

**Territoires et bourgs-centres
&
Commerces en centre ancien**



30 juin 2017 - Saint-Flour

Présentation du projet de redynamisation de Saint-Flour

« Saint-Flour : un centre – bourg à partager »

Emmanuelle BAUDIN: Directrice Générale des Services, Ville de Saint-Flour





Opération de Revitalisation du Centre bourg et de développement du Territoire (valant OPAH)

« Un centre bourg à partager, un territoire à développer »

Signature de la convention, le 16 décembre 2016



Novembre 2014



**La Ville de Saint-Flour,
La communauté de communes
du pays de Saint-Flour Margeride,**

**sont lauréates de l'AMI « Centre-bourg »
parmi 54 communes
à l'échelle nationale**

L'OPAH « Centre Bourg »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

VILLE DE
SAINT
FLOUR



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FOUR - MARGERIDE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Une démarche globale conduite depuis 20 ans

de la ville de Saint-Flour et de la communauté de communes

en matière de requalification urbaine et de réhabilitation du parc de logement dégradé

soutenue par l'Etat et tous les partenaires publics

Des opérations structurantes à Saint-Flour en matière d'aménagement urbain depuis 20 ans



15 M€ pour la requalification urbaine des centres villes de Saint-Flour

- ☐ Une politique paysagère d'entrées de ville
- ☐ Place de la Liberté et berges de l'Ander
- ☐ Quartier des Agials
- ☐ Réhabilitation de la Halle aux Bleds



Des opérations de réhabilitation du parc logement sur le territoire depuis 20 ans



Près de 20 M€ pour la réhabilitation de 1 100 logements

1995-1997 : OPAH Pays de St-Flour

- 341 logements améliorés
- 6,1 millions d'euros de travaux
- + de 1,2 millions d'euros de subventions de l'ANAH

2002-2006 : OPAH Pays de St-Flour

- 413 logements améliorés
- 11,7 millions d'euros de travaux
- + de 4,3 millions d'euros de subventions



2012-2016 : OPAH Pays de St-Flour Margeride (dont OPAH Margeride-Truyère)

- 330 logements améliorés
- + de 8,3 millions d'euros de travaux
- + de 4 millions d'euros de subventions de l'Etat, l'ANAH, la communauté de communes et communes membres et autres partenaires

L'AMI « Centre Bourg »

Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Une convention au titre du FNADT :

- Soutien aux postes d'animateurs**
- Soutien aux études, à la communication et à l'évaluation**
- Soutien aux démarches de concertation avec la population**

TOTAL : 217 865 €

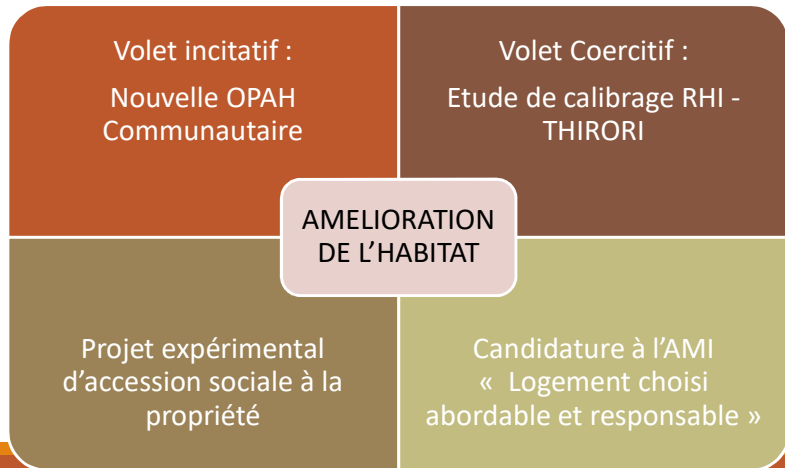


L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Une convention pluriannuelle entre

- L'Etat, l'ANAH
- La communauté de communes
- La ville de Saint-Flour
- et les partenaires



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Deux axes d'intervention :

Un axe « Projet Urbain » :

à l'échelle du Centre Bourg de Saint-Flour

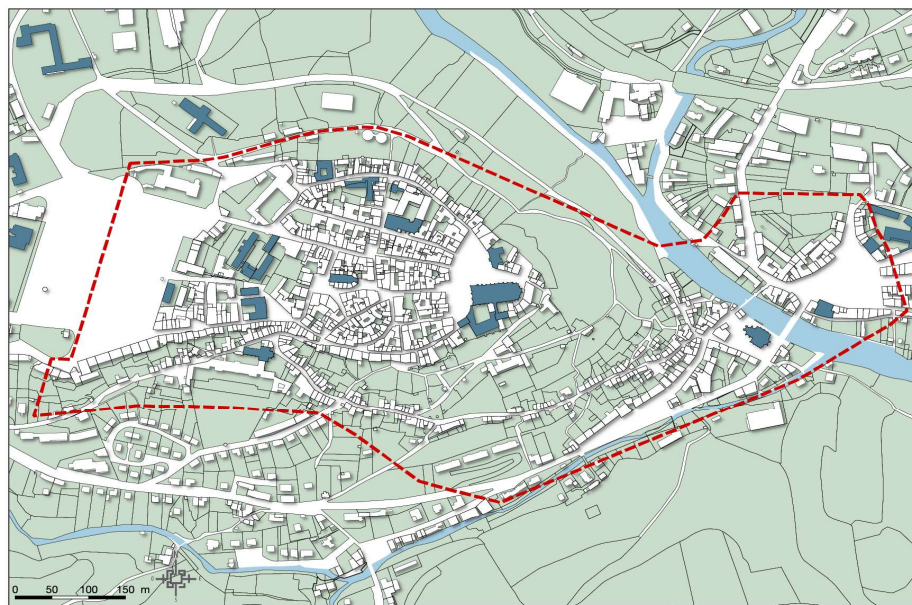
Un axe « Habitat » :

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour Margeride

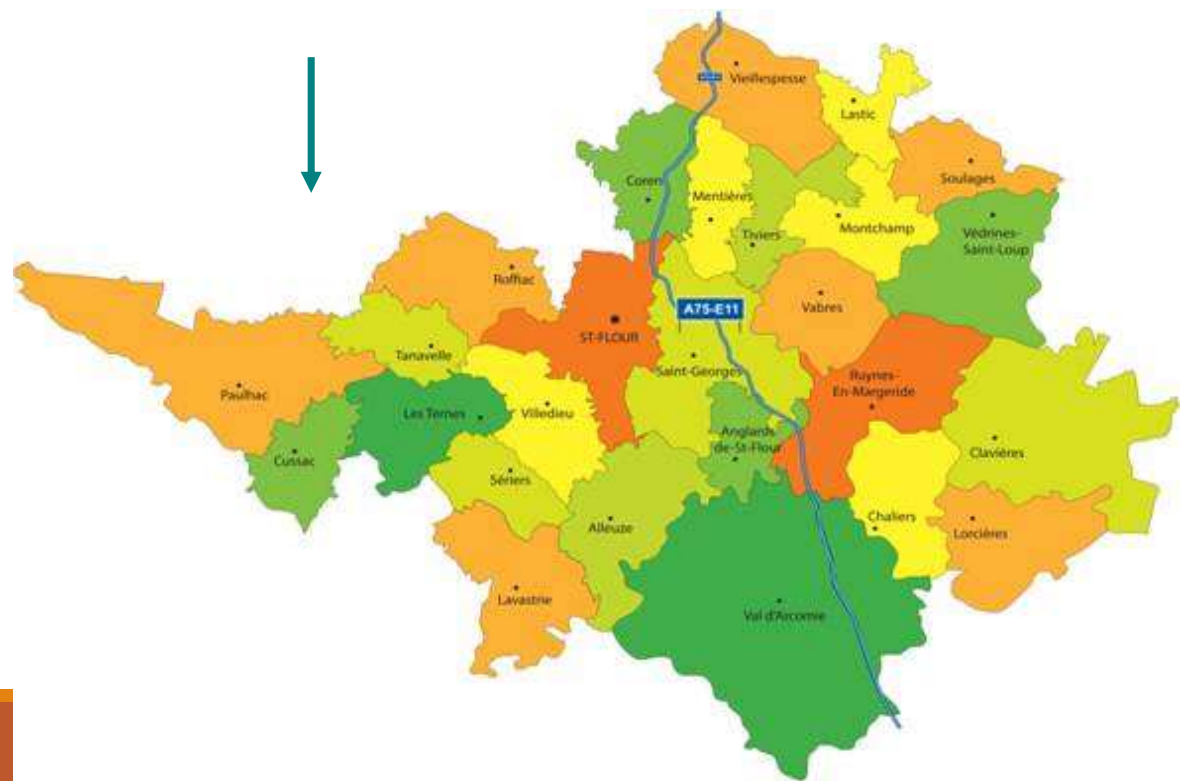
L'OPAH « Centre Bourg »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Un axe
« Projet urbain »



Un axe
« Habitat »



L'axe « Projet Urbain » :

à l'échelle du centre bourg de Saint-Flour



Un volet « Urbain » du centre bourg : le périmètre

Volet Urbain : Des îlots d'intervention

Maison de l'habitat

Requalification :

- Place d'Armes
- Rue marchande

Projet de
Maison de Services
au Public



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Le Volet « urbain »

