

m Pont Saint & Spirit

D'une rive à l'autre

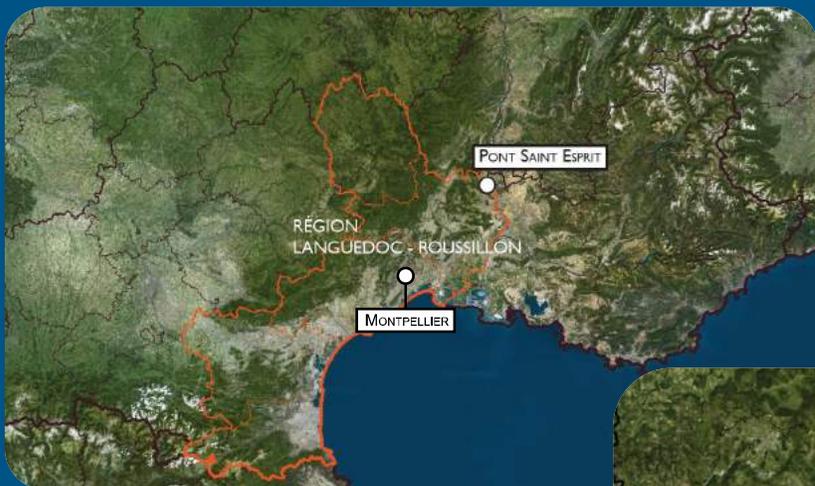


29/05/2018

JOURNEE REGIONALE PDLHI

Projet de revitalisation - AMI centre-bourg

Carcassonne 2018



A l'interface de 3 départements et 2 régions



1. PREAMBULE

2. CONSTAT

3. LES ENJEUX

4. LES ENJEUX LIÉS À L'HABITAT

5. DISPOSITIFS

6. HABITAT

PREAMBULE

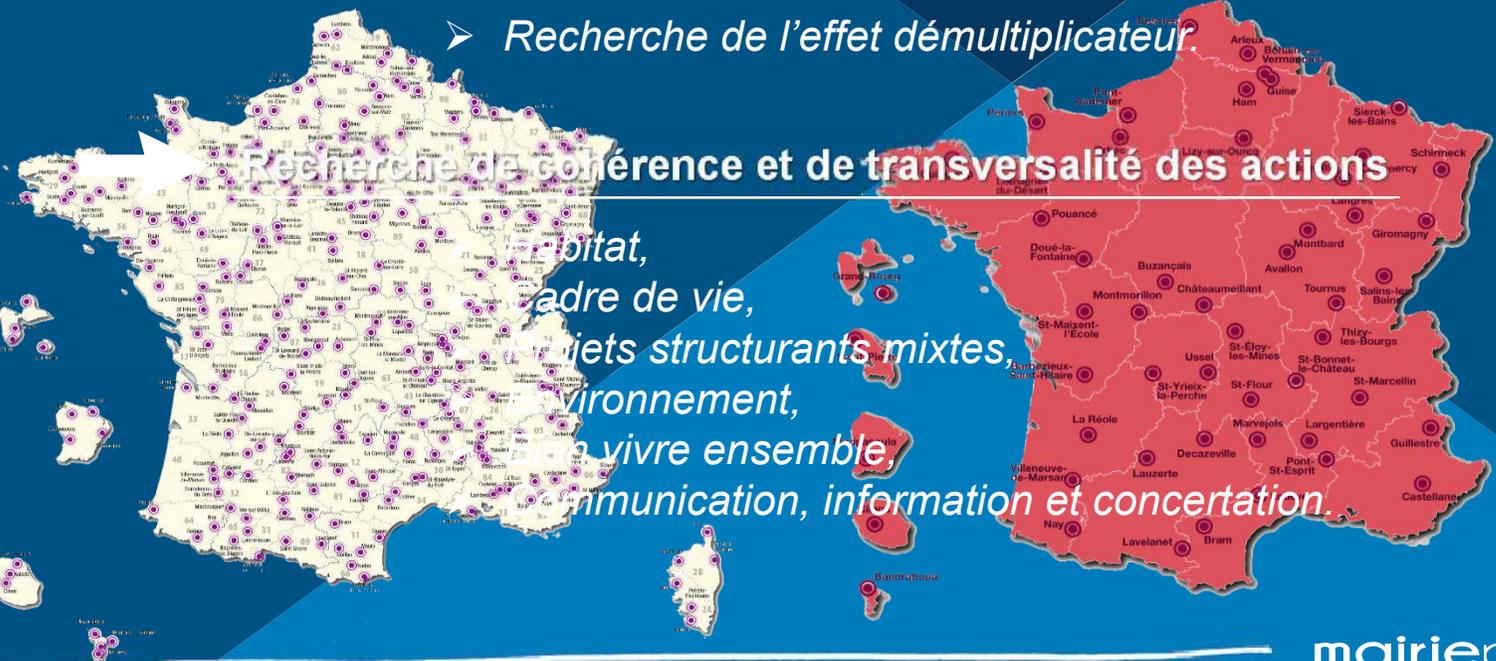
Rappel de la démarche centre-bourg :

