



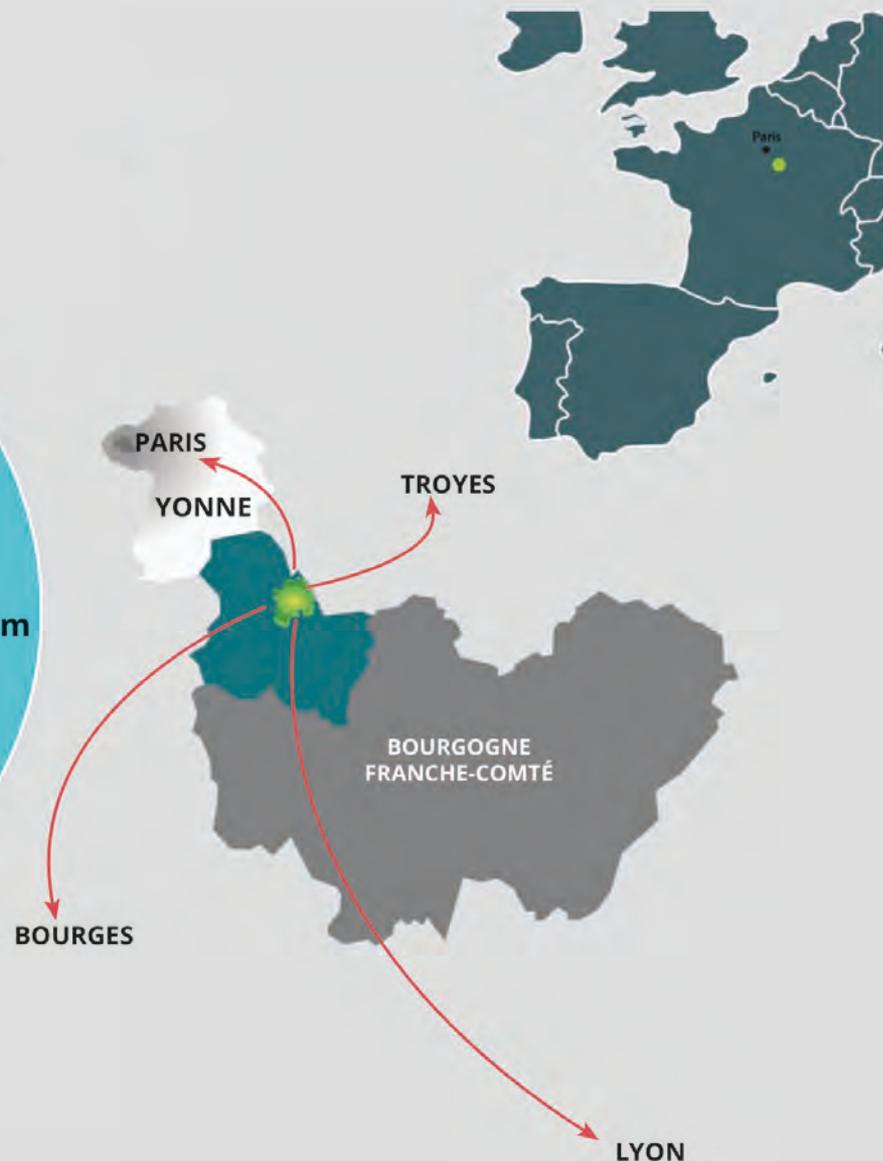
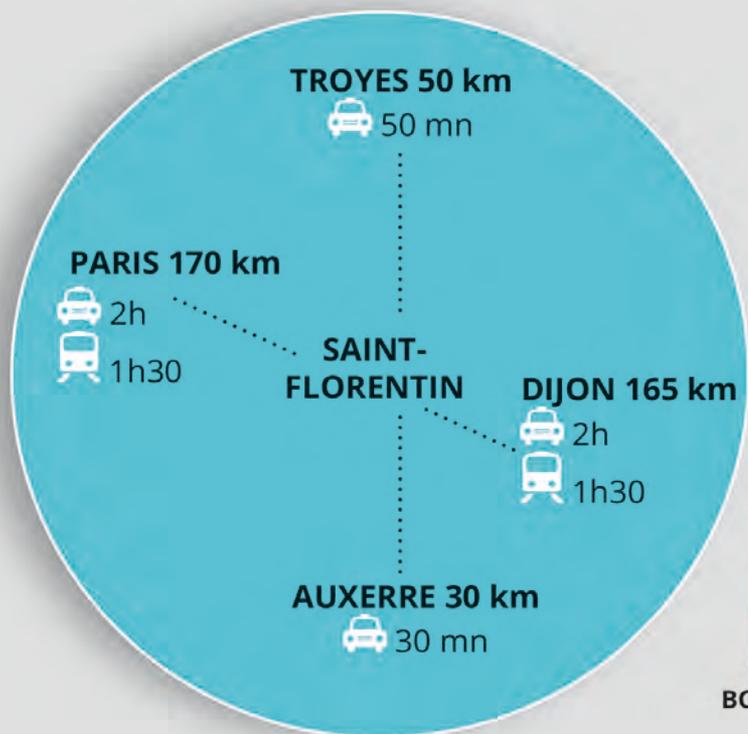
RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE