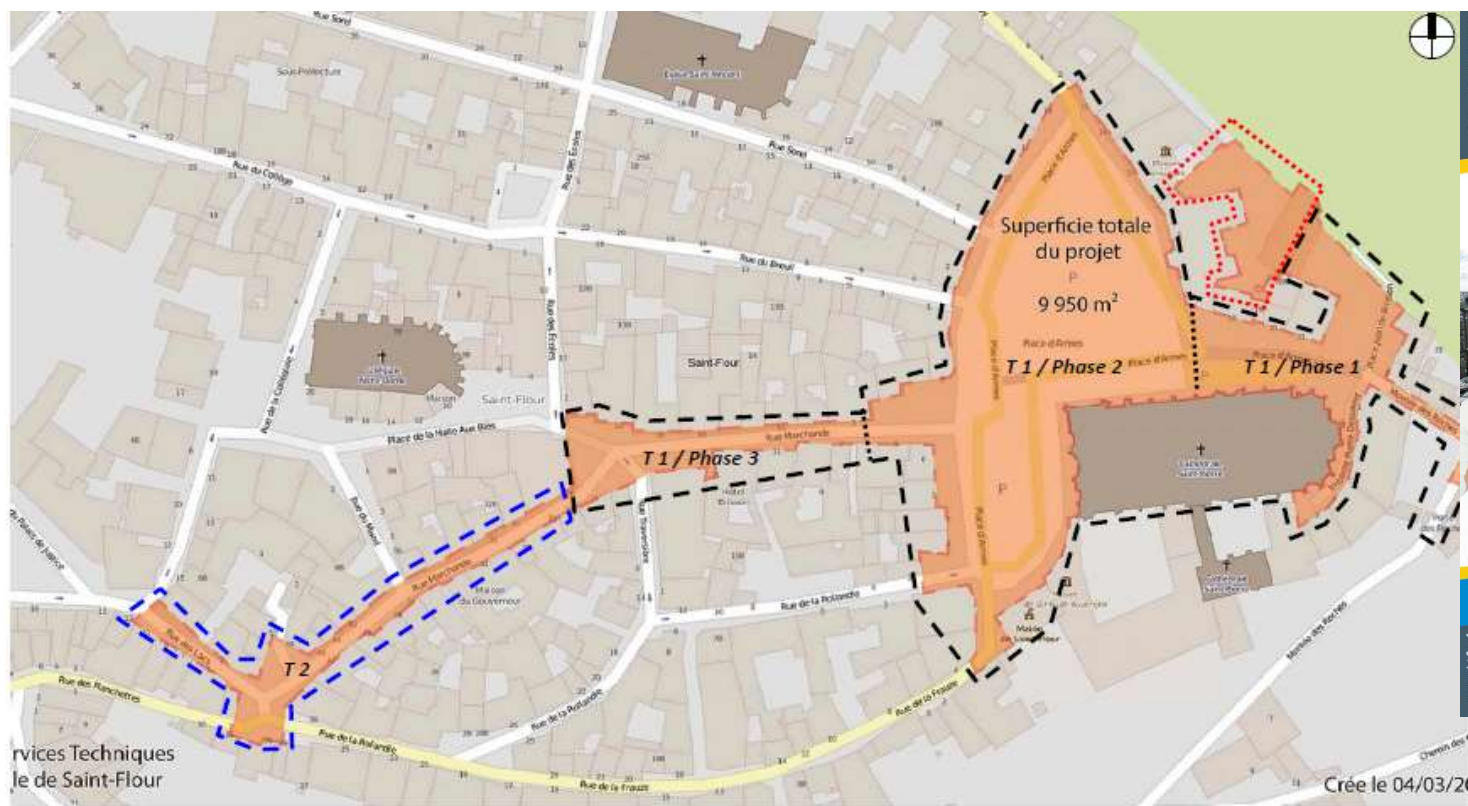
Les projets structurants

-
- ❑ **Requalification de la Place d'Armes et de la Rue Marchande**
 - ❑ **Maison de l'habitat et des énergies renouvelables / Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine**
 - ❑ **Projet de Maison de Services aux publics**

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Le Volet « urbain »

Requalification de la Place d'Armes et de la Rue Marchande



TRANCHE 1 / Compétence Ville de Saint-Flour

TRANCHE 2 / Compétence Ville de Saint-Flour

Compétence Communauté de Communes Pays de Saint-Flour - Margeride

Opération Centre-Bourg
Projet de réaménagement
de la place d'Armes

Concertation avant concours
de concepteurs

Du 19 juillet au
19 septembre

Quel nouveau visage
DEMAIN?

Apportez votre contribution !

Tous les mardis et jeudis
9 place d'Armes
De 10h à 12h30 et de 14h à 18h
Exprimez-vous aussi par e-mail :
placardmes@saint-flour.net

www.saint-flour.fr

Maison de l'habitat et des énergies renouvelables Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

Cet équipement accueillera :

- Service instructeur des autorisations d'urbanisme
- PLUi / SCOT,
- Architecte des Bâtiments de France,
- CAUE,
- OPAH...
- Un espace info énergies »
- Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

2016-2018 : 3^{ème} tranche

Travaux réhabilitation et aménagement intérieur



2013

1^{ère} tranche :

313 842 € HT



2015/2016

2^{ème} tranche :

551 460 € HT

Projet de Maison de Services aux publics

Objectifs :

Etat actuel



- **Créer** une maison de services au public, en cœur de ville en réhabilitant un bâtiment public (Bâtiment du Tribunal) et en l'adaptant aux besoins des usagers.
- **Regrouper** des services de proximité en créant un espace de rencontres, ouverts à tous,
- **Rassembler** en un même lieu des services publics et au public (services à la personne dont l'accessibilité sera assurée).

Etat projeté



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'axe « Habitat » :

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour
Margeride

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

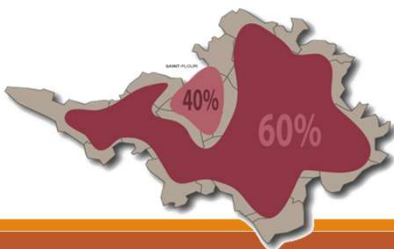
Parc de logements : la situation en 2016

→ Le potentiel à réinvestir



2000

Logements à réinvestir
potentiellement dans le
cadre de la future
opération
communautaire



L'axe « Habitat » :

→ Un volet incitatif

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour
Margeride

→ Un volet Coercitif

à l'échelle du périmètre du centre bourg



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Les quatre piliers d'intervention :

Incitatif à l'échelle de la Communauté de Communes
Cible prioritaire : Propriétaires occupants

Incitatif renforcé à l'échelle du Centre-bourg
Cible prioritaire : Propriétaires bailleurs

Coercitif à l'échelle d'un îlot où des situations de logements indignes ont été identifiées
Cible prioritaire : Habitat insalubre remédiable ou irrémédiable

Volontariste à l'échelle de quelques opportunités immobilières + opération expérimentale + espaces publics et locaux vacants en rdc

Cibles prioritaires :

- Bâti à la vente avec de gros investissements
- Commerces vacants
- Espaces publics non requalifiés (Place Marchande)



Les orientations :

- **Amélioration et requalification de l'habitat privé**
- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté
- Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique - « Habiter Mieux »
- Lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat
- Aide à l'accession modeste à la propriété - Centre bourg
- Aides à la production de logements locatifs conventionnés privés

Les objectifs quantitatifs

Environ **400 logements minimum**, répartis comme suit :

➤ **348 logements PO/PB :**

- 270 logements occupés par leur propriétaire
- 78 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

➤ **27 immeubles** traités dans le cadre du **dispositif RHI-THIRORI** sur l'îlot des « **Verdures / Thuile bas** », permettant à terme **la remise sur le marché de 35 logements ;**

➤ **2 immeubles pré identifiés en centre-bourg**, en opération pilote accession sociale à la propriété dans l'ancien

➤ **24 logements en centre-bourg, en primo-accession modeste à la propriété privée** (prime communale à l'accession de 3 000 €)

L'axe « Habitat » :

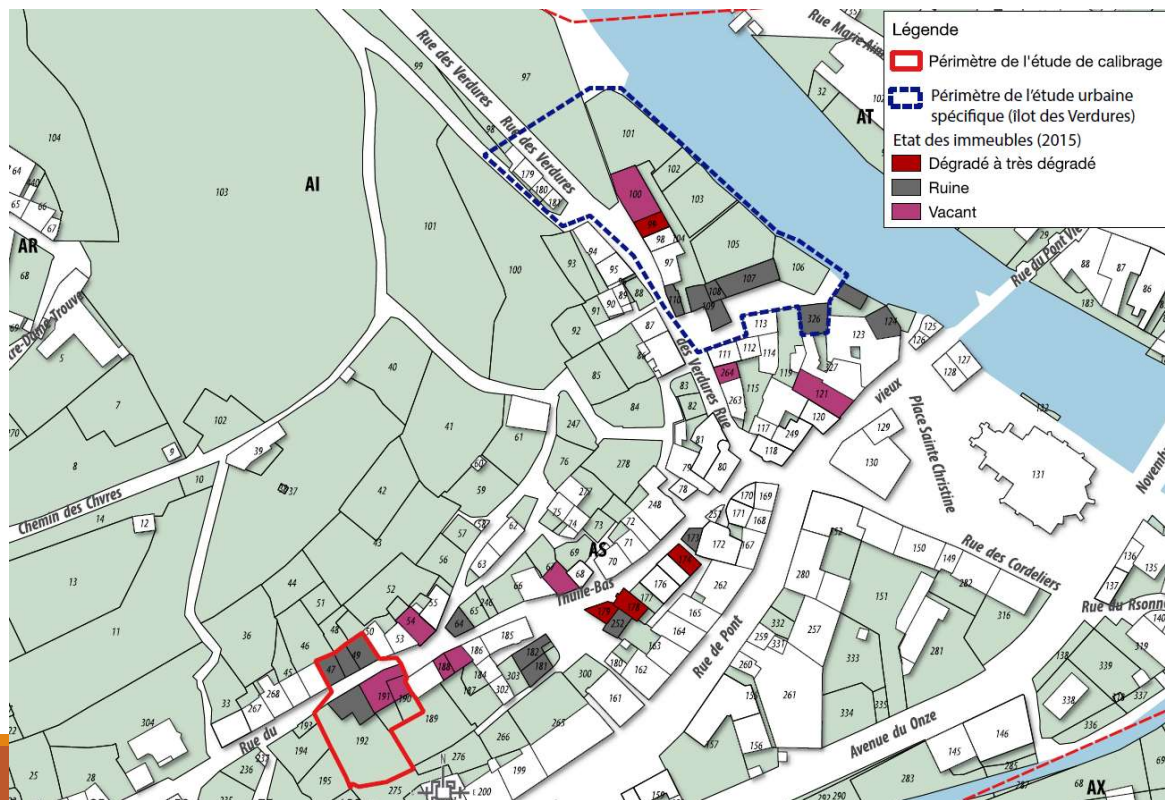
→ Le volet Coercitif

à l'échelle du centre bourg de Saint-Flour

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » : Volet coercitif

Une étude urbaine RHI - THIRORI



Une étude urbaine RHI - THIRORI

Enjeux

- **d'ordre sanitaire et social** : éradiquer les logements dont les conditions d'habitabilité constituent un danger pour la santé ou la sécurité des occupants et favoriser le relogement, la réinsertion sociale des ménages résidents (plan de relogement immédiat) ;
- **d'ordre urbanistique** : faciliter l'assainissement et la restructuration des parcelles en vue de la réalisation de logements sociaux ou d'espaces publics.