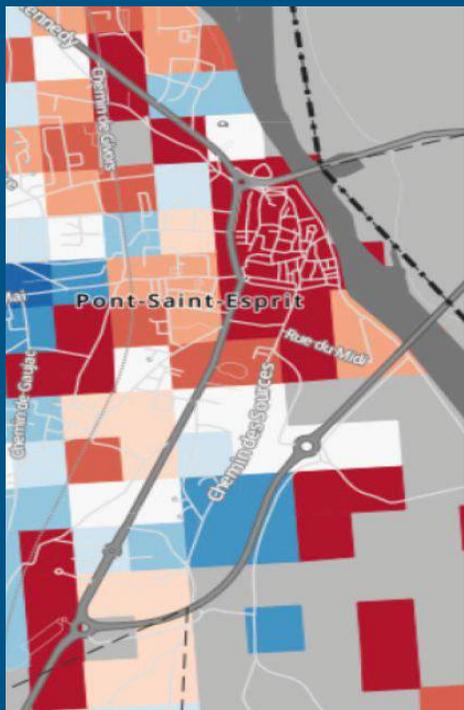
➔ Appel à projet national expérimental de revitalisation des centres-bourgs

- Petites villes,
- Réponse conjointe ville / EPCI.

➔ Accompagnement financier d'aide à l'ingénierie (FNADT, ANAH...)

- Recherche de l'effet démultiplicateur





Extrait du bilan OPAH - Urbanis

CONSTAT

Un centre en voie de déqualification :



Un centre à bout de souffle :

- Un tissu urbain dense et dégradé :
 - *La proximité et devenue promiscuité,*
 - *Les forces du passé sont devenues les faiblesses du présent.*
- Des problématiques sociales cumulées :
 - *Situations sociales précaires et fragiles ayant pour effet une paupérisation significative des ménages (monoparentalité, chômage, déscolarisation...).*
- Une mixité sociale questionable :
 - *Pluralité d'acteurs et multitude de typologies,*
 - *Absence de perméabilité et d'échanges (communautarisme).*
- Un zonage et une ségrégation spatiale :
 - *Des espaces de relégation,*
 - *Les standards actuels (nouveaux modes d'habiter, évolution des mobilités...) ont modifié le paysage et la morphologie urbaine.*
- Une déstructuration du socle urbain :
 - *Phénomènes alarmants de dépréciation du patrimoine et de l'espace public.*



CUMUL DES HANDICAPS - STIGMATISATION

Commune entrante en 2014 au dispositif de la politique de la ville (QPV).

LES ENJEUX

Les enjeux urbains et sociaux :

PART DE LA POPULATION
COUVERTE PAR L' **AIDE AU**
LOGEMENT EN 2013



Revenu médian

9 600 euros

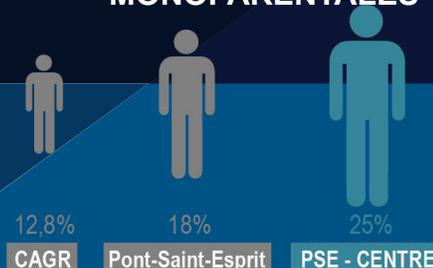
55 % des quartiers « contrat de ville » affichent un revenu supérieur



Les enjeux sociaux :

- Précarisation et paupérisation des ménages :
 - *Emergence des souffrances sociales :*
 - 29 % de chômage (42% chez les jeunes),
 - 12% de population immigrée : une population potentiellement exposée aux barrières et aux discriminations dans l'accès à l'emploi.
- Populations vieillissantes malgré un fort turn-over :
 - 13 % de la population du centre ancien (QPV) à plus de 75 ans.

