SITES & CITÉS REMARQUABLES FRANCE

L'Association des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Sites patrimoniaux

18 Janv. 24

RENCONTRE

Organisée par **Sites & Cités Remarquables de France -**

Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?

Deuxième journée

OUVERTURE

Martin MALVY

Président de Sites & Cités remarquables de France
Ancien Ministre

Céline LAVENANT
Florence SIROT
URBANIS

Urbanis

Cheffe de projets
Experte renouvellement urbain – Architecte du patrimoine

/ L’ORI dans la palette d’outils Habitat

Volet incitatif	Volet coercitif	Volet curatif
Accompagnement social, technique et financier pour enclencher des réhabilitations du bâti via l’initiative privée (OPAH, PIG…)	Contraindre à faire des travaux par le biais des procédures de police : la collectivité se substitue si le propriétaire est défaillant (ORI, mesures de police…)	Permet à la collectivité de maîtriser les réhabilitations/démolitions des édifices les plus problématiques et de servir les aménagements urbains de la collectivité
Ne permet pas de travailler sur les situations les plus sclérosées	**L’ORI est le seul outil qui permet de prescrire un programme de travaux complet** **Les autres procédures répondent à un enjeu de mise en sécurité (ex-péril)**	**Nécessite une implication financière importante de la part de la collectivité**

/ Quelques rappels sur la procédure d'ORI

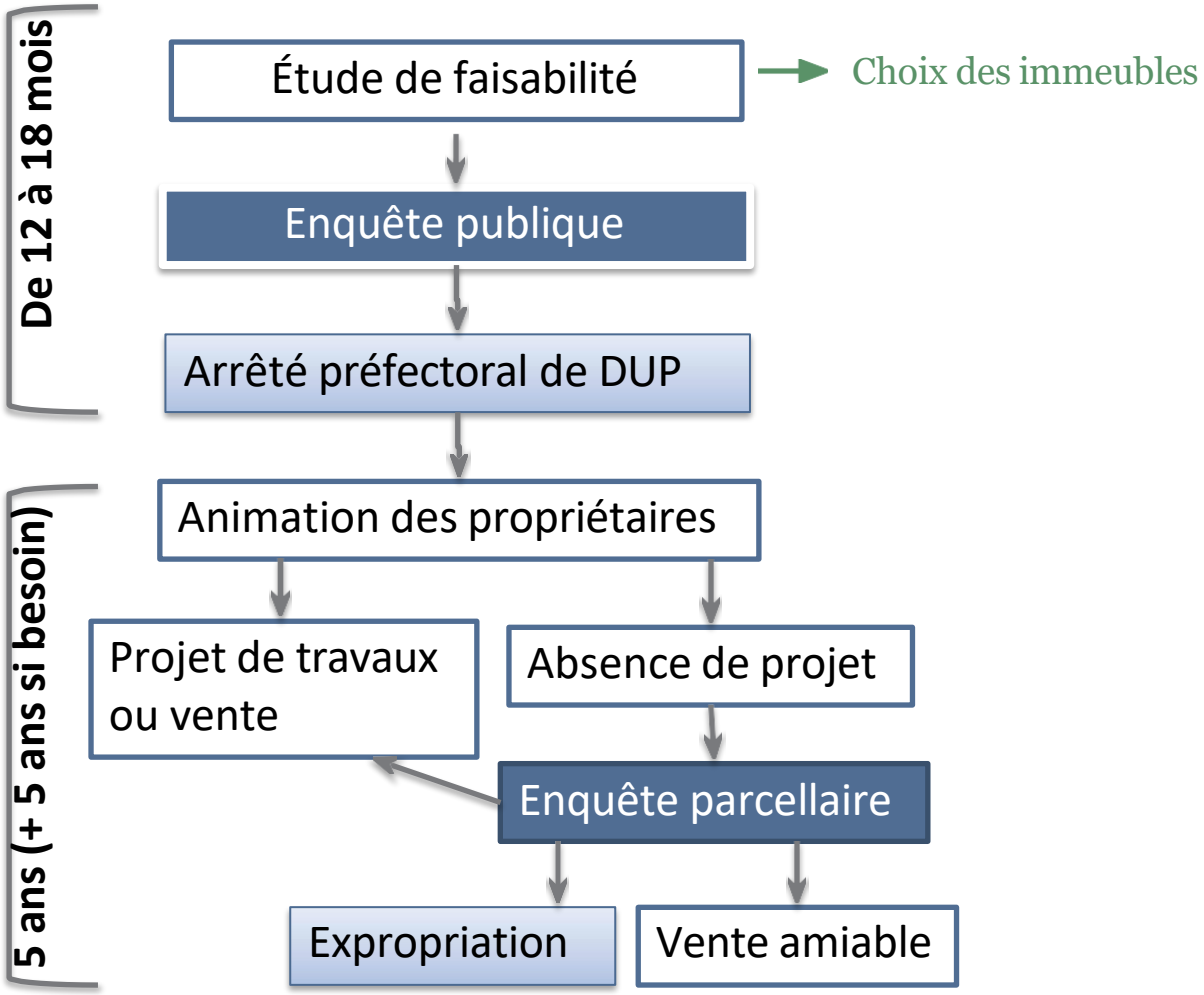
- Une ORI est une opération d'aménagement définie par l'art. L313-4 du code de l'urbanisme. Cela nécessite de bien identifier qui porte la compétence aménagement pour engager cette procédure (ville ou EPCI ?)
- L'ORI est une procédure juridique reposant sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Article L313-4 du CU: *"Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles"*