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

Volet coercitif

Une étude urbaine RHI – THIRORI

Objectifs :

- **Confirmer définitivement les périmètres** par immeubles et secteurs définis par l'étude de faisabilité, en distinguant le cas échéant les périmètres RHI des périmètres THIRORI
- **Calibrer et préparer l'opération future** : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions (avec recours si besoin à l'expropriation), l'identification des démolitions/conservations, définition des relogements/ hébergement et de l'accompagnement social, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux.
- **Définir un projet d'aménagement**

L'axe « Habitat » :

→ Un volet « expérimental » d'accèsion à la
propriété

à l'échelle du Centre-Bourg de Saint-Flour

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

Volet « expérimental » d'accession à la propriété



**Un projet expérimental à l'échelle nationale
en lien avec la Fédération Nationale des Coop
HLM**

**« Accompagner la revitalisation des centre-ville
ou bourg »**

Le projet :

Développer la location-accession dans le bâti existant des
centre-villes (PSLA),

- Soit par reconversion des bâtiments existants
- soit par rénovation des logements existants

Cibler les primo-accédants (jeunes ménages avec enfant)



L'îlot des Verdures :
Co - construire et co-habiter autrement à Saint- Flour



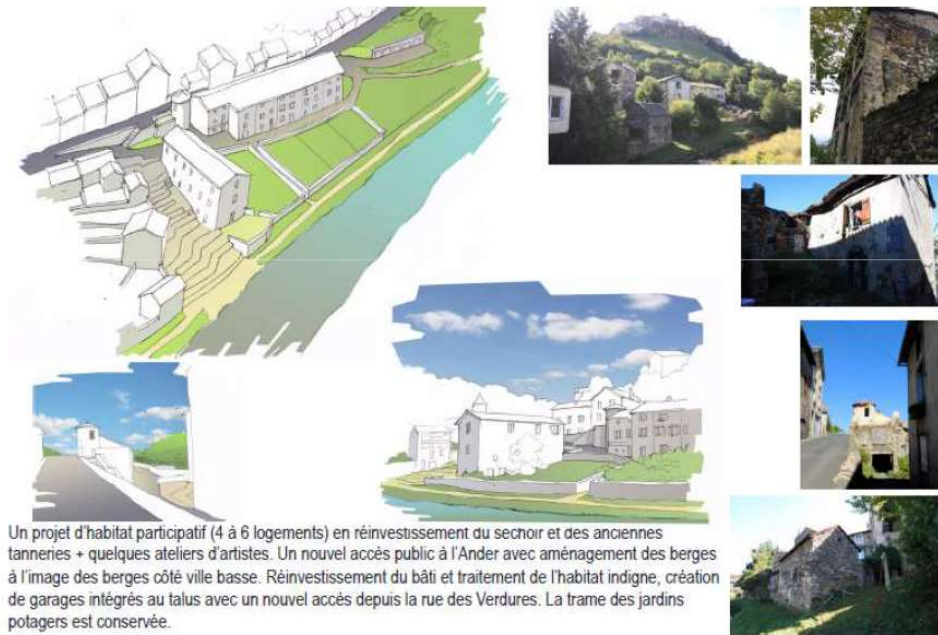
L'habitat participatif désigne un processus de conception et de gestion de l'habitat, au sein duquel les futurs habitants sont invités à collaborer de manière volontaire, de l'émergence du projet à la finalisation des plans intérieurs des logements.

Un scénarii d'aménagement : vers de l'habitat participatif

Créer un lieu de vie et de partage au sein de l'îlot des Verdures :

L'ambition du projet réside dans la capacité à créer un véritable lieu de vie et de partage. La concertation citoyenne sera gage d'efficacité pour la suite de l'élaboration du projet.

A l'échelle de l'îlot, les acteurs réunis autour d'un projet solidaire agiront avec pour principes : mutualisation, lien social, innovation et économie.



Un projet d'habitat participatif (4 à 6 logements) en réinvestissement du sechoir et des anciennes tanneries + quelques ateliers d'artistes. Un nouvel accès public à l'Ander avec aménagement des berges à l'image des berges côté ville basse. Réinvestissement du bâti et traitement de l'habitat indigne, création de garages intégrés au talus avec un nouvel accès depuis la rue des Verdures. La trame des jardins potagers est conservée.

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Montant global prévisionnel ANAH :

4 142 468 € sur 6 ans dont

- ▶ 3 810 000 € au titre des subventions auprès des propriétaires
- ▶ 297 468 € au titre du suivi-animation de l'opération
- ▶ 35 000 € au titre de l'ingénierie pour l'étude urbaine RHI / THIRORI

+

102 000 € Programme Habiter Mieux - 2017

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »
L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
Enveloppes financières

Montant global prévisionnel communauté de communes :

844 614 € sur 6 ans dont

- ▶ 680 430 € au titre de l'aide aux travaux
- ▶ 164 184 € au titre du suivi-animation

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Montant global prévisionnel de la commune de Saint-Flour : _____

563 652 € sur 6 ans dont

- ▶ 91 650 € au titre de l'aide aux travaux
- ▶ 164 184 € au titre Prime primo-accession modeste à la propriété
- ▶ 120 000 € au titre de l'aide aux façades
- ▶ 210 000 € au titre du volet coercitif (RHI THIRORI dont Etude calibrage)
- ▶ 70 002 € au titre des « acquisitions »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Soutien financier des autres partenaires :

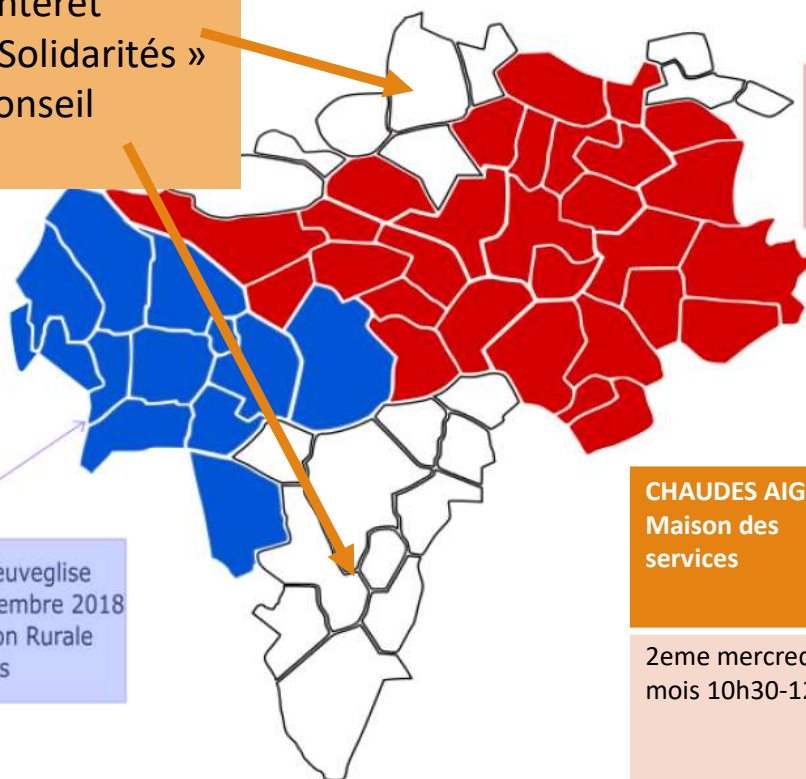
- Caisse des dépôts et Consignations
 - ▶ 60 000 €
- EPF SMAF:
 - ▶ Accompagnement de la commune de Saint-Flour pour la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation du programme de revitalisation
- SA Polygone :
 - ▶ Candidature commune à l'AMI logement abordable
- OPH 15/LOGISENS :
 - ▶ Accompagnement des projets centre bourg
- ADEME :
 - ▶ Accompagnement **de la démarche centre bourg**

Une harmonisation de l'accès à l'information pour les habitants de Saint Flour Communauté

Programme d'intérêt Général PIG « Solidarités » portés par le Conseil Départemental

Saint-Flour Margeride
Janvier 2011 - Décembre 2016
OPAH de Revitalisation Rurale
29 communes

Pays de Pierrefort-Neuveglise
Septembre 2013 - Septembre 2018
OPAH de Revitalisation Rurale
13 communes



CHAUDES AIGUES Maison des services	PIERREFORT Maison des Services	NEUVEGLISE SUR TRUYERE Mairie	SAINT FLOUR Village entreprises	RUYNES EN MARGERIDE Batiment administratif
2eme mercredi du mois 10h30-12h	1 ^{er} et 3eme mercredis du mois 10h30-12h	1 ^{er} mercredi du mois 14h00-15h00	2eme lundis du mois 10h-12 Permanence Espace Info Energie 4 eme lundi du mois 10h30-12h	2eme lundi du mois 14h-15h

Merci de votre attention

A solid orange horizontal bar spanning the width of the slide at the bottom.