PART DES
FAMILLES
MONOPARENTALES



Les enjeux urbains :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain du centre ancien :
 - *Sauvegarder, animer et mettre en scène le socle urbain.*
- Sortir le centre ancien de son carcan médiéval :
 - Donner de la lisibilité et créer des perméabilités avec le reste de la ville

L'HABITAT

Les enjeux en terme d'habitat :

PART DES LOGEMENTS ANCIENS (AVANT 1946)



CAGR Pont-Saint-Esprit Gard PSE - CENTRE



Une habitabilité médiocre :

- Un parc ancien, vétuste à forte densité,
- Un habitat dégradé, peu adapté à la vie contemporaine,
- Un parc « social de fait »,
- Un parc constitué de petits logements (*issu de divisions – 22% de T1 et T2*),
- Des prix de loyers élevés (= Nîmes et supérieur à Alès).



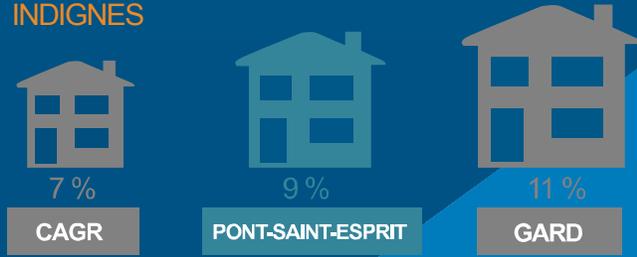
**DIVERSIFICATION DE L'OFFRE
RESTRUCTURATION ET REHABILITATION DU PARC**

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS en 2014

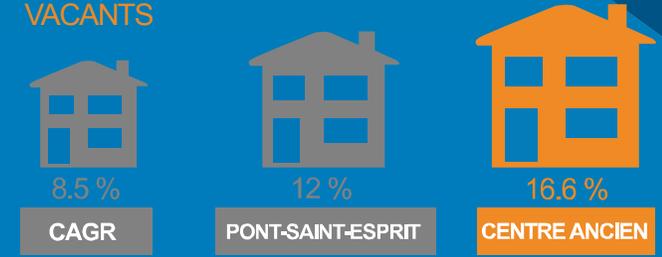


Lutte contre l'habitat indigne et la vacance :

