR.

Les éléments de diagnostic préalable:

- Le contexte démographique, évolution de la population résidente, migrations;
- Le contexte économique (activités agricoles, artisanat, secteur BTP) et potentiel touristique;
- L'attractivité éventuellement liée à des activités saisonnières, enjeux de mobilité;
- L'état du patrimoine bâti, niveau d'inconfort, présence d'habitat insalubre;
- Le niveau de revenus, taux de chômage, âge moyen de la population, proportion de propriétaires occupants;
- Les enjeux de qualité patrimoniale, paysagère et environnementale ou d'identité culturelle...

A l'issue de ce diagnostic, la structure intercommunale doit être en mesure, en étroite relation avec les services de l'Etat de déterminer les études complémentaires à engager, de formaliser le cahier des charges d'étude pré opérationnelle, intégrant spécifiquement les composantes et les problématiques d'habitat et de constituer le partenariat au titre de l'OPAH-RR.

L'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation de ce diagnostic.

2. Une OPAH de revitalisation rurale

Le périmètre de l'OPAH-RR

Le choix et la taille du territoire d'intervention doivent être motivés: ils dépendent des conclusions du diagnostic partagé ainsi que de la géographie du projet de développement local. Le cadre intercommunal de l'OPAH-RR implique que les différents secteurs d'intervention soient précisément délimités. Ce périmètre – multisites par définition – doit expressément rester à une échelle opérationnelle pertinente et préserver la cohérence du programme d'actions.

Les études pré opérationnelles

Plusieurs aspects spécifiques sont à prendre en compte:

- L'articulation des perspectives d'évolution démographiques et de l'activité économique qui déterminent la nature et les besoins en logements;
- La capacité du milieu professionnel local à répondre à la commande de travaux liée à l'OPAH-RR compte tenu de la spécificité du patrimoine local et des modes constructifs;
- Le repérage des situations de grave inconfort, d'insalubrité, souvent présents mais peu connues en zones rurales, tant chez les propriétaires occupants que chez les locataires.

Le dispositif d'évaluation doit être adapté au projet spécifique de l'OPAH-RR et prendre en compte les autres axes du projet de développement local avec définition d'indicateurs adaptés. Une attention particulière doit être portée au suivi de l'évolution de la population pour connaître les effets qu'entraîne la revitalisation rurale, notamment en apport de nouvelles populations, mais aussi de concurrence entre les nouveaux résidents et les anciens, ces concurrences peuvent générer des besoins nouveaux en logements, mais aussi des tensions sur le marché de l'immobilier local.

2. Une OPAH de revitalisation rurale

2.4. Le contenu de l'OPAH-RR

Le contenu de l'OPAH-RR doit être précisément articulé avec celui du projet de développement local dont l'OPAH-RR constitue une déclinaison opérationnelle.

A l'échelle du territoire intercommunal concerné, les actions de revitalisation des centres bourgs, l'aménagement des espaces publics ruraux, le soutien du commerce, la mise en valeur du patrimoine local, et toutes autres actions d'accompagnement doivent composer le projet OPAH-RR, s'ils ne sont pas déjà prévus dans le projet local.

La mise en œuvre des orientations d'aménagement prévues dans les documents d'urbanisme, doit être prévue et coordonnée avec le cadre contractuel de l'OPAH-RR.

En cas d'insalubrité diffuse importante, une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale spécifique pourra compléter le dispositif.

2.5. la conduite d'opération

La conduite d'une OPAH-RR présente des spécificités qui doivent être prises en compte pour le choix de l'équipe opérationnelle: d'une part, l'intercommunalité de la démarche requiert une concertation plus large, avec des acteurs locaux plus nombreux, d'autre part, l'échelle intercommunale du territoire peut parfois être assez étendue, ce qui implique l'organisation et la mise en œuvre d'actions sur de multiples sites.

Une Opération de Restauration Immobilière

1. Définition

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du Titre III du Code de l'urbanisme, avec les conséquences afférentes en droit de l'aménagement qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. Outil coercitif en tant que les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation.

Une Opération de Restauration Immobilière

Déroulé sommaire d'une opération de restauration immobilière

| Démarrage | Déclaration d'utilité publique (DUP) | | Enquête parcellaire et notifications individuelles | | |
|--|---|--|--|--|---|
| Délibération - concertation éventuelle | Enquête préalable organisée par le préfet Plan désignation immeuble Occupation Notice avec programme global de travaux par immeuble Estimation sommaire des travaux Estimation des valeurs des immeubles par les services des domaines | Arrêté de DUP par le préfet, à la demande de la collectivité (valable 5 ans) | Mise au point du programme précis des travaux par immeuble Fixation des délais de réalisation Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI, qui précise le détail des travaux et les délais par immeuble, est publié et affiché. | Enquête parcellaire ouverte par le préfet, à la demande de la collectivité | Identification des propriétaires, notifications individuelles des travaux et délais d'exécution Réponses des propriétaires qui peuvent s'engager à réaliser les travaux, refuser ou ne pas répondre. |
| 8 mois environ | | | Pas de délai contraint Étalement possible des enquêtes parcellaires (1 an, 2 ans) | | |

Une Opération de Restauration Immobilière

Suites de l'enquête parcellaire

| Réponses et actions des propriétaires | | Action de la collectivité |
|---|--|---|
| Intention de réaliser les travaux | Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable puis réalise les travaux | Suivi et contrôle |
| | Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable et prend du retard dans la réalisation des travaux | Suivi et contrôle, report des délais possible en cas de propriétaire de bonne foi |
| Intention de réaliser les travaux | Ne fournit pas son dossier détaillé dans un délai raisonnable | Expropriation possible ou obligatoire dans certains cas |
| N'a pas l'intention de les réaliser | | |
| Ne répond pas | | |
| Droit de délaissement (qui peut être exercé dès la DUP) | | Obligation d'acquérir |

Une Opération de Restauration Immobilière

2. Où et comment utiliser une ORI?

L'ORI est une procédure au maniement relativement délicat, dont les effets immobiliers et sociaux doivent être anticipés, lorsqu'elle concerne un ensemble d'immeubles, majoritairement occupés: effets sur une population modeste de propriétaires ou copropriétaires occupants, sur le tissu commercial et artisanal, risques de rupture de liens sociaux, etc.