► Territoires et bourgs-centres
&
Commerces en centre ancien

SITES &
CITES
REMARQUABLES
FRANCE

30 juin 2017 - Saint-Flour

Présentation du projet de redynamisation de Saint-Flour

« *Saint-Flour : un centre – bourg à partager* »

Emmanuelle BAUDIN: Directrice Générale des Services, Ville de Saint-Flour





Opération de Revitalisation du Centre bourg et de développement du Territoire (valant OPAH)

« Un centre bourg à partager, un territoire à développer »

Signature de la convention, le 16 décembre 2016



Novembre 2014



**La Ville de Saint-Flour,
La communauté de communes
du pays de Saint-Flour Margeride,**

**sont lauréates de l'AMI « Centre-bourg »
parmi 54 communes
à l'échelle nationale**

L'OPAH « Centre Bourg »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »



Une démarche globale conduite depuis 20 ans
de la ville de Saint-Flour et de la
communauté de communes
en matière de requalification urbaine et
de réhabilitation du parc de logement
dégradé



soutenue par l'Etat et tous les partenaires
publics

Des opérations structurantes à Saint-Flour en matière d'aménagement urbain depuis 20 ans



15 M€ pour la requalification urbaine des centres villes de Saint-Flour

- ☐ Une politique paysagère d'entrées de ville
- ☐ Place de la Liberté et berges de l'Ander
- ☐ Quartier des Agials
- ☐ Réhabilitation de la Halle aux Bleds



Des opérations de réhabilitation du parc logement sur le territoire depuis 20 ans



Près de 20 M€ pour la réhabilitation de 1 100 logements

1995-1997 : OPAH Pays de St-Flour

- 341 logements améliorés
- 6,1 millions d'euros de travaux
- + de 1,2 millions d'euros de subventions de l'ANAH

2002-2006 : OPAH Pays de St-Flour

- 413 logements améliorés
- 11,7 millions d'euros de travaux
- + de 4,3 millions d'euros de subventions



2012-2016 : OPAH Pays de St-Flour Margeride (dont OPAH Margeride-Truyère)

- 330 logements améliorés
- + de 8,3 millions d'euros de travaux
- + de 4 millions d'euros de subventions de l'Etat, l'ANAH, la communauté de communes et communes membres et autres partenaires

L'AMI « Centre Bourg »

Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Une convention au titre du FNADT :

- Soutien aux postes d'animateurs**
- Soutien aux études, à la communication et à l'évaluation**
- Soutien aux démarches de concertation avec la population**

TOTAL : 217 865 €

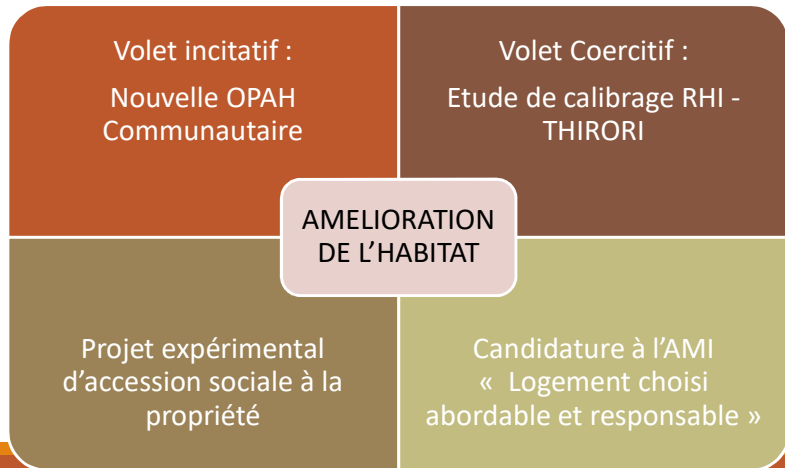


L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Une convention pluriannuelle entre

- L'Etat, l'ANAH
- La communauté de communes
- La ville de Saint-Flour
- et les partenaires



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Deux axes d'intervention :

Un axe « Projet Urbain » :

à l'échelle du Centre Bourg de Saint-Flour

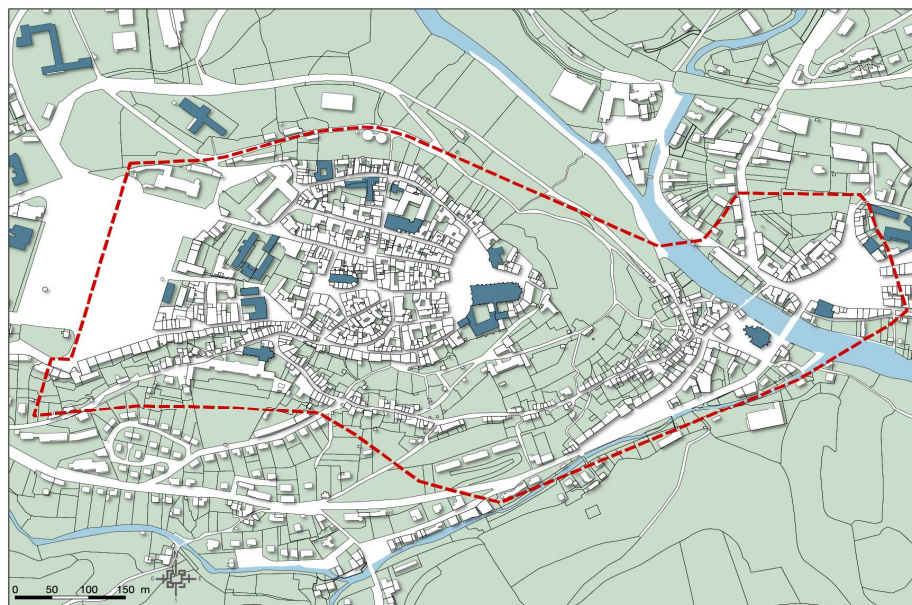
Un axe « Habitat » :

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour Margeride

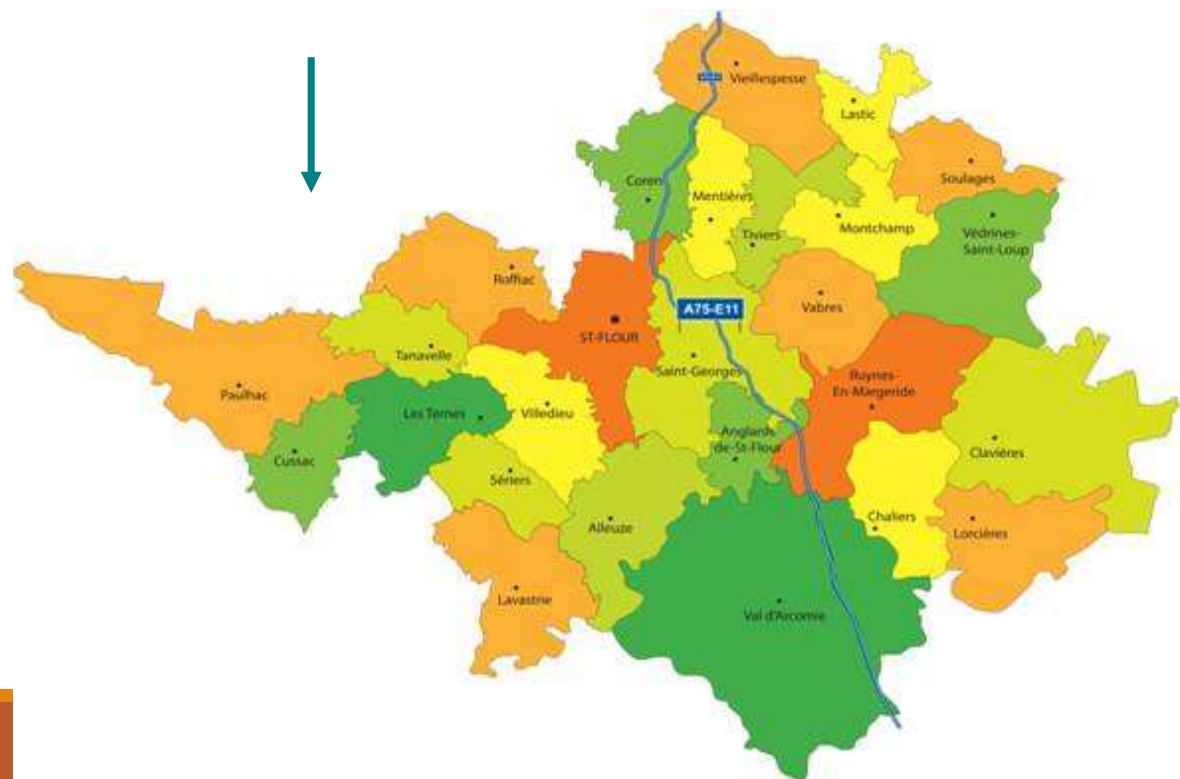
L'OPAH « Centre Bourg »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Un axe
« Projet urbain »



Un axe
« Habitat »



L'axe « Projet Urbain » :

à l'échelle du centre bourg de Saint-Flour



Un volet « Urbain » du centre bourg : le périmètre

Volet Urbain : Des îlots d'intervention

Maison de l'habitat

Requalification :

- Place d'Armes
- Rue marchande

Projet de
Maison de Services
au Public



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Le Volet « urbain »