PART DES RP POTENTIELLEMENT INDIGNES



PART DES DES LOGEMENTS VACANTS



DISPOSITIFS

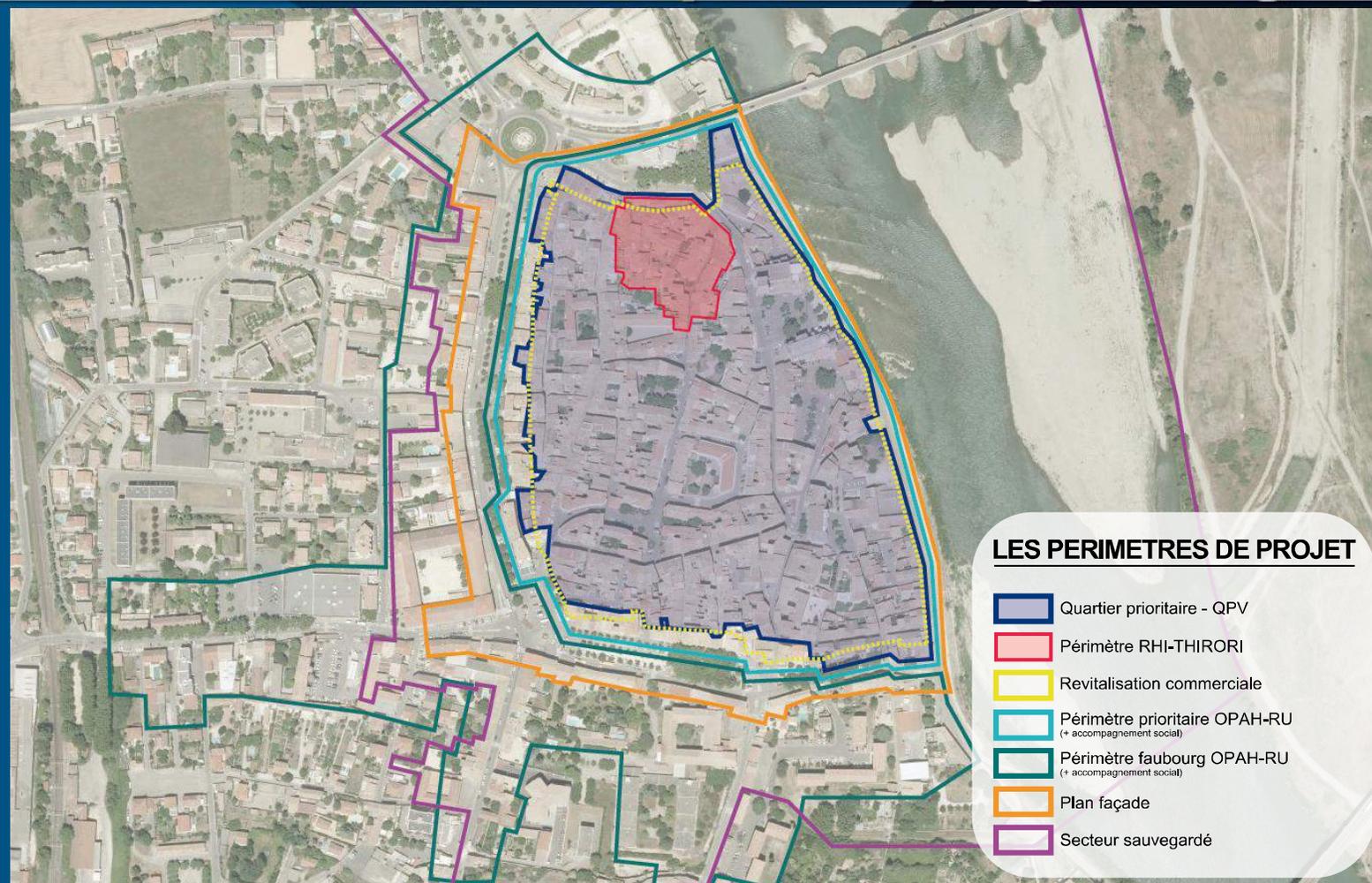
Une vision d'ensemble pour un projet intégré :

LES DISPOSITIFS :

- Superposition permettant :
 - Une recherche d'efficacité et une optimisation de la cohérence,
 - Une transversalité des actions et des disciplines,
 - Une participation et implication citoyennes.