Saint-Florentin : ancienne citadelle, Petite ville de demain



Saint-Florentin : 4 300 habitants



Un projet de ville né en 2002

CONSTATS

- Un **dynamisme économique** (2000 trajets domicile/travail)
- Une **baisse de la population** communale (-2000 hab. en 20 ans)
- ... mais une **stabilisation** à l'échelle du bassin

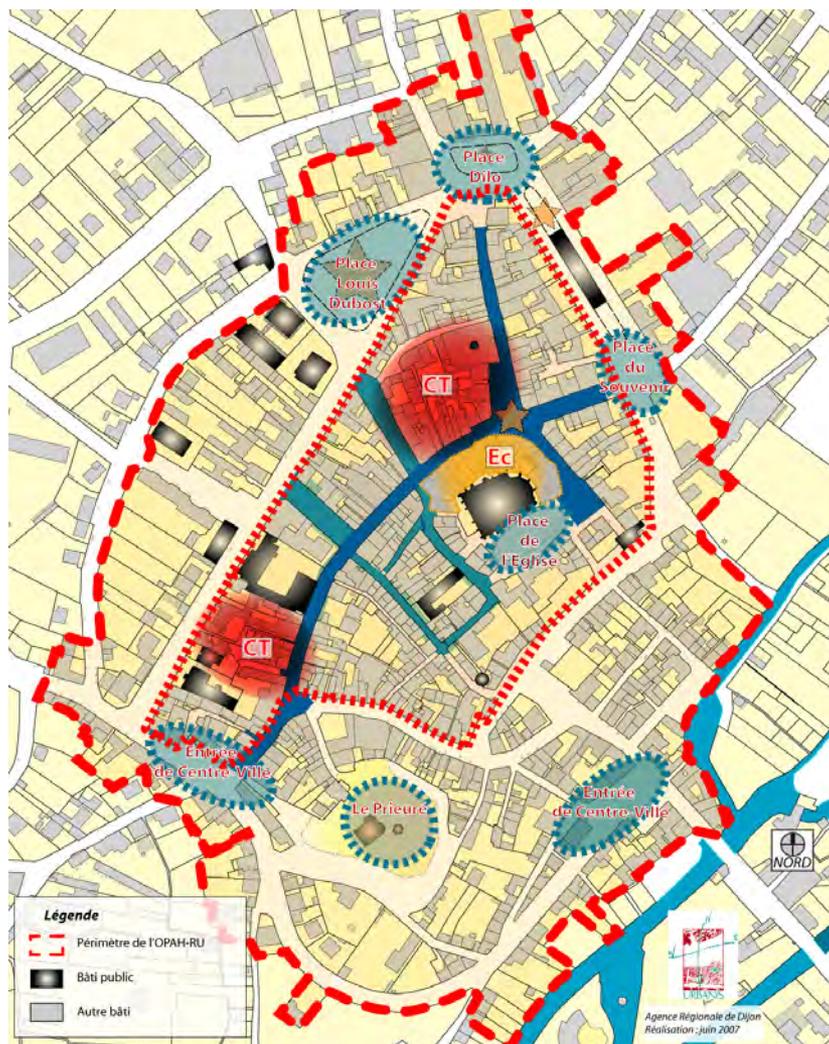


ACTIONS

> Une politique d'**intervention**

1. sur ses quartiers d'habitat social (PNRU)
2. sur son centre ancien (OPAH-RU + THIRORI)

1. Un projet de centre-ville OPAH-RU



Un périmètre resserré en faveur des privés (volet incitatif)

et des actions ciblées portées par la collectivité (volet renouvellement urbain)