Pour ces raisons, l'ORI doit être lancée comme **un outil d'intervention** parmi d'autres, et si possible ne **pas être le seul**: il est judicieux de **l'inscrire dans une approche complète** du quartier et donc dans une OPAH. C'est une procédure à utiliser comme levier pour renforcer l'action publique là où les processus incitatifs habituels de l'OPAH sont insuffisants.

L'ORI peut aussi s'avérer nécessaire pour régler des situations bien identifiées qui n'ont pu être traitées dans l'OPAH simplement incitative.

On rappelle que l'ORI est une procédure exigeante pour la collectivité, ou sons concessionnaire, dans la mesure où **la contrepartie des obligations imposées aux propriétaires est le droit de délaissement** à la charge de la collectivité, des obligations de relogement, provisoire ou définitif, des différents occupants et des coûts d'indemnisation au titre des activités professionnelles, commerciales ou artisanales.

Par ailleurs, la procédure elle-même, pour être correctement menée, implique que la taille des opérations soit maîtrisée: rien ne sert de mettre sous DUP un trop grand nombre d'immeubles car l'opérationnalité implique un réel engagement de la collectivité et un travail approfondi à l'immeuble.

Une Opération de Restauration Immobilière

Tableau comparatif des outils coercitifs favorisant la réhabilitation de l'habitat privé

| | Polices spéciales "remédiables" | Polices spéciales "irremédiables" | ORI |
|--------------------------------------|--|--|---|
| Types de travaux | Risques santé / sécurité Incontournable en cas d'urgence | Interdiction à l'habitation Éventuelle prescription de démolition | Plus complet : modernisation, remise en état, démolition transformant l'habitabilité |
| | Travaux obligatoires à la charge du propriétaire (travaux d'office recouvrables) | Travaux empêchant l'accès, voire démolition – obligatoires | Travaux déclarés d'utilité publique |
| Effets de droits | Pas de droit de délaissement | Pas de droit de délaissement | Droit de délaissement |
| | Hébergement à la charge du propriétaire (recouvrable) | Relogement à la charge du propriétaire (recouvrable) | Charge financière finale pour la collectivité (acquisitions, relogement...) |
| Modalités d'acquisitions éventuelles | Acquisition amiable ou expropriation classique | Acquisition amiable ou expropriation classique ou expropriation Vivien | Acquisition amiable ou à la suite de délaissement ou expropriation dans le cadre de l'ORI |
| | Travaux non exécutés déductibles de la valeur vénale | Si loi Vivien : valeur de récupération foncière | Valeur vénale, risque de surévaluation des prix |

Une Opération de Restauration Immobilière

3. Quelle ingénierie?

Préalablement au lancement d'une ORI, les études préalables et pré opérationnelles sur le quartier considéré, dans le cadre d'une OPAH, notamment, doivent avoir été engagées et avoir fait apparaître la nécessité d'engager une ou plusieurs ORI sur certains immeubles ou îlots, compte tenu de leur état.

L'analyse à l'immeuble permet de sélectionner ceux que l'on inclura dans l'ORI, d'évaluer la nature et le coût des travaux, les capacités de réinvestissement des actuels propriétaires ou des nouveaux investisseurs.

Comme toute opération d'aménagement, l'ORI, en tout ou partie, peut être menée par la collectivité, en régie, sous mandat ou en concession.

Une Opération de Restauration Immobilière

4. Quels financements?

- **Subventions aux propriétaires**

Les travaux entrepris par les propriétaires et copropriétaires privés, bailleurs ou occupants, bénéficient des subventions de droit commun ouvertes par l'ANAH dans les différentes situations, selon le règlement général de l'agence.

- **Les opérations publiques de restauration immobilières**

Le bénéfice de subventions de l'ANAH est ouvert aux collectivités, ou à leurs concessionnaires, pour traiter des immeubles qu'elles ont acquis dans le cadre d'une ORI.

Pour être éligibles au financement de l'ANAH, ces opérations doivent concerner des immeubles ou ensembles d'immeubles, significativement occupés, faisant l'objet d'un traitement coordonné et appartenant à un projet global de traitement de l'habitat indigne et de requalification urbaine, dont les objectifs sociaux sont rappelés.

Les dépenses éligibles à la subvention de l'ANAH comprennent l'ensemble des frais d'études et de diagnostic, d'accompagnement social et de relogement, d'acquisition foncières, de démolition et de restructuration, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre. Les montants subventionnables et les taux de subvention sont précisés dans la délibération du CA de l'ANAH du 02,06,2010.



Mandataire du groupement

Atelier
CHRISTOPHE BROICHOT

architecte d.p.l.g. - urbaniste o.p.q.u.



Atelier Palimpseste

Guillaume Laizé, Paysagiste DPLG



37, rue du Général de Larminat - 33000 Bordeaux - 05.56.90.98.80

7, Allées de Tourny - 33000 Bordeaux - 05.56.32.05.27

7, Allées de Tourny - 33000 Bordeaux - 05.56.01.19.37

10, rue Gutenberg - 33697 Mérignac Cedex - 05.56.13.85.82