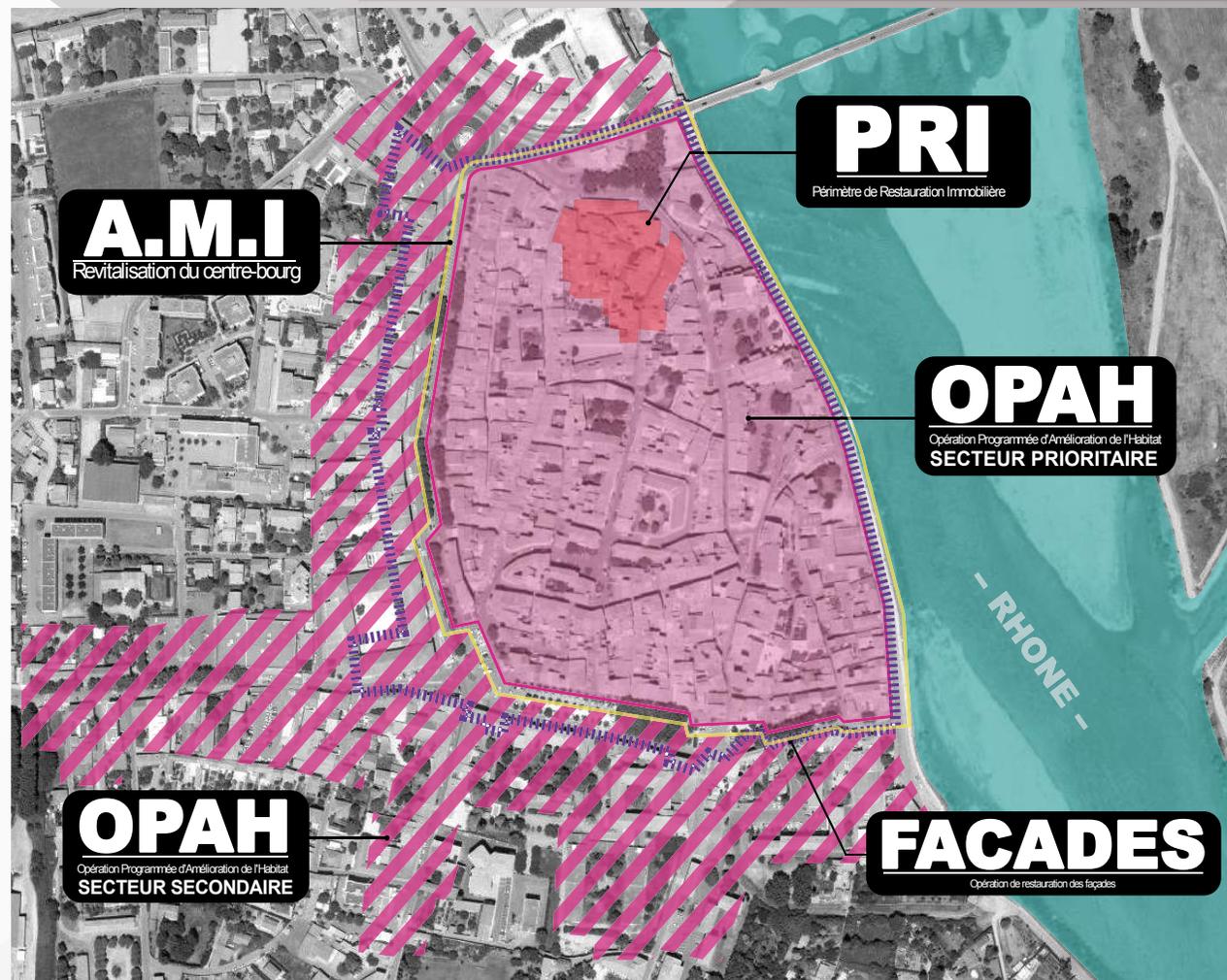


Globalisation d'une démarche locale au service du projet de territoire.



**LE PROGRAMME
D'ACTIONS :**

- Mise en place d'un dispositif incitatif d'amélioration de l'habitat (OPAH),
- Mise en place d'un dispositif coercitif sur l'îlot Bruguier-Roure (PRI + DUP),
- Production de logements en LLS ou accession pour faciliter le parcours résidentiel,
- Opération façade



HABITAT

Le volet Habitat/Habitant :

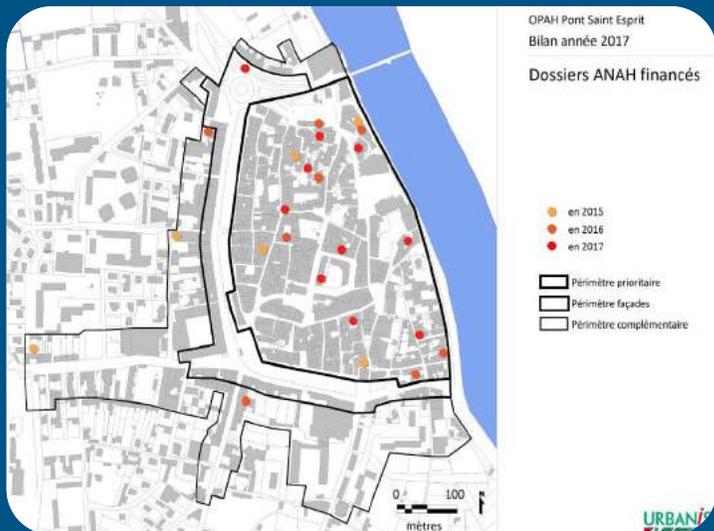
DUP : Déclaration d'utilité publique

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Le dispositif incitatif d'OPAH :



Au stade de l'opérationnalité :