  (Vocation résidentielle existante et maintenue majoritaire dans l'immeuble)
- Elle a pour effet d'imposer des travaux à une maîtrise d'ouvrage privée dans un délai précis sous peine d'expropriation (si enquête parcellaire)

L'ORI vise à faire réaliser les travaux par leurs propriétaires et suppose donc leur <u>animation.</u> Ce n'est que dans l'hypothèse d'une défaillance de leur part qu'une expropriation pourra être envisagée (dans l'intérêt général).

L'ORI n'est ni une procédure d'acquisition ni un dispositif fiscal (attention aux détournements ou abus de procédure liés à des enjeux d'acquisition ou d'opportunités fiscales)

/ Focus sur le déroulé de la procédure



3 postures possibles de la part des propriétaires, suite à l'obligation de travaux:

– **Décider d'engager les travaux :** réalisation dans les règles de l'art, avec ou sans financement public par le propriétaire

– **Décider de vendre :** dans ce cas l'obligation de travaux est transférée à l'acquéreur (possibilité d'activer le droit de préemption)

– **Refuser d'engager les travaux** : Dans ce cas, l'acquisition par la collectivité est possible par voie amiable ou par expropriation (après enquête parcellaire).

/ Eléments de contexte

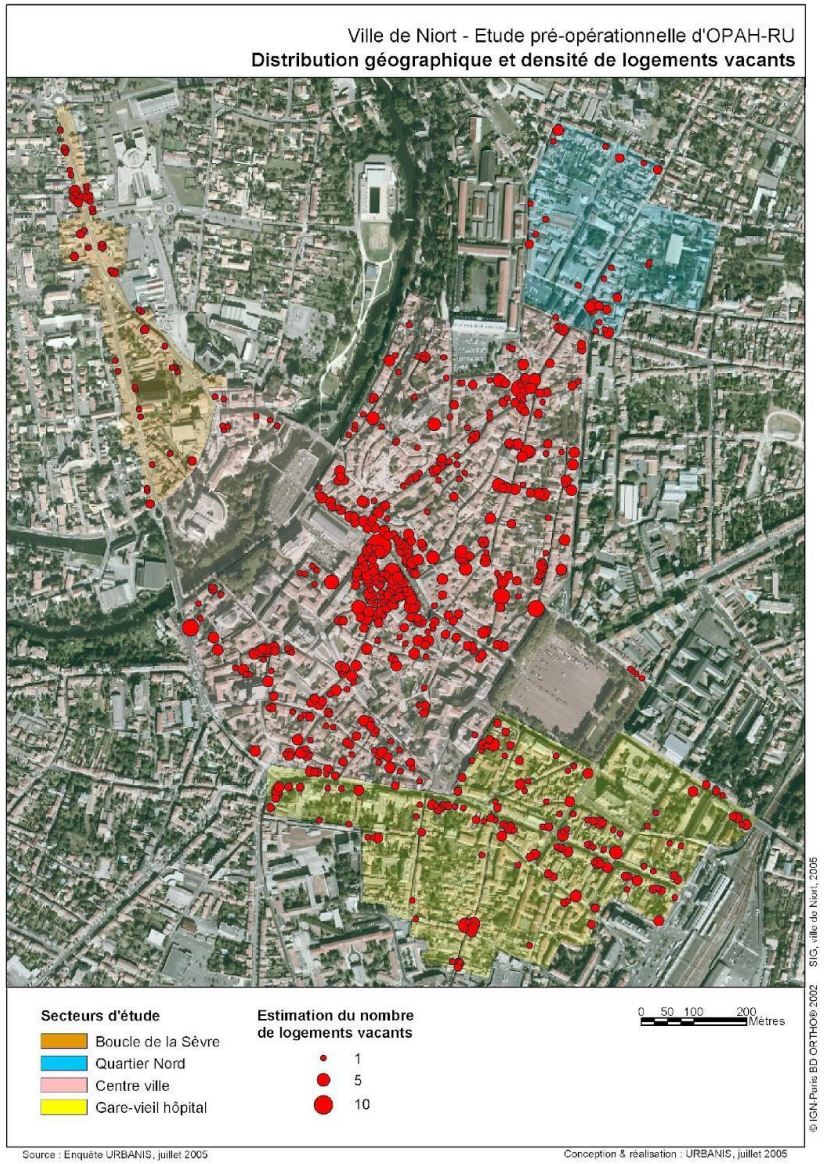
- **Niort**, préfecture des Deux Sèvres, **59 309 habitants**, ville centre d'une agglomération de 40 communes et 121 642 habitants

- Porte d'entrée du **marais poitevin**

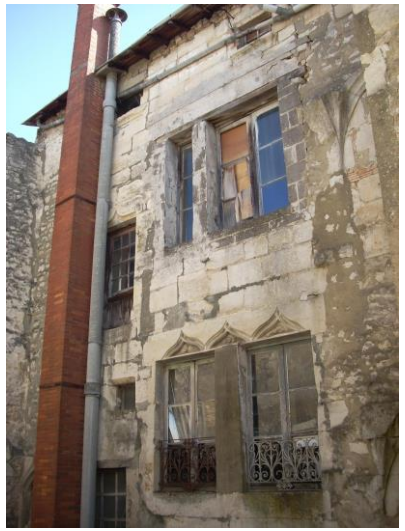
- Une économie dynamique marquée par le secteur des **assurances**