Opération façades



Aménagement d'îlots



Veille et intervention foncière



Espaces publics

OPAH 1 : pour un cœur de ville renouvelé 2005-2013

CONSTATS

- Inverser la tendance au dépeuplement et à la dévalorisation du centre-ville
- Redynamiser le centre-ville (logements, commerces, espaces publics...)
- Améliorer les conditions de vie des habitants et la qualité résidentielle
- Traiter les problématiques d'habitabilité et de fonctionnement urbain
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine

ACTION par l'incitatif

BILAN

- 46 immeubles = 73 logements financés
- 2,2 M€ de travaux
- 1 M€ de subventions (dont 70% par l'ANAH)

OPAH 2 : pour l'habitat de demain 2022-2027

ENJEUX

- Intervention auprès des propriétaires bailleurs
- Intervention auprès des propriétaires occupants modestes
- Favoriser l'accession à la propriété dans l'ancien
- Intervenir auprès des petites copropriétés ou immeubles collectifs
- Favoriser l'accompagnement des ménages fragiles
- Revaloriser les propriétés communales
- Agir sur le cadre de vie des habitants

ACTION coercitive suite au THIRORI,

notamment sur l'habitat insalubre

OBJECTIFS

- 88 logements
- 3 M€ de subventions prévisionnelles (dont 65% ANAH)

THIRORI ILOT DU COURQUILLON 2006-2023

Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière

CONSTAT

- Logements et ensembles d'immeubles dégradés
- Cadre de vie plus assez qualitatif
- Problème de respiration des espaces

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- **Immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, péril ordinaire**
- Droit de préemption urbain
- Négociation amiable
- Immeubles acquis sous déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (donc pour transformation des conditions d'habitabilité).

THIRORI ILOT DU COURQUILLON

Enjeux et perspectives

Des problématiques de morphologie urbaine

- Un parcellaire en lanière et morcelé
- Des immeubles imbriqués, peu entretenus ou délaissés
- De la vacance et une faible qualité résidentielle
- Des cellules commerciales inadaptées
- Des arrière-cours dévalorisées par des annexes

Intervenir sur le bâti

- Traiter l'habitat indigne & améliorer la qualité résidentielle
- Valoriser le foncier et la qualité architecturale
- Recycler et assainir les immeubles dégradés

Intervenir sur le fonctionnement urbain

- Aérer le cœur d'îlot, en apportant convivialité et qualité paysagère
- Organiser les déplacements et le stationnement résidentiel





THIRORI ILOT DU COURQUILLON

2 étapes

1 – Opération d'aménagement portée par la commune

- curetage (démolitions)
- traitement structurel à minima des immeubles (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres)
- accès aux plateaux
- des réseaux (hors distribution interne)

2 – Cession des immeubles à un opérateur bailleur social

- réalisation de tout le second œuvre
- commercialisation

Mon Logis 

Groupe ActionLogement



An aerial photograph of a city block with various buildings and streets. A large green circle is overlaid on the image, containing a site plan or architectural drawing of a building complex. The site plan shows a central courtyard area with green spaces, a blue circular feature, and several rectangular building footprints. The surrounding city block shows a mix of brick and stone buildings, streets with cars, and a public square with a fountain.