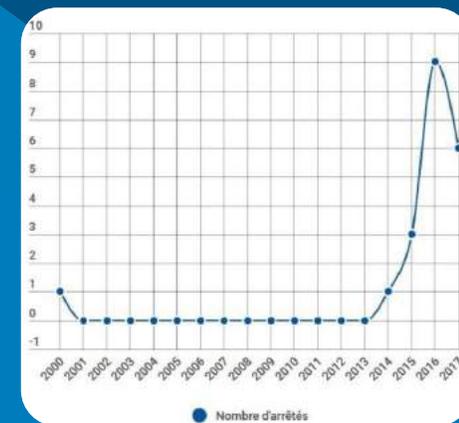


Extrait du bilan OPAH - Urbanis

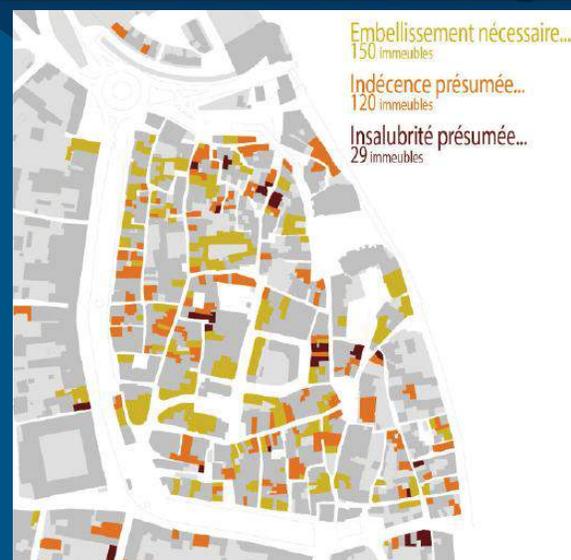
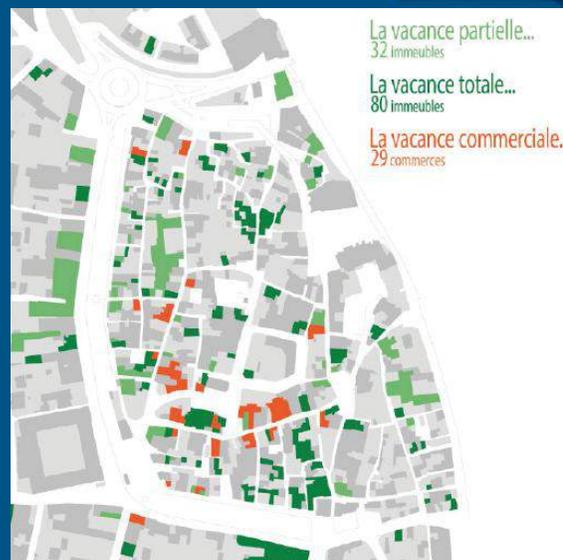
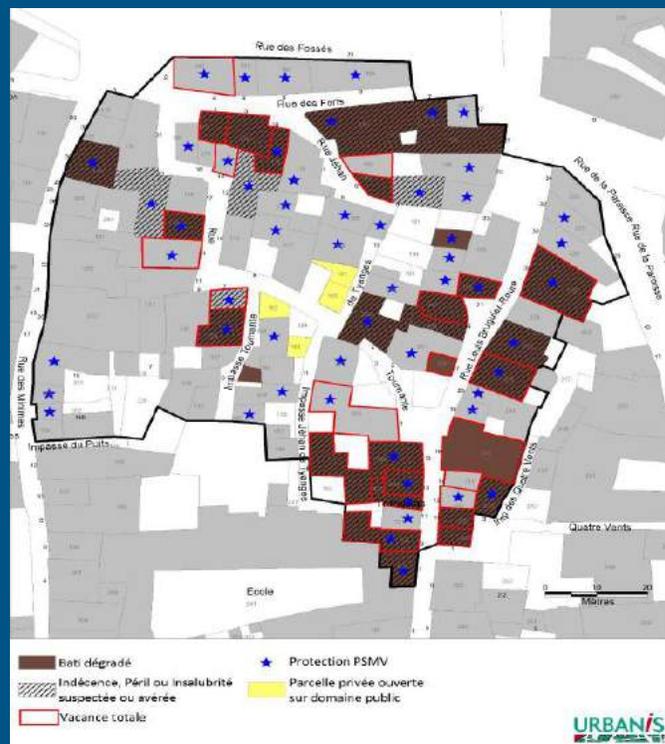
- Suivi-animation de l'OPAH du centre ancien et de l'action façade par le cabinet Urbanis :
 - Réalisation des 3 années de la tranche ferme 2014 - 2017,
 - Affermissement de la tranche conditionnelle 2017 - 2019.



