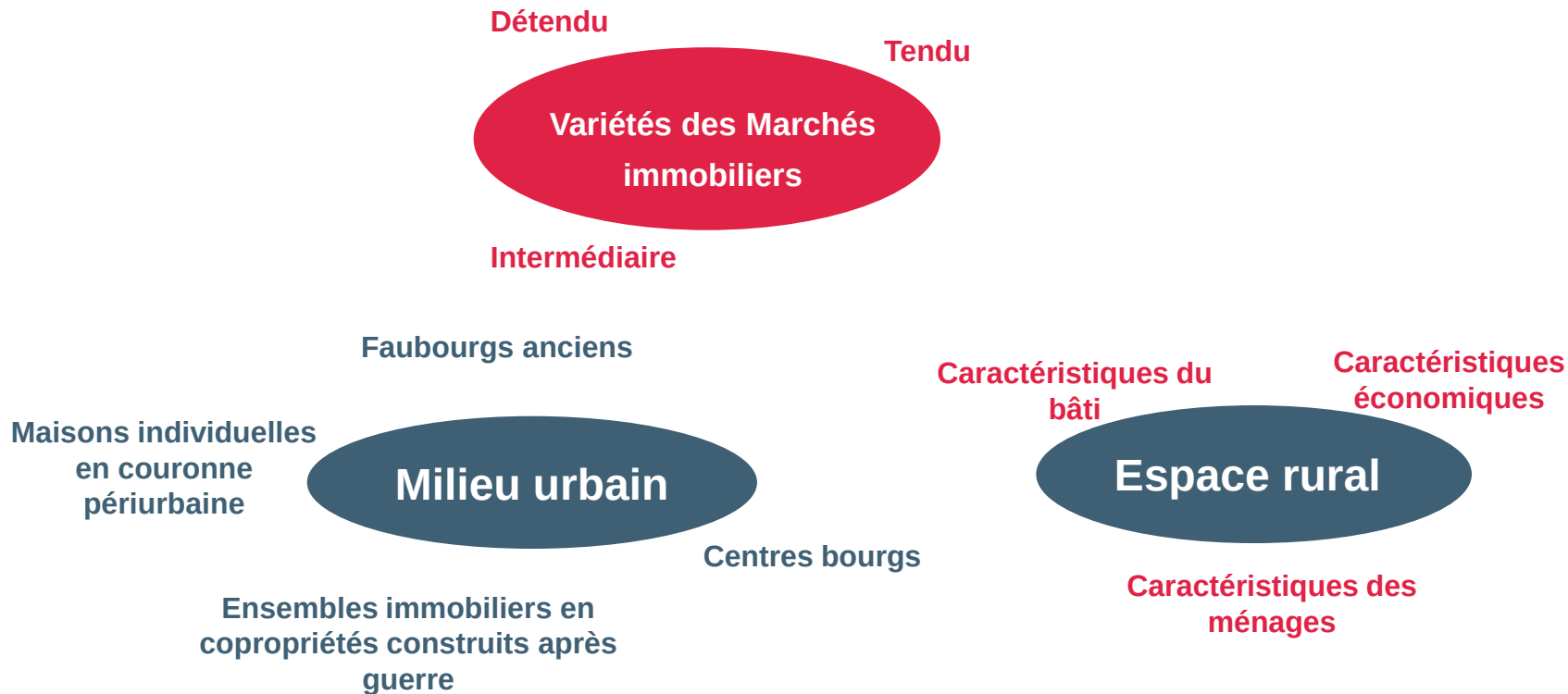


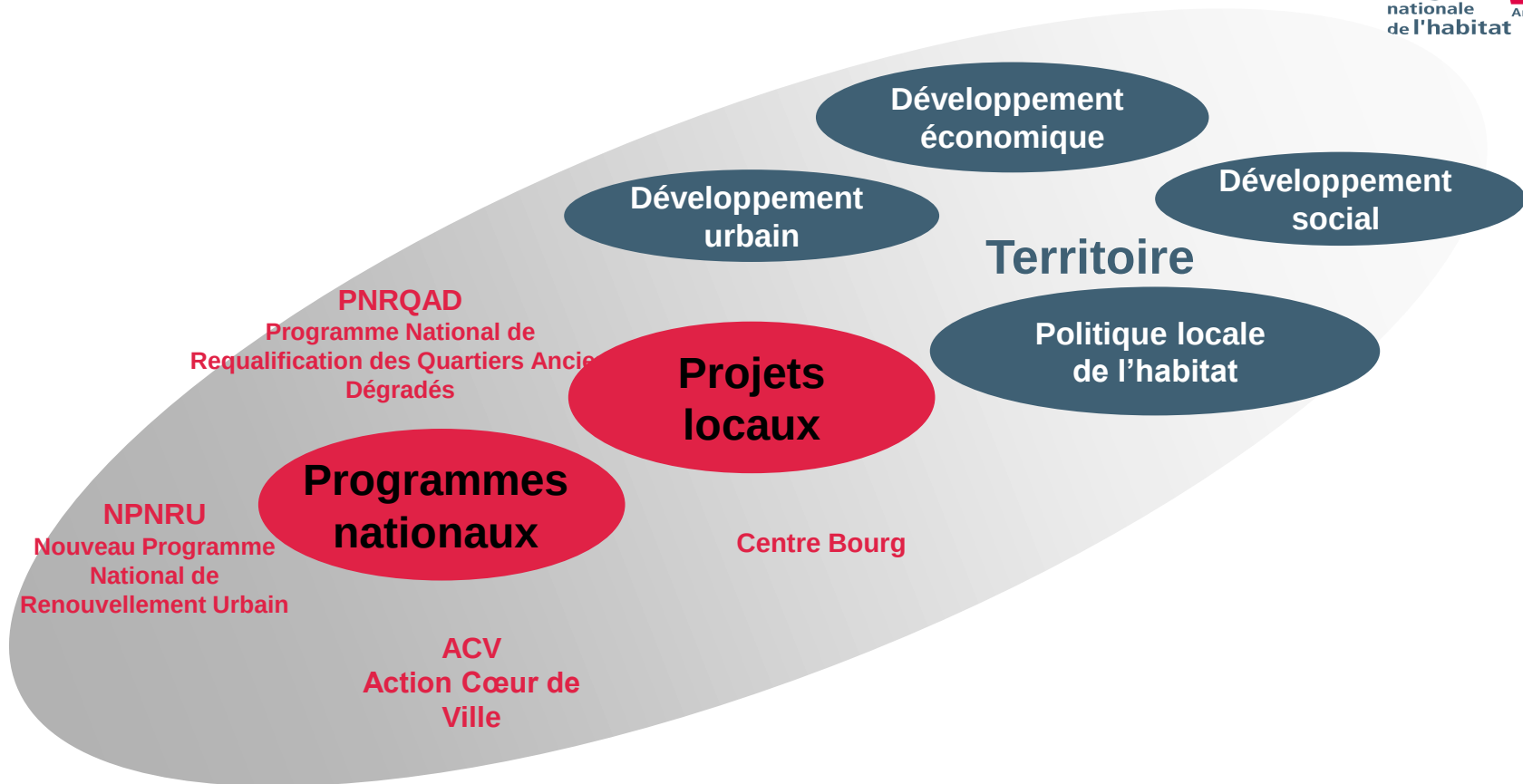
Les projets de territoire

5 juin 2019

Tiphaine Esnault, chargée de mission territoriale

Les enjeux territoriaux de l'habitat privé





Quel projet de territoire ?