**800m² DE
PLANCHER**

13 LOGEMENTS
plus/plai

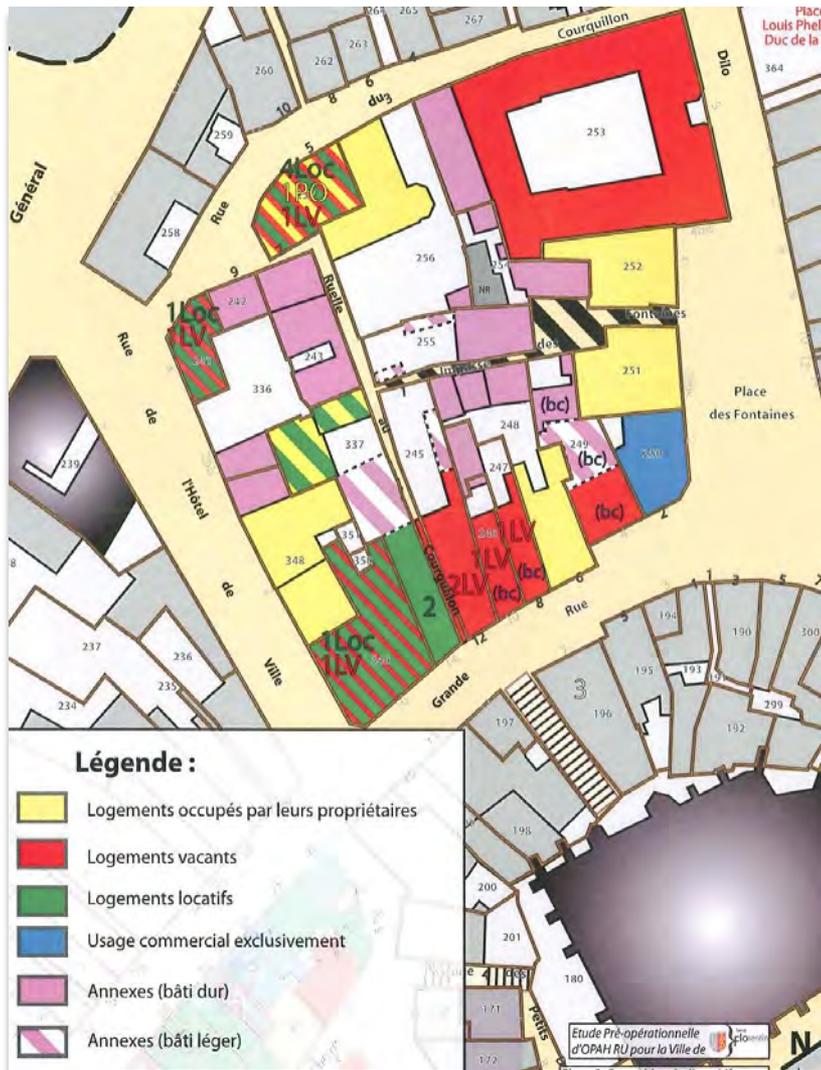
T2

T4

BBC

THIRORI ILOT DU COURQUILLON

Diagnostic

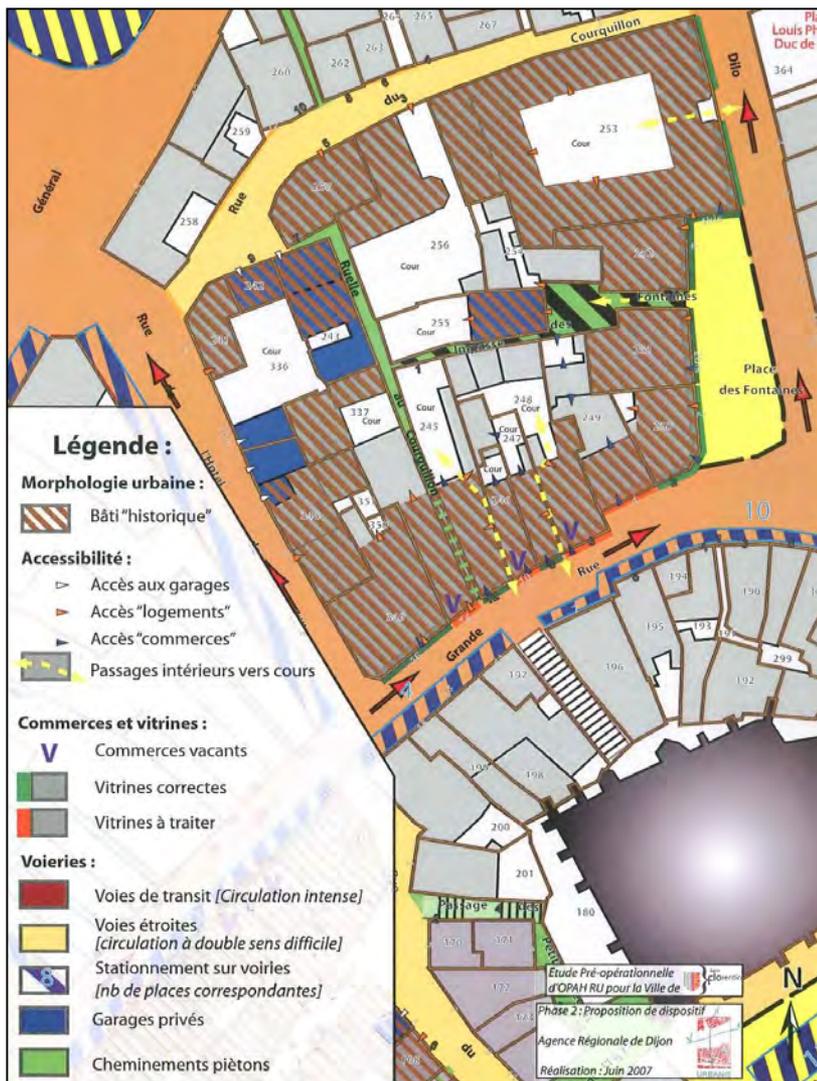


État de l'occupation en juin 2007

- Des logements vacants
- Des cellules commerciales inadaptées
- De nombreuses annexes sans usage
- Un parcellaire en lanière et morcelé
- Des arrière-cours peu exploitées

THIRORI ILOT DU COURQUILLON

Diagnostic



Contraintes

- Un bâti historique donc une contrainte de préservation des pans de bois du XVI^e côté cour
- Préservation de la structure donc des matériaux biosourcés (béton de chanvre, enduits chaux...)