- ❖ Volet incitatif : 80 logements améliorés depuis le démarrage de l'OPAH soit 89 % de l'objectif fixé
 - 90 logements / 3 ans et 150 logements / 5 ans
- ❖ Volet coercitif : 70 logements ont été, ou sont suivis depuis le démarrage de l'OPAH soit 300 % de l'objectif fixé
 - 70 logements / 5 ans
- ❖ Action façade : 18 logements suivis depuis le démarrage de l'OPAH soit 40 % de l'objectif fixé
 - 45 logements / 3 ans



Identification des enjeux de coercition :



Identification du secteur cible :

➤ Réalisation en septembre 2015 d'une étude de faisabilité :

❖ Identification du secteur Bruguier-Roure :

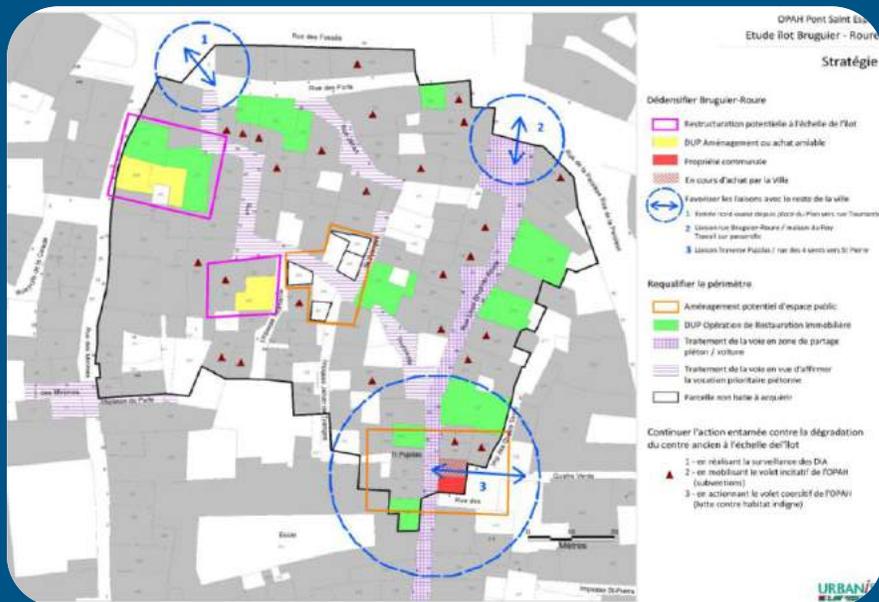
- Richesse patrimoniale,
- Forte proportion de propriétaires occupants,
- Nombreux logements dégradés et vacants.



Choix des ABF de ne pas dédensifier.

Le programme de restauration immobilière :

➔ Au stade de la mise en place :



- Mise en place d'un volet coercitif de résorption et traitement de l'habitat indigne :
 - *Identification d'une stratégie.*

- ❖ Réalisation et transmission d'un dossier de demande d'éligibilité fin 2016
 - *Accord de principe en janvier 2017 ,*
 - *Passage en CNLHI en juillet 2017 avec ajustements.*



- ❖ Accord de la CNLHI d'octobre 2017 portant sur 12 immeubles identifiés (21 logements – Bruguier-Roure),
 - *Possibilité de procédures plus lourdes (acquisitions foncières plus faibles),*
 - *Recommandation d'une grande souplesse du PSMV afin de ne pas être en contradiction avec la stratégie générale.*

- ❖ Identification de 10 immeubles hors quartier défini (18 logements sur le reste du centre ancien),

- Rédaction en cours du traité de concession d'aménagement avant lancement du marché (courant du deuxième semestre 2018).

Le programme de restauration immobilière :

➔ Le montage opérationnel :

- Choix d'une concession d'aménagement :
 - Principalement pour des raisons organisationnelles.