- Comme beaucoup de villes moyennes, le centre ville a perdu en attractivité et en habitants face à la concurrence de l'offre nouvelle en périphérie

- La ville lance une **étude pré-opérationnelle d'OPAH RU en 2005**. La vacance et la dégradation des immeubles dans l'hypercentre sont préoccupantes. 26% de logements vacants dans le centre ville. Dans certains îlots, 90% des anciens logements au dessus des commerces sont vacants. La place de la voiture est prépondérante dans le centre ville et les espaces publics sont vieillissants.
- Données marché immobilier en 2005. Collectif neuf : 2000€/m^2. Collectif ancien : 1000€/m^2. Loyers entre 6,5 et 10€/m^2



/ Eléments de contexte



/ Stratégie

- **4 Opérations successives**
  - ✓ OPAH-RU n°1 2007-2012
  - ✓ OPAH RU n°2 2013-2018
  - ✓ OPAH RU n°3 2018-2023
  - ✓ OPAH RU n°4 2023-2027

- **Avec un volet renouvellement urbain fort avec**
  - ✓ 3 DUP ORI et une quatrième à venir
  - ✓ une requalification et une piétonisation des espaces publics centraux
  - ✓ une opération d'aménagement, de restructuration d'un îlot portée par la ville
  - ✓ Une opération de ravalement obligatoire pour les immeubles des axes centraux
  - ✔ Une convention avec l'EPFNA

/ Les 3 DUP de restauration immobilière, une intervention graduée dans le temps et dans l'intensité des situations à traiter

ORI 1
2011-2021

Arrêté préfectoral du 25 janvier 2011 prorogé en 2016
13 immeubles dont 11 immeubles situés dans l'hypercentre (étages vacants au dessus des commerces) et 2 concernés par des situations d'habitat indigne.
61 logements.