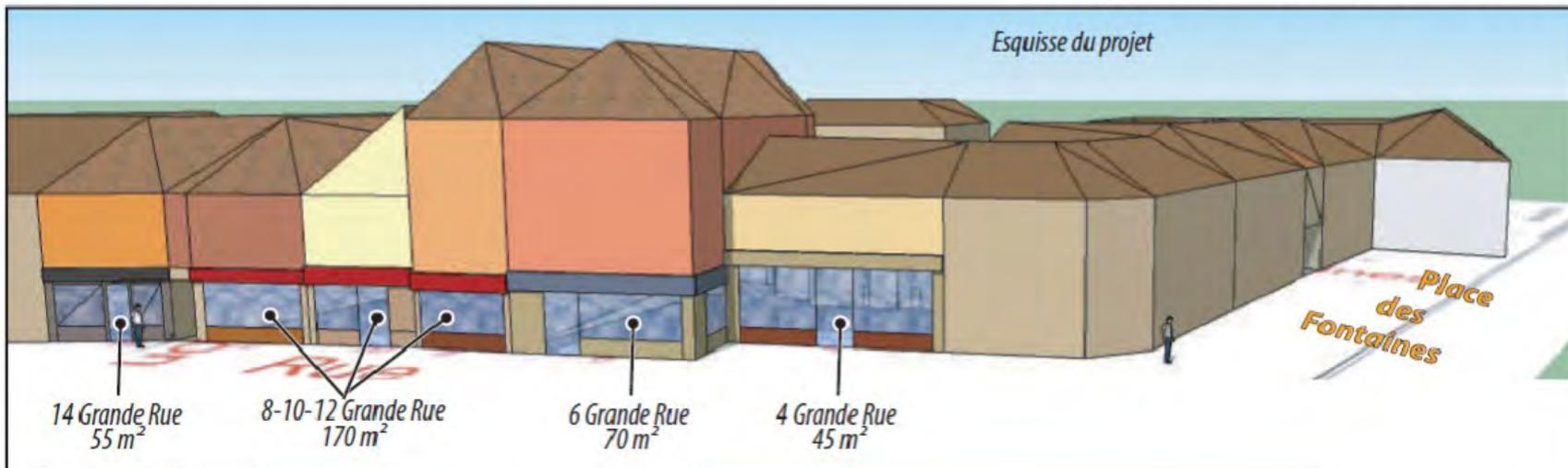
PLAN DE MASSE

- Légende**
-  Pavés
 -  Voie de circulation : Enrobé gris
 -  Stationnement : Enrobé beige
 -  Cheminement piéton : Désactive
 -  Zones engazonnées
 -  Haie végétale haute
 -  Réfection des toitures existantes, tuiles plates
 -  Volumes créés