- ❖ Réalisation en partenariat avec l'EPF Occitanie d'une convention de portage foncier
 - Convention foncière « centre-ancien » dans le cadre des futures ORI,
 - Annexion de celle-ci au traité de concession d'aménagement.

|  URBANIS <small>pour un habitat citadin et durable</small> | DUP Aménagement ou achat amiable parcelles 293, 294, 126 | Opération de Restauration Immobilière îlot Bruguier-Roure cf. plan joint | Opération de Restauration Immobilière périmètre OPAH hors îlot Bruguier-Roure | TOTAL |
|--|--|--|---|--------------|
| Nombre d'immeubles concernés | 3 | 12 | 10 | 25 |
| <i>dont immeubles sous DUP ORI</i> | 0 | 12 | 10 | 22 |
| dont acquisitions par la Ville (ou EPF LR ou concessionnaire) | | | | |
| <i>tous les immeubles en DUP aménagement + 35% en moyenne des immeubles en ORI (hors propriétés ville de longue date)</i> | 3 | 4 | 3 | 10 |
| Nombre de logements concernés | 3 | 21 | 18 | 42 |
| dont acquisitions par la Ville (ou EPF LR ou concessionnaire) | | | | |
| <i>tous les immeubles en DUP aménagement + 35% en moyenne des immeubles en ORI</i> | 3 | 7 | 6 | 17 |
| Nombre de ménages à reloger | 0 | 5 | 4 | 9 |
| | | (estimation) | (estimation) | (estimation) |
| dont propriétaires occupants | 1 | 1 | 1 | 3 |

Le programme de restauration immobilière :

→ Le montage opérationnel :

| | Concessionnaire | EPF LR | |
|---|-----------------|------------|---|
| Charges | | | |
| Etudes générales | X | | Frais notariés minorés. |
| Acquisitions faites par l'EPF LR | | X | |
| Compensation d'équilibre du concessionnaire vers l'EPF LR | X | | |
| Relèvements | X | | |
| Frais d'évictions commerciales | X | | |
| Démolitions | X | | |
| Travaux avant recyclage et réhabilitation | X | | |
| Frais financiers (sans objet pour l'EPF) | | sans objet | Pas de frais financiers, achat sur fonds propres. |
| Frais annexes | | | |
| Opérateur (hors ingénierie foncière confiée à l'EPF) | X | X | Ingénierie conduite de projet réduite du fait de la « gratuité » de l'ingénierie EPF pour la ville. |
| Produits | | | |
| Charges foncières accession sociale | | X | |
| Charges foncières locatif social | | X | |
| Charges foncières locatif conventionné privé | | X | |
| Locaux commerciaux | | X | |
| Subvention Anah THIRORI | X | | |
| Compensation d'équilibre du concessionnaire vers l'EPF LR | | X | |
| SOLDE | DÉFICIT | 0 | |

Possibilité de pratiquer la minoration foncière (bilan négatif) à la charge de l'EPF sur les charges foncières revendues aux bailleurs sociaux (LLS).

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

- Un binôme innovant : Concessionnaire / EPF Occitanie.

- Les avantages financiers liés à ce montage :

Le programme de restauration immobilière :



Le montage opérationnel :

- Une économie financière non négligeable à l'échelle de la concession.
 - *Hypothèse 1 : Aménagement réalisé par un concessionnaire en lien avec une convention foncière EPF,*
 - *Hypothèse 2 : Aménagement réalisé exclusivement par un aménageur public ou privé,*
 - *Hypothèse 3 : revente des biens acquis préalablement par l'EPF à l'aménageur.*

|  URBANIS <small>Agir pour un habitat agé et durable</small> | Hypothèse 1 | Hypothèse 2 | Hypothèse 3 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Solde (déficit) après versement de la subvention ANAH - à la charge de la commune | -720 763 € | -831 922 € | -790 405 € |
| Montant prévisionnel de la subvention ANAH | 368 197 € | 421 503 € | 401 660 € |



RATIONNALISATION DU DENIER PUBLIC

- *Economie pour l'ANAH et la ville via minoration des déficits d'aménagement grâce au concours de l'EPF Occitanie.*



MERCI