ORI 2
2016-2026

Arrêté préfectoral du 25 janvier 2016 prorogé en 2021
8 immeubles dont 5 immeubles situés dans l'hypercentre (étages vacants au dessus des commerces) et 3 en QPV sur la colline Saint André.
19 logements potentiels.

ORI 3
2019-2024

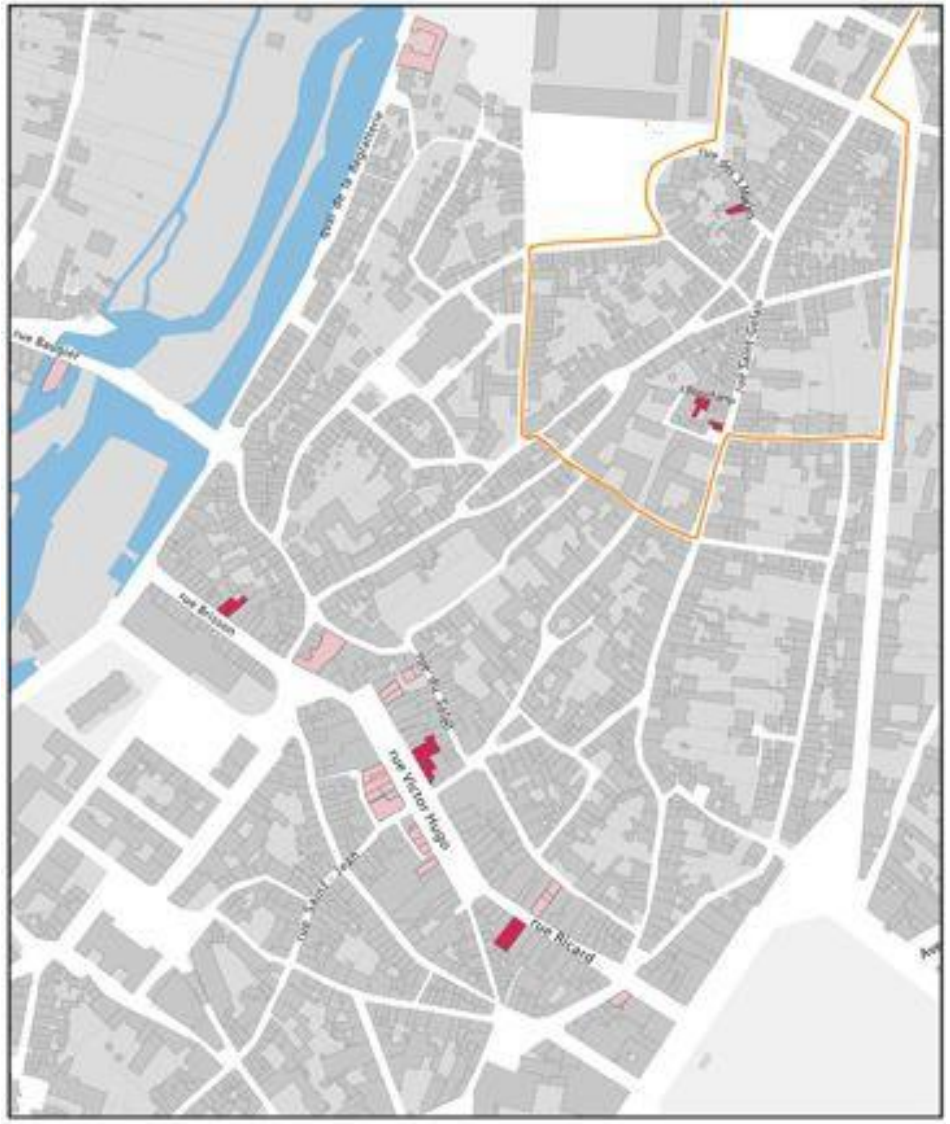
Arrêté préfectoral du 27 août 2019
16 immeubles dont 4 immeubles situés dans l'hypercentre et 12 sur la colline Saint André.
40 logements potentiels.