Projet d'aménagement

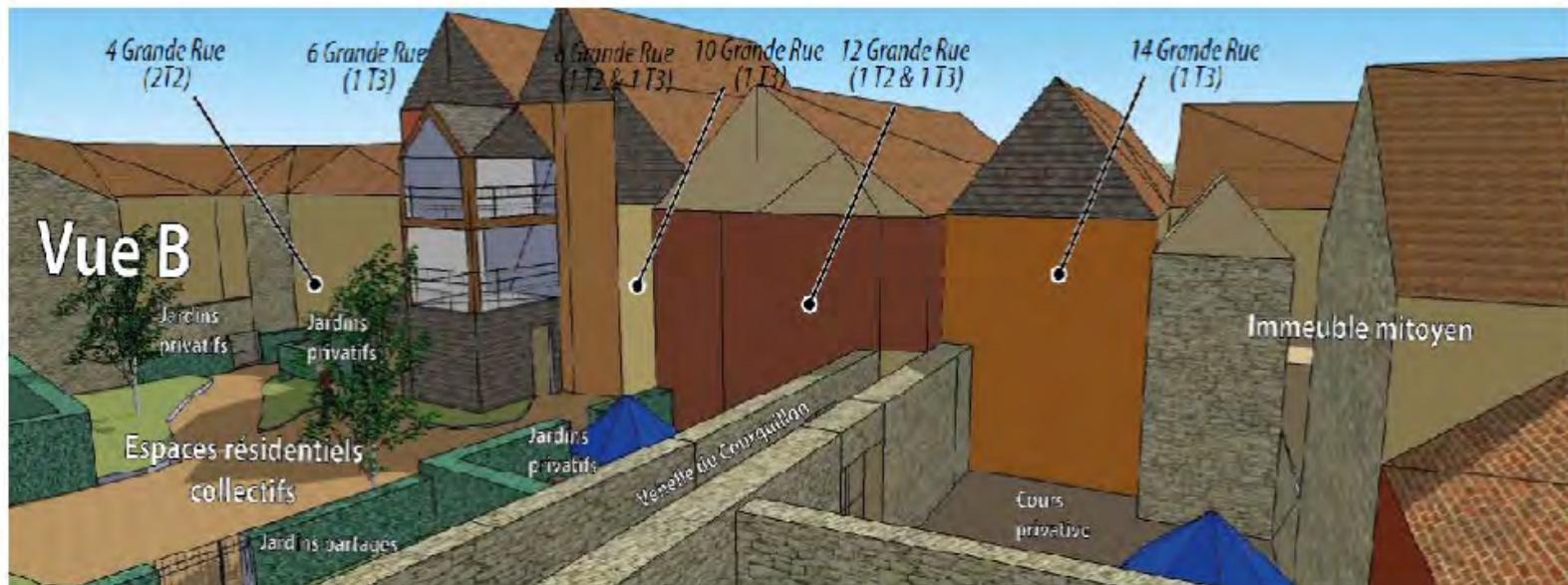
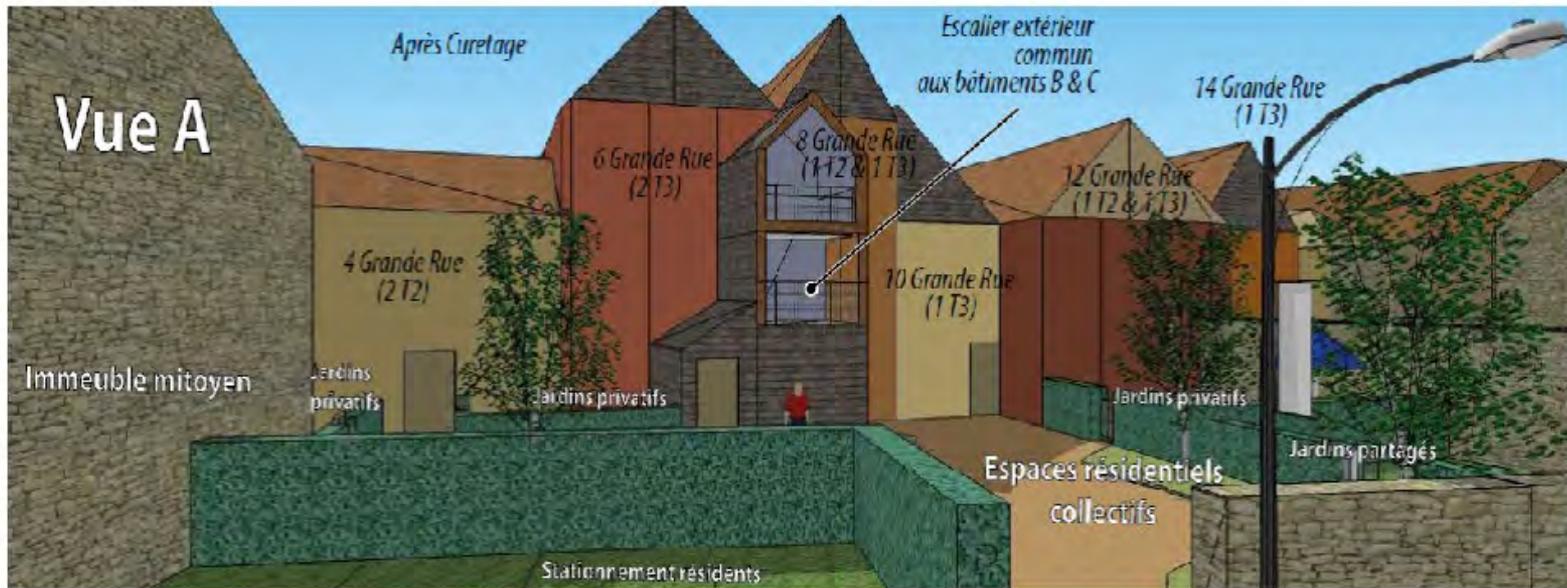
Reconfiguration des cellules commerciales