Les enjeux de l'intervention des quartiers anciens dégradés

- ☐ Propriété morcelée avec des petites copropriétés souvent inorganisées
- ☐ Présence majoritaire de propriétaires bailleurs
- ☐ Des propriétaires occupants minoritaires souvent âgés et/ou modestes
- ☐ Des logements non adaptés aux attentes actuelles engendrant de la vacance



Diagnostic habitat réalisé sur la commune de Tournus en Saône et Loire

2.2 - Des poches de bâtis dégradés



2.5 - Une vacance importante des rez-de-chaussée commerciaux



1.1 - Une prédominance de bâtis anciens



Source: étude pré-opérationnelle de l'AMI CB de Tournus – Urbanis - 2015

Le projet de territoire

Quelle stratégie de mise en œuvre ?

Quel leviers opérationnels?

Incitatifs / coercitifs

Quelles synergies ?

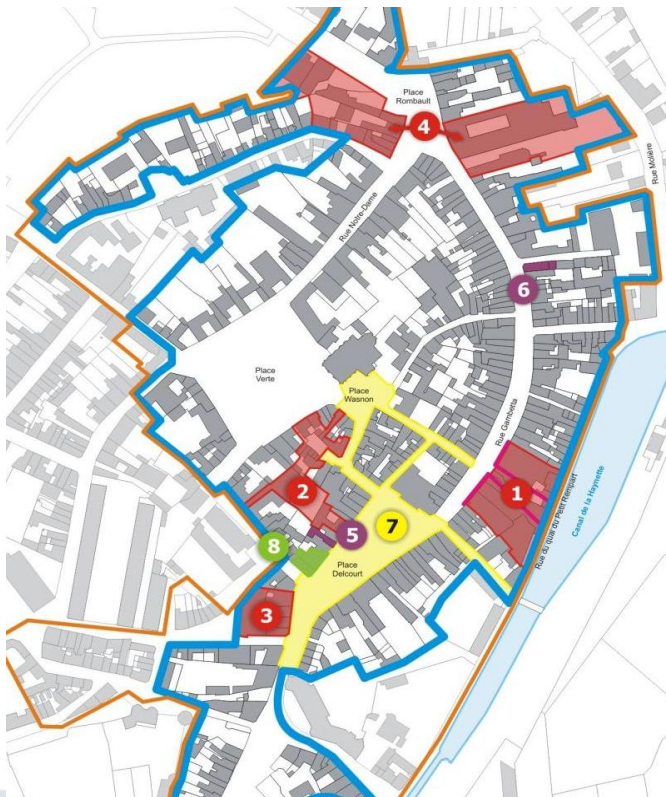
Quel calendrier ?

Avec qui ?

Quelle gouvernance ?