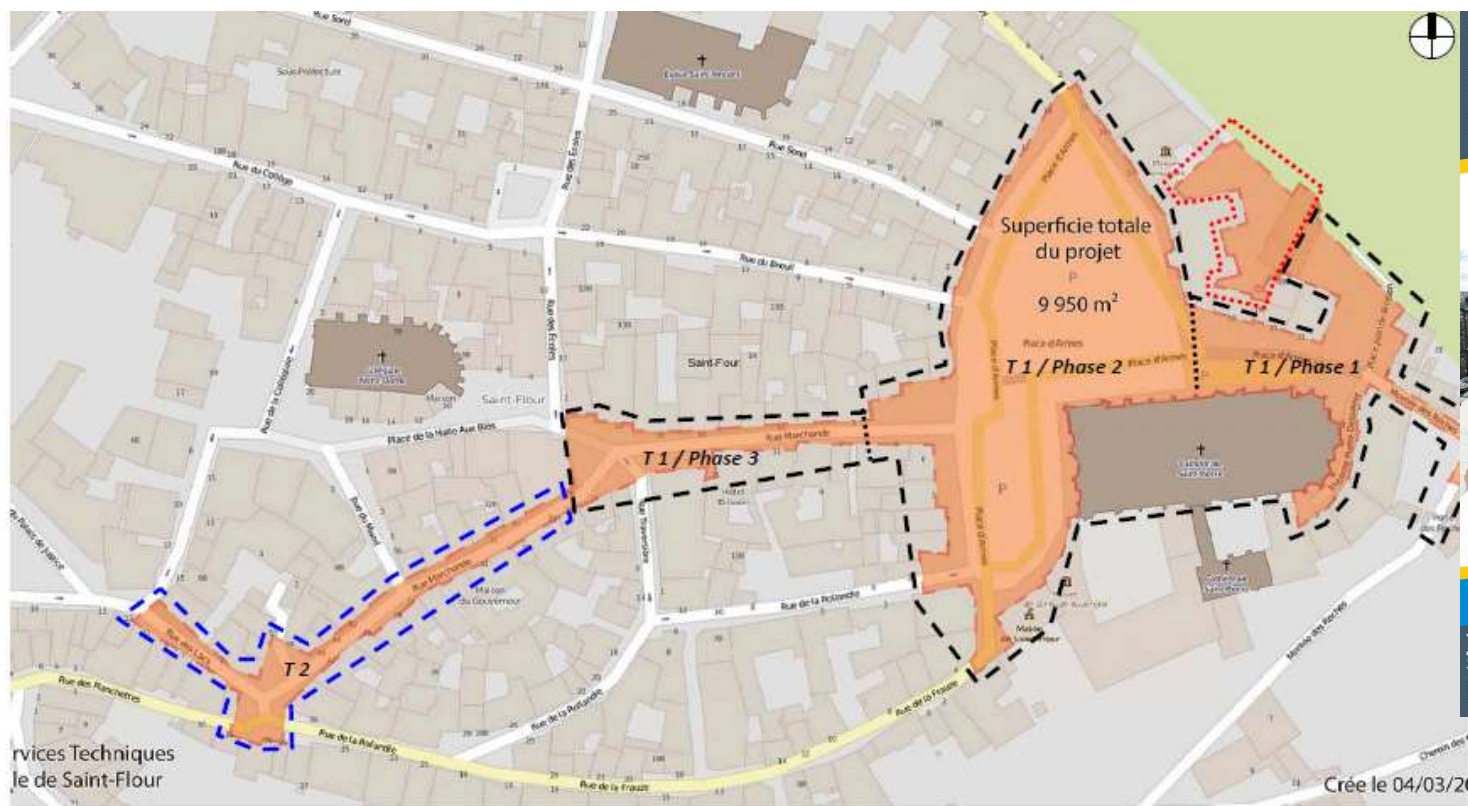
Les projets structurants

-
- ❑ **Requalification de la Place d'Armes et de la Rue Marchande**
 - ❑ **Maison de l'habitat et des énergies renouvelables / Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine**
 - ❑ **Projet de Maison de Services aux publics**

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Le Volet « urbain »

Requalification de la Place d'Armes et de la Rue Marchande



Services Techniques
de Saint-Flour

TRANCHE 1 / Compétence Ville de Saint-Flour

TRANCHE 2 / Compétence Ville de Saint-Flour

Compétence Communauté de Communes Pays de Saint-Flour - Margeride

Opération Centre-Bourg
Projet de réaménagement
de la place d'Armes

Concertation avant concours
de concepteurs

Du 19 juillet au
19 septembre

Quel nouveau visage
DEMAIN?

Apportez votre contribution !

Tous les mardis et jeudis
9 place d'Armes
De 10h à 12h30 et de 14h à 18h
Exprimez-vous aussi par e-mail :
placardmes@saint-flour.net

Crée le 04/03/2017

Maison de l'habitat et des énergies renouvelables Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

Cet équipement accueillera :

- Service instructeur des autorisations d'urbanisme
- PLUi / SCOT,
- Architecte des Bâtiments de France,
- CAUE,
- OPAH...
- Un espace info énergies »
- Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

2016-2018 : 3^{ème} tranche

Travaux réhabilitation et aménagement intérieur



2013

1^{ère} tranche :

313 842 € HT



2015/2016

2^{ème} tranche :

551 460 € HT

Projet de Maison de Services aux publics

Objectifs :

Etat actuel



- **Créer** une maison de services au public, en cœur de ville en réhabilitant un bâtiment public (Bâtiment du Tribunal) et en l'adaptant aux besoins des usagers.
- **Regrouper** des services de proximité en créant un espace de rencontres, ouverts à tous,
- **Rassembler** en un même lieu des services publics et au public (services à la personne dont l'accessibilité sera assurée).

Etat projeté



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'axe « Habitat » :

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour
Margeride

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

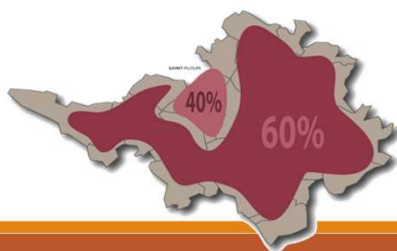
Parc de logements : la situation en 2016

→ Le potentiel à réinvestir



2000

Logements à réinvestir
potentiellement dans le
cadre de la future
opération
communautaire



L'axe « Habitat » :

→ Un volet incitatif

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour
Margeride

→ Un volet Coercitif

à l'échelle du périmètre du centre bourg



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Les quatre piliers d'intervention :

Incitatif à l'échelle de la Communauté de Communes
Cible prioritaire : Propriétaires occupants

Incitatif renforcé à l'échelle du Centre-bourg
Cible prioritaire : Propriétaires bailleurs

Coercitif à l'échelle d'un îlot où des situations de logements indignes ont été identifiées
Cible prioritaire : Habitat insalubre remédiable ou irrémédiable

Volontariste à l'échelle de quelques opportunités immobilières + opération expérimentale + espaces publics et locaux vacants en rdc

Cibles prioritaires :

- Bâti à la vente avec de gros investissements
- Commerces vacants
- Espaces publics non requalifiés (Place Marchande)



Les orientations :

- **Amélioration et requalification de l'habitat privé**
- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté
- Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique - « Habiter Mieux »
- Lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat
- Aide à l'accession modeste à la propriété - Centre bourg
- Aides à la production de logements locatifs conventionnés privés

Les objectifs quantitatifs

Environ **400 logements minimum**, répartis comme suit :

➤ **348 logements PO/PB :**

- 270 logements occupés par leur propriétaire
- 78 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

➤ **27 immeubles** traités dans le cadre du **dispositif RHI-THIRORI** sur l'îlot des « **Verdures / Thuile bas** », permettant à terme **la remise sur le marché de 35 logements ;**

➤ **2 immeubles pré identifiés en centre-bourg**, en opération pilote accession sociale à la propriété dans l'ancien

➤ **24 logements en centre-bourg, en primo-accession modeste à la propriété privée** (prime communale à l'accession de 3 000 €)

L'axe « Habitat » :

→ Le volet Coercitif

à l'échelle du centre bourg de Saint-Flour

L'axe « Habitat » : Volet coercitif

Légende

- Périmètre de l'étude de calibrage
- Périmètre de l'étude urbaine spécifique (Ilot des Verdures)
- Etat des immeubles (2015)**
 - Dégradé à très dégradé
 - Ruine
 - Vacant

Une étude urbaine RHI - THIRORI

Enjeux

- **d'ordre sanitaire et social** : éradiquer les logements dont les conditions d'habitabilité constituent un danger pour la santé ou la sécurité des occupants et favoriser le relogement, la réinsertion sociale des ménages résidents (plan de relogement immédiat) ;
- **d'ordre urbanistique** : faciliter l'assainissement et la restructuration des parcelles en vue de la réalisation de logements sociaux ou d'espaces publics.

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

Volet coercitif

Une étude urbaine RHI – THIRORI

Objectifs :

- **Confirmer définitivement les périmètres** par immeubles et secteurs définis par l'étude de faisabilité, en distinguant le cas échéant les périmètres RHI des périmètres THIRORI
- **Calibrer et préparer l'opération future** : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions (avec recours si besoin à l'expropriation), l'identification des démolitions/conservations, définition des relogements/ hébergement et de l'accompagnement social, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux.
- **Définir un projet d'aménagement**

L'axe « Habitat » :

→ Un volet « expérimental » d'accession à la
propriété

à l'échelle du Centre-Bourg de Saint-Flour

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

Volet « expérimental » d'accession à la propriété



**Un projet expérimental à l'échelle nationale
en lien avec la Fédération Nationale des Coop
HLM**

**« Accompagner la revitalisation des centre-ville
ou bourg »**

Le projet :

Développer la location-accession dans le bâti existant des
centre-villes (PSLA),

- Soit par reconversion des bâtiments existants
- soit par rénovation des logements existants

Cibler les primo-accédants (jeunes ménages avec enfant)



L'îlot des Verdures :
Co - construire et co-habiter autrement à Saint- Flour



L'habitat participatif désigne un processus de conception et de gestion de l'habitat, au sein duquel les futurs habitants sont invités à collaborer de manière volontaire, de l'émergence du projet à la finalisation des plans intérieurs des logements.

Un scénarii d'aménagement : vers de l'habitat participatif

Créer un lieu de vie et de partage au sein de l'îlot des Verdures :

L'ambition du projet réside dans la capacité à créer un véritable lieu de vie et de partage. La concertation citoyenne sera gage d'efficacité pour la suite de l'élaboration du projet.

A l'échelle de l'îlot, les acteurs réunis autour d'un projet solidaire agiront avec pour principes : mutualisation, lien social, innovation et économie.



Un projet d'habitat participatif (4 à 6 logements) en réinvestissement du sechoir et des anciennes tanneries + quelques ateliers d'artistes. Un nouvel accès public à l'Ander avec aménagement des berges à l'image des berges côté ville basse. Réinvestissement du bâti et traitement de l'habitat indigne, création de garages intégrés au talus avec un nouvel accès depuis la rue des Verdures. La trame des jardins potagers est conservée.