INSERTION DU PROJET DEPUIS LA GRANDE RUE



volume créé
escaliers d'accès aux logements





	ECHEANCIER	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
OPAHRU	- Diagnostic, enjeux et calibrage	Orange	Orange	Orange	Light Blue															
	- Mise en œuvre et suivi animation	Light Blue	Light Blue	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Light Blue										
THIRORI	- Vérification éligibilité	Light Blue	Red	Light Blue																
	- Etude calibrage	Light Blue	Red	Red	Light Blue															
	- Acquisitions amiables	Light Blue	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Light Blue											
	- Maîtrise d'œuvre	Light Blue	Red																	
	- Démolitions	Light Blue	Red	Red	Red	Light Blue														
	- Travaux	Light Blue	Red	Red	Red	Red	Red	Light Blue	Light Blue											
	- Cession des immeubles	Light Blue	Red	Light Blue	Light Blue															
	- Travaux Monlogis	Light Blue	Red	Red	Red															

THIRORI ILOT DU COURQUILLON

Aspects financiers

Bilan financier prévisionnel

DEPENSES TTC		RECETTES TTC	
APPROPRIATION DES SOLS	624 720,97 €	CESSION DES IMMEUBLES	1 153 192,00 €
TRAVAUX	2 180 107,36 €	SUBVENTION RÉGION	45 000,00 €
MAÎTRISE D'OEUVRE	195 958,00 €	ANAH 40% DÉFICIT	747 908,24 €
FRAIS FINANCIERS	23 176,26 €	RESTE A CHARGE *	1 076 862,35 €
TOTAL	3 022 962,59 €	TOTAL	3 022 962,59 €