Propriétaires / investisseurs
Professionnels / opérateurs

Partenaires



OPAH - RU

Actions de l'OPAH vers les propriétaires

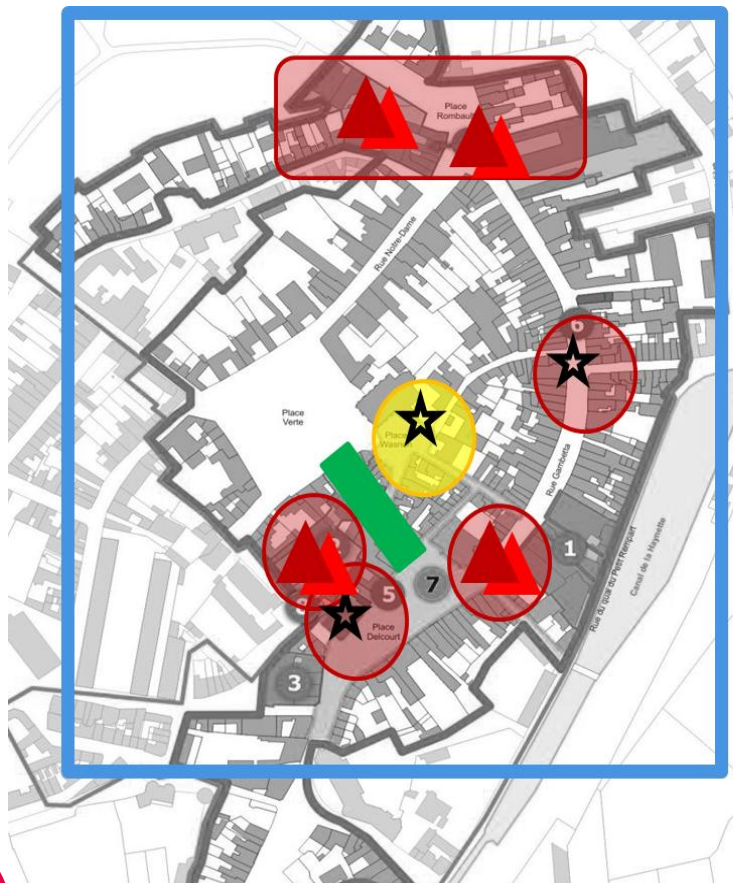
Îlots en recyclage

Aménagement

Equipements

Commerces

Des outils adaptés à mobiliser



-  OPAH-RU
-  Insalubrité
-  Péril
-  RHI-THIRORI
-  DUP Travaux (ORI)
-  DUP Aménagement
-  FISAC

Incitatif

Coercitif

Habitat faiblement
dégradé

Habitat fortement dégradé

Maitrise d'ouvrage privée

- Aides individuelles aux propriétaires
- Aides collectives aux copropriétés

- Bail à réhabilitation
- Vente d'Immeuble à Rénover
- Dispositif d'intervention immobilière et foncière
- Opération de restauration immobilière (ORI)

Maitrise d'ouvrage publique

- Travaux d'office
- Appropriation publique: RHI/THIRORI
- Opérations d'aménagement avec démolition /reconstruction

Définir un projet et un cadre d'action

50% HT d'un plafond de 200 000€

l'étude pré-opérationnelle

Mettre en œuvre un projet

50% HT avec un plafond de 250 000€/an

**le suivi-animation d'une Opération d'amélioration de
l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU)**

+ des parts variables en fonction du nombre de
logements accompagnés

Co-financement de la CDC jusqu'à 25%

Les conditions pour la réussite d'une opération programmée

- Une intervention sur l'habitat qui s'inscrit dans un projet de territoire
- Une étude pré-opérationnelle approfondie
- Des partenariats avec le SCHS / ARS renforcés pour le traitement de l'habitat indigne
- Une articulation entre les outils incitatifs et coercitifs
- Une mobilisation de partenaires : investisseurs privés, bailleurs sociaux, aménageurs, etc
- Une animation réalisée par une équipe pluri-disciplinaire
- Une gouvernance et un pilotage assuré tout au long du projet

Un projet global de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de la ville principale :

- Intervention coordonnée, plusieurs dimensions, formalisée dans une convention.
- **Intervention sur l'habitat (volet obligatoire) notamment : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance.**
- Production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées.
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements.
- Valorisation du patrimoine et des paysages.
- Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive.
- Confortement de l'offre d'équipements publics.

Les ORT doivent reprendre tout ou partie des actions d'une d'OPAH

- Dispositions de l'article L. 303-1 du CCH relatif aux OPAH :
 - Accompagnement par la collectivité locale.
 - Intervention urbaine.
 - Diversité de la population.
 - Caractère social.
 - Maintien sur place des occupants.

- La convention ACV vaut OPAH-RU si elle intègre l'un des volets suivants :
 - volet immobilier et foncier ;
 - volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne ;
 - volet copropriétés fragiles ou en difficulté.

Les ORT doivent reprendre tout ou partie des actions d'une d'OPAH

■ L'ORT doit également prévoir :

- plan de relogement ;
- transition énergétique ;
- projet social (mixité) ;
- opérations d'aménagement contribuant à la requalification de l'habitat ;
- valorisation de l'activité commerciale ;
- modifications du PLU si nécessaire.