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Montant global prévisionnel ANAH :

4 142 468 € sur 6 ans dont

- ▶ 3 810 000 € au titre des subventions auprès des propriétaires
- ▶ 297 468 € au titre du suivi-animation de l'opération
- ▶ 35 000 € au titre de l'ingénierie pour l'étude urbaine RHI / THIRORI

+

102 000 € Programme Habiter Mieux - 2017

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Montant global prévisionnel communauté de communes :

844 614 € sur 6 ans dont

- ▶ 680 430 € au titre de l'aide aux travaux
- ▶ 164 184 € au titre du suivi-animation

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Montant global prévisionnel de la commune de Saint-Flour : _____

563 652 € sur 6 ans dont

- ▶ 91 650 € au titre de l'aide aux travaux
- ▶ 164 184 € au titre Prime primo-accession modeste à la propriété
- ▶ 120 000 € au titre de l'aide aux façades
- ▶ 210 000 € au titre du volet coercitif (RHI THIRORI dont Etude calibrage)
- ▶ 70 002 € au titre des « acquisitions »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Soutien financier des autres partenaires :

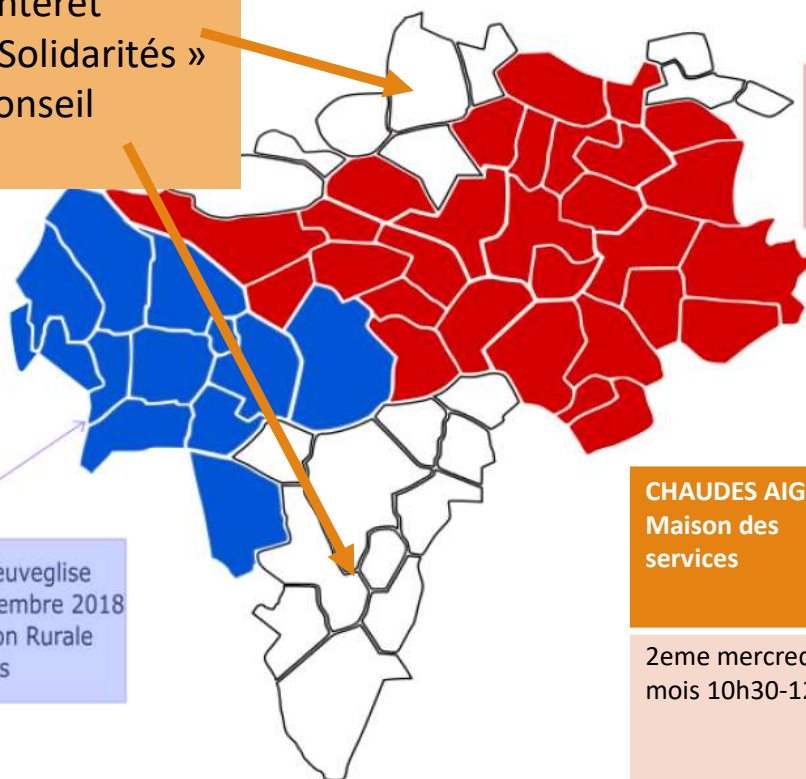
- Caisse des dépôts et Consignations
 - ▶ 60 000 €
- EPF SMAF:
 - ▶ Accompagnement de la commune de Saint-Flour pour la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation du programme de revitalisation
- SA Polygone :
 - ▶ Candidature commune à l'AMI logement abordable
- OPH 15/LOGISENS :
 - ▶ Accompagnement des projets centre bourg
- ADEME :
 - ▶ Accompagnement **de la démarche centre bourg**

Une harmonisation de l'accès à l'information pour les habitants de Saint Flour Communauté

Programme d'intérêt Général PIG « Solidarités » portés par le Conseil Départemental

Saint-Flour Margeride
Janvier 2011 - Décembre 2016
OPAH de Revitalisation Rurale
29 communes

Pays de Pierrefort-Neuveglise
Septembre 2013 - Septembre 2018
OPAH de Revitalisation Rurale
13 communes



CHAUDES AIGUES Maison des services	PIERREFORT Maison des Services	NEUVEGLISE SUR TRUYERE Mairie	SAINT FLOUR Village entreprises	RUYNES EN MARGERIDE Batiment administratif
2eme mercredi du mois 10h30-12h	1 ^{er} et 3eme mercredis du mois 10h30-12h	1 ^{er} mercredi du mois 14h00-15h00	2eme lundis du mois 10h-12 Permanence Espace Info Energie 4 eme lundi du mois 10h30-12h	2eme lundi du mois 14h-15h

Merci de votre attention

A solid orange horizontal bar spanning the width of the slide at the bottom.

► Territoires et bourgs-centres
&
Commerces en centre ancien



30 juin 2017 - Saint-Flour

Présentation du projet de redynamisation de Saint-Flour

« *Saint-Flour : un centre – bourg à partager* »

Emmanuelle BAUDIN: Directrice Générale des Services, Ville de Saint-Flour





Opération de Revitalisation du Centre bourg et de développement du Territoire (valant OPAH)

« Un centre bourg à partager, un territoire à développer »

Signature de la convention, le 16 décembre 2016



Novembre 2014



**La Ville de Saint-Flour,
La communauté de communes
du pays de Saint-Flour Margeride,**

**sont lauréates de l'AMI « Centre-bourg »
parmi 54 communes
à l'échelle nationale**

L'OPAH « Centre Bourg »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

VILLE DE
SAINT
FLOUR



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FOUR - MARGERIDE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Une démarche globale conduite depuis 20 ans

de la ville de Saint-Flour et de la communauté de communes

en matière de requalification urbaine et de réhabilitation du parc de logement dégradé

soutenue par l'Etat et tous les partenaires publics

Des opérations structurantes à Saint-Flour en matière d'aménagement urbain depuis 20 ans



15 M€ pour la requalification urbaine des centres villes de Saint-Flour

- ☐ Une politique paysagère d'entrées de ville
- ☐ Place de la Liberté et berges de l'Ander
- ☐ Quartier des Agials
- ☐ Réhabilitation de la Halle aux Bleds



Des opérations de réhabilitation du parc logement sur le territoire depuis 20 ans



Près de 20 M€ pour la réhabilitation de 1 100 logements

1995-1997 : OPAH Pays de St-Flour

- 341 logements améliorés
- 6,1 millions d'euros de travaux
- + de 1,2 millions d'euros de subventions de l'ANAH

2002-2006 : OPAH Pays de St-Flour

- 413 logements améliorés
- 11,7 millions d'euros de travaux
- + de 4,3 millions d'euros de subventions



2012-2016 : OPAH Pays de St-Flour Margeride (dont OPAH Margeride-Truyère)

- 330 logements améliorés
- + de 8,3 millions d'euros de travaux
- + de 4 millions d'euros de subventions de l'Etat, l'ANAH, la communauté de communes et communes membres et autres partenaires

L'AMI « Centre Bourg »

Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Une convention au titre du FNADT :

- Soutien aux postes d'animateurs**
- Soutien aux études, à la communication et à l'évaluation**
- Soutien aux démarches de concertation avec la population**

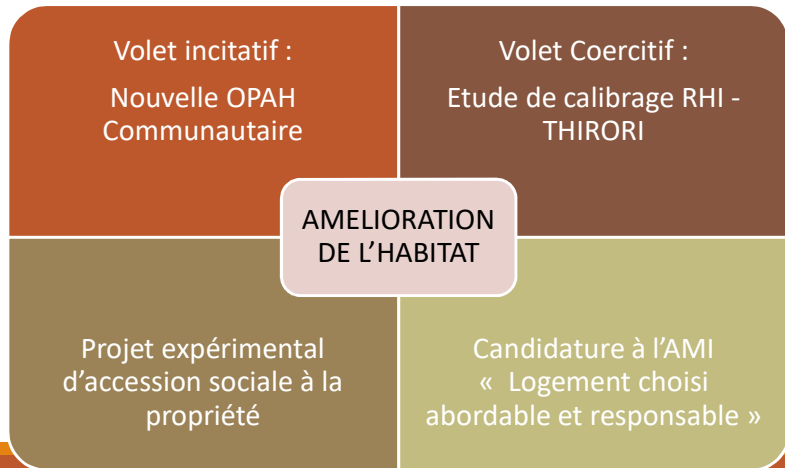
TOTAL : 217 865 €

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Une convention pluriannuelle entre

- L'Etat, l'ANAH
- La communauté de communes
- La ville de Saint-Flour
- et les partenaires



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Deux axes d'intervention :

Un axe « Projet Urbain » :

à l'échelle du Centre Bourg de Saint-Flour

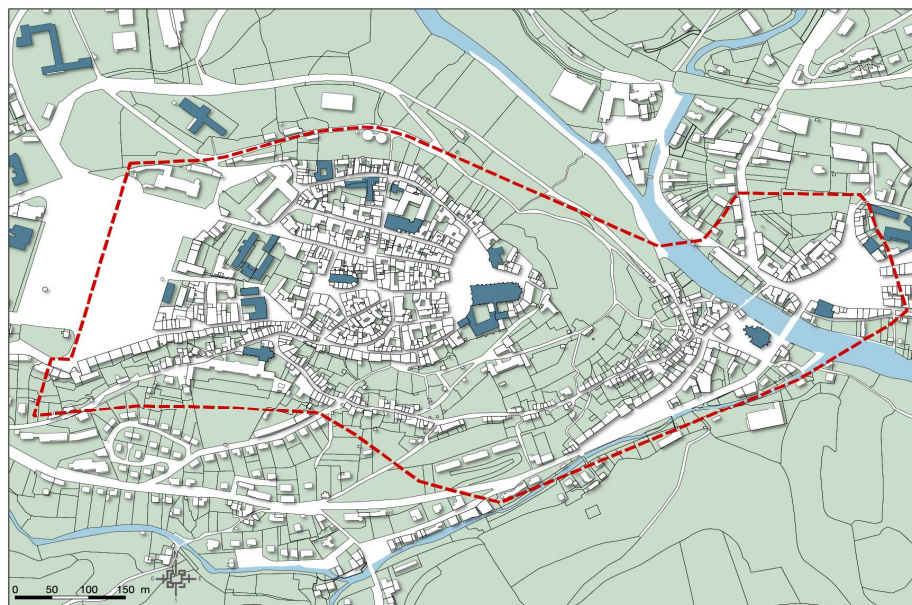
Un axe « Habitat » :