DEFICIT

$3\,022\,962,59\text{ €} - 1\,153\,192,00\text{ €} = 1\,869\,770,59\text{ €}$

Déficit x 40 % ANAH = 747 908,24 €

THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images



THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images

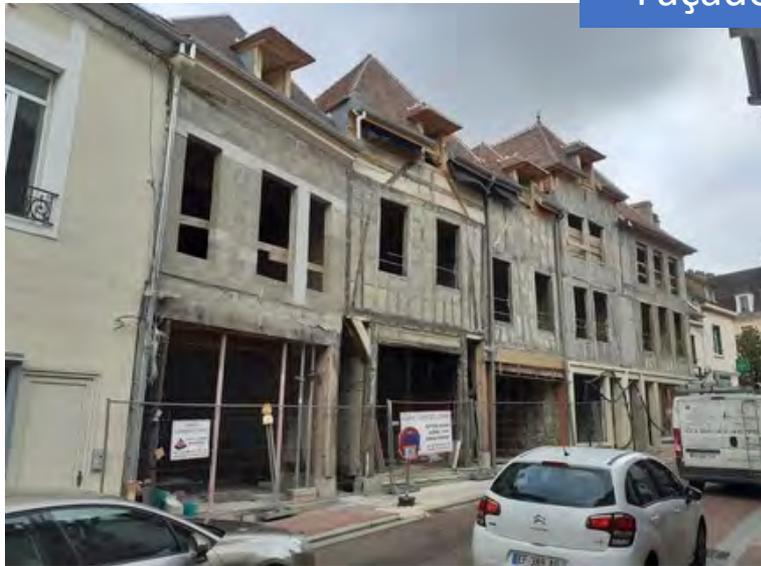


THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images



Façades sur rue



THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images

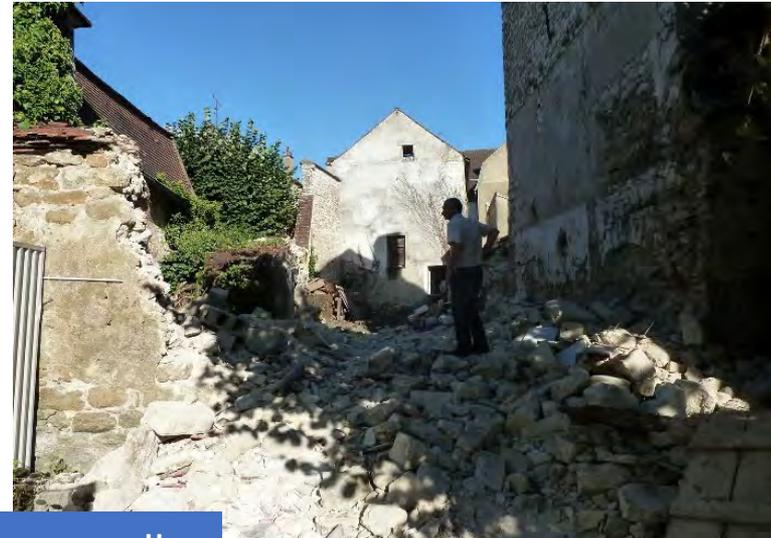


Façades sur cour



THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images

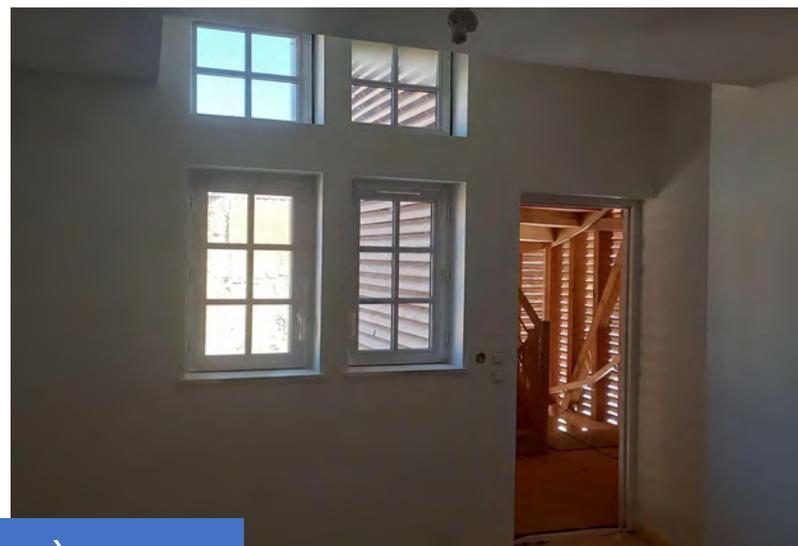


Façades sur ruelle

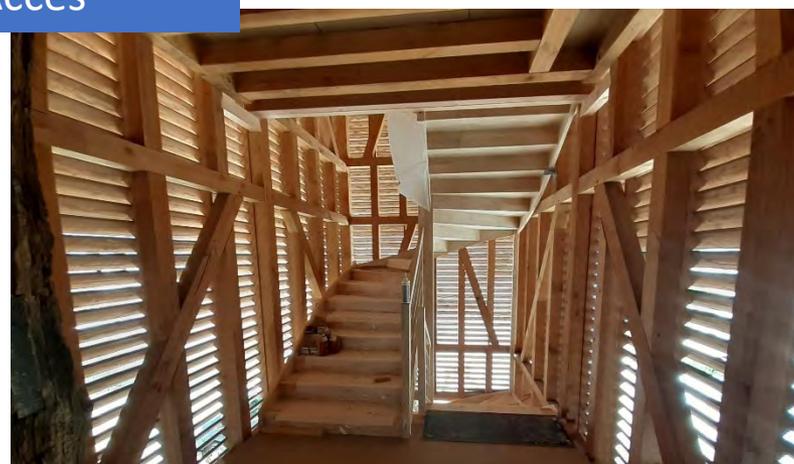


THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images



Accès



THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images



Logements



THIRORI ILOT DU COURQUILLON

En images



Commerces



Réhabilitation de 15 logements et 6 locaux commerciaux

MON LOGIS - ST FLORENTIN

Objectif redynamisation
du centre-ville

Grande rue

Prix du loyer : 7,50 €/m² HT*

LIVRAISON MI-2023



NOTRE OFFRE DE LOCAUX
COMMERCIAUX À LA LOCATION

A. 50 m² = 375 € HC B. 71.80 m² = 538,5 € HC C. 45 m² = 337,5 € HC
D. 49.3 m² = 369,75 € HC E. 67 m² = 502,5 € HC F. 60 m² = 450 € HC

Livrés bruts, sans aménagements

*Hors Taxes et hors charges locatives



www.mon-logis.fr ☎ 03 25 810 810

📘 monlogisimmobilier 📱 monlogis

Mon Logis 
Groupe ActionLogement





RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