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour Margeride

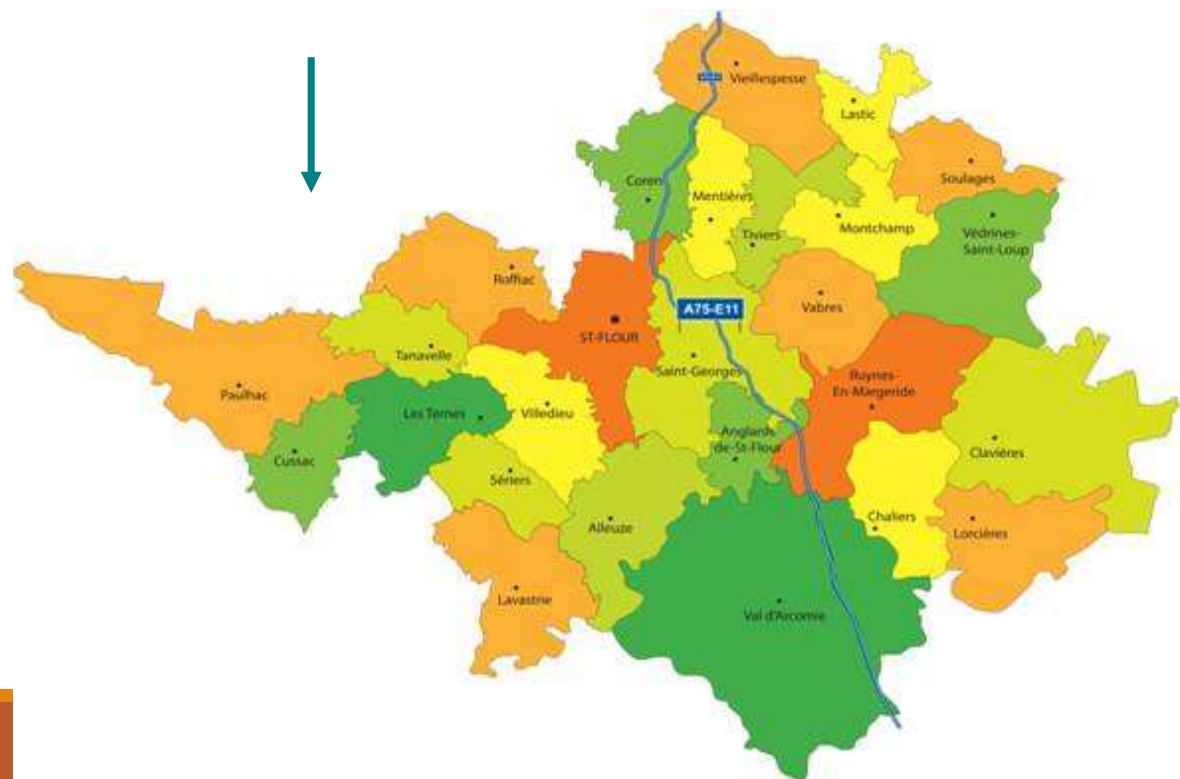
L'OPAH « Centre Bourg »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Un axe
« Projet urbain »



Un axe
« Habitat »



L'axe « Projet Urbain » :

à l'échelle du centre bourg de Saint-Flour



Un volet « Urbain » du centre bourg : le périmètre

Volet Urbain : Des îlots d'intervention

Maison de l'habitat

Requalification :

- Place d'Armes
- Rue marchande

Projet de
Maison de Services
au Public



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Le Volet « urbain »

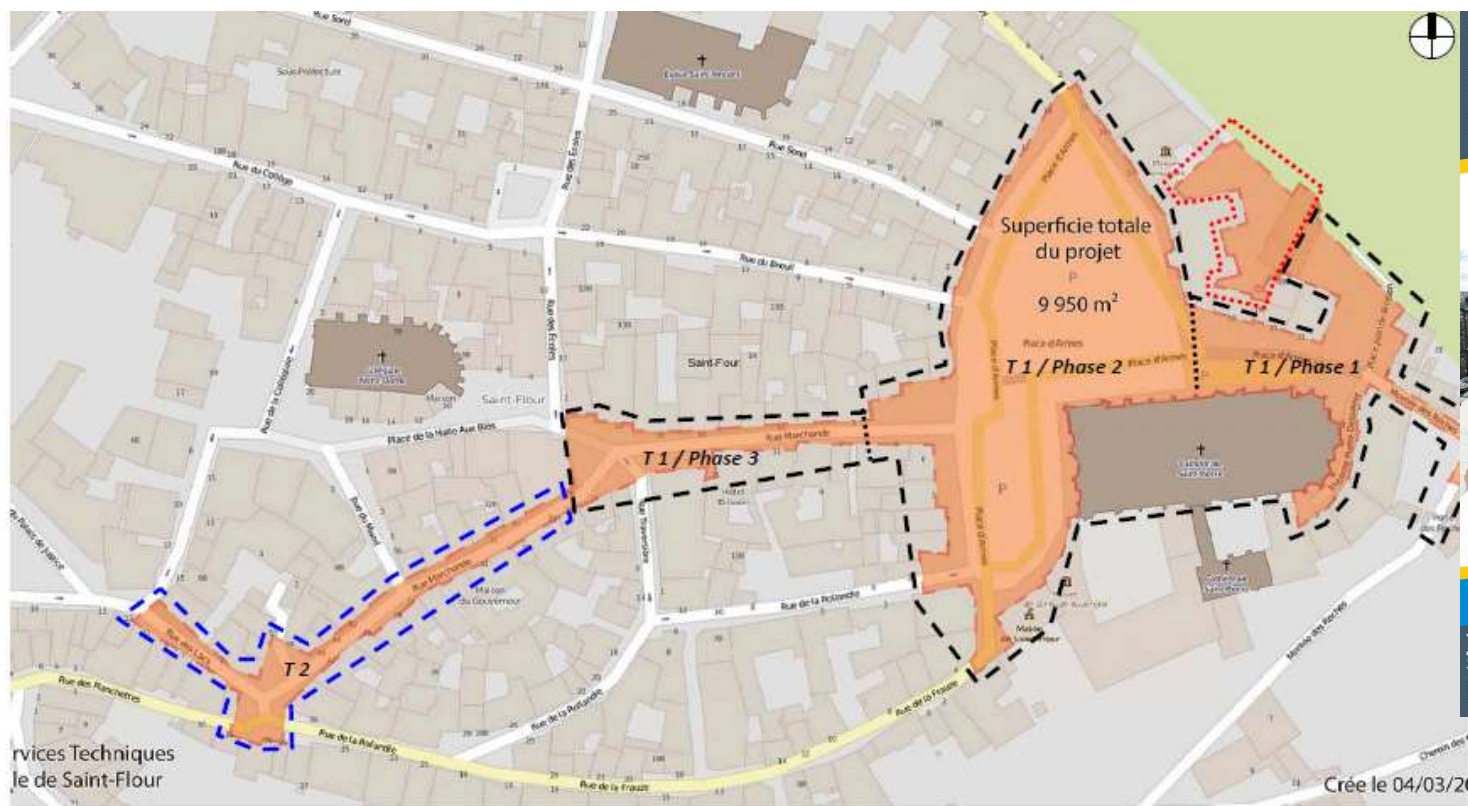
Les projets structurants

-
- ❑ **Requalification de la Place d'Armes et de la Rue Marchande**
 - ❑ **Maison de l'habitat et des énergies renouvelables / Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine**
 - ❑ **Projet de Maison de Services aux publics**

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Le Volet « urbain »

Requalification de la Place d'Armes et de la Rue Marchande



TRANCHE 1 / Compétence Ville de Saint-Flour

TRANCHE 2 / Compétence Ville de Saint-Flour

Compétence Communauté de Communes Pays de Saint-Flour - Margeride

Opération Centre-Bourg
Projet de réaménagement
de la place d'Armes

Concertation avant concours
de concepteurs

Du 19 juillet au
19 septembre

Quel nouveau visage
DEMAIN?

Apportez votre contribution !

Tous les mardis et jeudis
9 place d'Armes
De 10h à 12h30 et de 14h à 18h
Exprimez-vous aussi par e-mail :
placardmes@st-flour.net

www.st-flour.fr

Maison de l'habitat et des énergies renouvelables Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

Cet équipement accueillera :

- Service instructeur des autorisations d'urbanisme
- PLUi / SCOT,
- Architecte des Bâtiments de France,
- CAUE,
- OPAH...
- Un espace info énergies »
- Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

2016-2018 : 3^{ème} tranche

Travaux réhabilitation et aménagement intérieur



2013

1^{ère} tranche :

313 842 € HT



2015/2016

2^{ème} tranche :

551 460 € HT

Projet de Maison de Services aux publics

Objectifs :

Etat actuel



- **Créer** une maison de services au public, en cœur de ville en réhabilitant un bâtiment public (Bâtiment du Tribunal) et en l'adaptant aux besoins des usagers.
- **Regrouper** des services de proximité en créant un espace de rencontres, ouverts à tous,
- **Rassembler** en un même lieu des services publics et au public (services à la personne dont l'accessibilité sera assurée).

Etat projeté



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'axe « Habitat » :

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour
Margeride

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

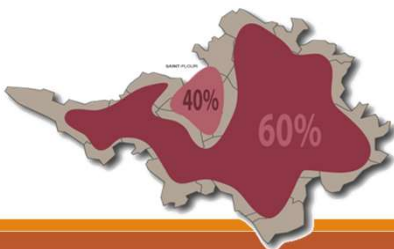
Parc de logements : la situation en 2016

→ Le potentiel à réinvestir



2000

Logements à réinvestir
potentiellement dans le
cadre de la future
opération
communautaire



L'axe « Habitat » :

→ Un volet incitatif

à l'échelle des 26 communes du pays de Saint-Flour
Margeride

→ Un volet Coercitif

à l'échelle du périmètre du centre bourg



L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

Les quatre piliers d'intervention :

Incitatif à l'échelle de la Communauté de Communes
Cible prioritaire : Propriétaires occupants

Incitatif renforcé à l'échelle du Centre-bourg
Cible prioritaire : Propriétaires bailleurs

Coercitif à l'échelle d'un îlot où des situations de logements indignes ont été identifiées
Cible prioritaire : Habitat insalubre remédiable ou irrémédiable

Volontariste à l'échelle de quelques opportunités immobilières + opération expérimentale + espaces publics et locaux vacants en rdc

Cibles prioritaires :

- Bâti à la vente avec de gros investissements
- Commerces vacants
- Espaces publics non requalifiés (Place Marchande)



Les orientations :

- **Amélioration et requalification de l'habitat privé**
- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté
- Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique - « Habiter Mieux »
- Lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat
- Aide à l'accession modeste à la propriété - Centre bourg
- Aides à la production de logements locatifs conventionnés privés

Les objectifs quantitatifs

Environ **400 logements minimum**, répartis comme suit :

➤ **348 logements PO/PB :**

- 270 logements occupés par leur propriétaire
- 78 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

➤ **27 immeubles** traités dans le cadre du **dispositif RHI-THIRORI** sur l'îlot des « **Verdures / Thuile bas** », permettant à terme **la remise sur le marché de 35 logements ;**

➤ **2 immeubles pré identifiés en centre-bourg**, en opération pilote accession sociale à la propriété dans l'ancien

➤ **24 logements en centre-bourg, en primo-accession modeste à la propriété privée** (prime communale à l'accession de 3 000 €)

L'axe « Habitat » :

→ Le volet Coercitif

à l'échelle du centre bourg de Saint-Flour

L'axe « Habitat » : Volet coercitif

Légende

- Périmètre de l'étude de calibrage
- Périmètre de l'étude urbaine spécifique (Ilot des Verdures)
- Etat des immeubles (2015)**
 - Dégradé à très dégradé
 - Ruine
 - Vacant

Une étude urbaine RHI - THIRORI

Enjeux

- **d'ordre sanitaire et social** : éradiquer les logements dont les conditions d'habitabilité constituent un danger pour la santé ou la sécurité des occupants et favoriser le relogement, la réinsertion sociale des ménages résidents (plan de relogement immédiat) ;
- **d'ordre urbanistique** : faciliter l'assainissement et la restructuration des parcelles en vue de la réalisation de logements sociaux ou d'espaces publics.

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

Volet coercitif

Une étude urbaine RHI – THIRORI

Objectifs :

- **Confirmer définitivement les périmètres** par immeubles et secteurs définis par l'étude de faisabilité, en distinguant le cas échéant les périmètres RHI des périmètres THIRORI
- **Calibrer et préparer l'opération future** : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions (avec recours si besoin à l'expropriation), l'identification des démolitions/conservations, définition des relogements/ hébergement et de l'accompagnement social, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux.
- **Définir un projet d'aménagement**

L'axe « Habitat » :

→ Un volet « expérimental » d'accession à la
propriété

à l'échelle du Centre-Bourg de Saint-Flour

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

L'axe « Habitat » :

Volet « expérimental » d'accession à la propriété



**Un projet expérimental à l'échelle nationale
en lien avec la Fédération Nationale des Coop
HLM**

**« Accompagner la revitalisation des centre-ville
ou bourg »**

Le projet :

Développer la location-accession dans le bâti existant des
centre-villes (PSLA),

- Soit par reconversion des bâtiments existants
- soit par rénovation des logements existants

Cibler les primo-accédants (jeunes ménages avec enfant)



L'îlot des Verdures :
Co - construire et co-habiter autrement à Saint- Flour



L'habitat participatif désigne un processus de conception et de gestion de l'habitat, au sein duquel les futurs habitants sont invités à collaborer de manière volontaire, de l'émergence du projet à la finalisation des plans intérieurs des logements.

Un scénarii d'aménagement : vers de l'habitat participatif

Créer un lieu de vie et de partage au sein de l'îlot des Verdures :

L'ambition du projet réside dans la capacité à créer un véritable lieu de vie et de partage. La concertation citoyenne sera gage d'efficacité pour la suite de l'élaboration du projet.

A l'échelle de l'îlot, les acteurs réunis autour d'un projet solidaire agiront avec pour principes : mutualisation, lien social, innovation et économie.



Un projet d'habitat participatif (4 à 6 logements) en réinvestissement du sechoir et des anciennes tanneries + quelques ateliers d'artistes. Un nouvel accès public à l'Ander avec aménagement des berges à l'image des berges côté ville basse. Réinvestissement du bâti et traitement de l'habitat indigne, création de garages intégrés au talus avec un nouvel accès depuis la rue des Verdures. La trame des jardins potagers est conservée.

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Montant global prévisionnel ANAH :

4 142 468 € sur 6 ans dont

- ▶ 3 810 000 € au titre des subventions auprès des propriétaires
- ▶ 297 468 € au titre du suivi-animation de l'opération
- ▶ 35 000 € au titre de l'ingénierie pour l'étude urbaine RHI / THIRORI

+

102 000 € Programme Habiter Mieux - 2017

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »
L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022
Enveloppes financières

Montant global prévisionnel communauté de communes :

844 614 € sur 6 ans dont

- ▶ 680 430 € au titre de l'aide aux travaux
- ▶ 164 184 € au titre du suivi-animation

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Montant global prévisionnel de la commune de Saint-Flour : _____

563 652 € sur 6 ans dont

- ▶ 91 650 € au titre de l'aide aux travaux
- ▶ 164 184 € au titre Prime primo-accession modeste à la propriété
- ▶ 120 000 € au titre de l'aide aux façades
- ▶ 210 000 € au titre du volet coercitif (RHI THIRORI dont Etude calibrage)
- ▶ 70 002 € au titre des « acquisitions »

« Saint-Flour, un centre-bourg à partager »

L'OPAH « Centre Bourg » 2017-2022

Enveloppes financières

Soutien financier des autres partenaires :

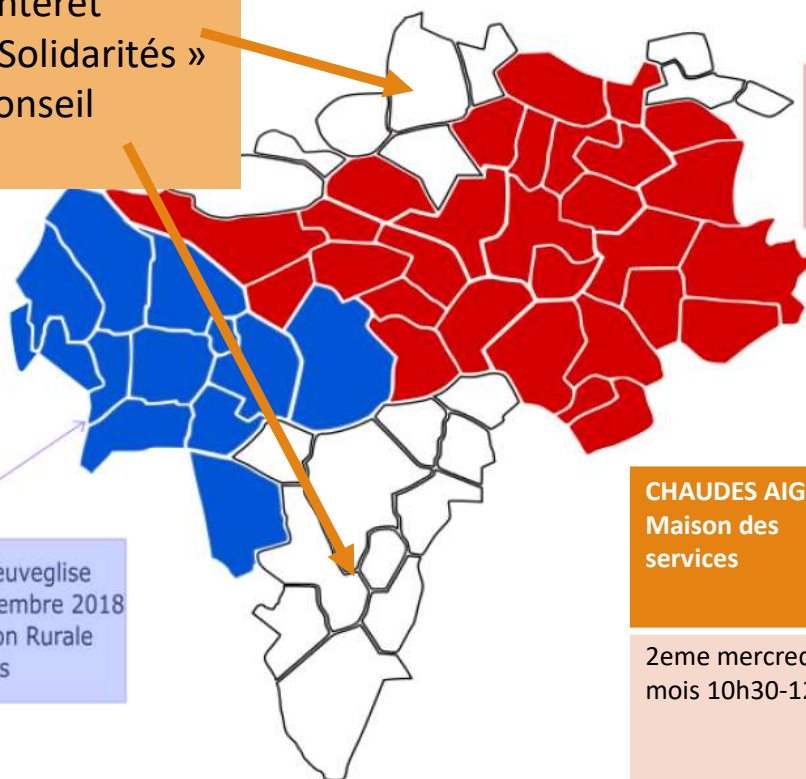
- Caisse des dépôts et Consignations
 - ▶ 60 000 €
- EPF SMAF:
 - ▶ Accompagnement de la commune de Saint-Flour pour la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation du programme de revitalisation
- SA Polygone :
 - ▶ Candidature commune à l'AMI logement abordable
- OPH 15/LOGISENS :
 - ▶ Accompagnement des projets centre bourg
- ADEME :
 - ▶ Accompagnement **de la démarche centre bourg**

Une harmonisation de l'accès à l'information pour les habitants de Saint Flour Communauté

Programme d'intérêt Général PIG « Solidarités » portés par le Conseil Départemental

Saint-Flour Margeride
Janvier 2011 - Décembre 2016
OPAH de Revitalisation Rurale
29 communes

Pays de Pierrefort-Neuveglise
Septembre 2013 - Septembre 2018
OPAH de Revitalisation Rurale
13 communes



CHAUDES AIGUES Maison des services	PIERREFORT Maison des Services	NEUVEGLISE SUR TRUYERE Mairie	SAINT FLOUR Village entreprises	RUYNES EN MARGERIDE Batiment administratif
2eme mercredi du mois 10h30-12h	1 ^{er} et 3eme mercredis du mois 10h30-12h	1 ^{er} mercredi du mois 14h00-15h00	2eme lundis du mois 10h-12 Permanence Espace Info Energie 4 eme lundi du mois 10h30-12h	2eme lundi du mois 14h-15h

Merci de votre attention

A solid orange horizontal bar spanning the width of the slide at the bottom.