/ Le choix des immeubles de l'ORI 1

- **Etudes îlots** réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et au cours de la première année d'opération

- Réalisation d'une **étude pré-opérationnelle d'ORI** sur une cinquantaine d'immeubles

- **Critères de sélection** :
  - dégradation
  - vacance
  - accès indépendant ou possibilité d'aménagement sans mettre en péril l'activité commerciale
  - localisation dans l'hypercentre
  - potentiel résidentiel suffisant
  - intérêt architectural et patrimonial



/ Les immeubles de l'ORI 1

1 place des Halles

17 rue Victor Hugo

18 rue Victor Hugo

20 rue Victor Hugo

34bis-36 rue Victor Hugo

11 rue Ricard

1 rue des Cordeliers

22 rue Victor Hugo

26 rue Victor Hugo

30-30bis rue Victor Hugo

32-34 rue Victor Hugo

28 rue Baugier, « les Bains Juin »

64bis-68-72 Quai de la Regratterie

problématique habitat indigne occupé

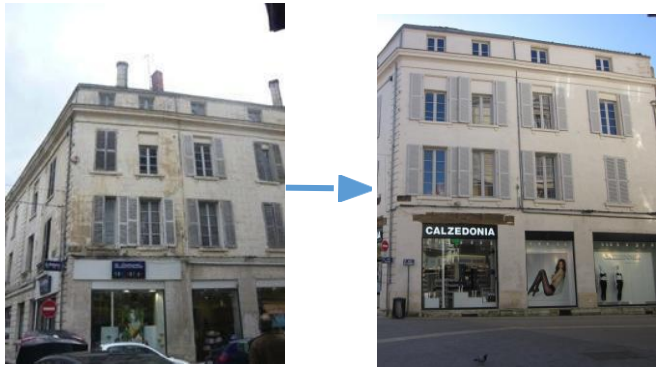
/ Vacance des étages au dessus des commerces – réalité du bail commercial tout immeuble…

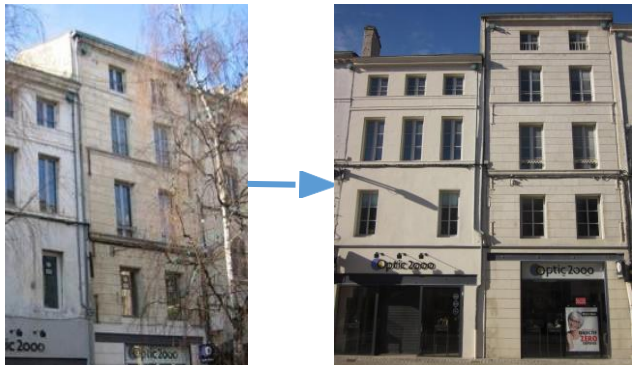
/ Bilan ORI 1

- Tous les immeubles ont été réhabilités.
- **61 logements réhabilités** - 4000 m^2 remis sur le marché.
- **31 logements** financés dans le cadre de **l'OPAH.**
- Des typologies variées conformes à la demande locative :

2 T1, 33 T2, 19 T3 et 7 T4

- Un peu plus de **9 millions d'euros de travaux** réalisés.
- **1 immeuble exproprié et 2 immeubles acquis par l'EPFNA.**
- La **moitié des immeubles** ont été réhabilités par leur **propriétaire d'origine.**
- Opération qui a duré 10 ans, la DUP ayant été prorogée.





/ En parallèle de l’animation de l’ORI, la requalification des espaces publics

L’esplanade de la République

Les jardins

Le mail des Martyrs de la Résistance

Le miroir d’eau

5 ETUDES DE CAS
LES FILIÈRES DE RÉHABILITATION SUITE À L'ANIMATION

/ Un immeuble réhabilité par son propriétaire

- **Une animation complexe au départ** – la propriétaire, âgée, contestait la vocation résidentielle des étages (bail tout immeuble).

- **Problématique de plafonds coupe feu** mais accès indépendant à l'arrière de l'immeuble.

- Un immeuble finalement **réhabilité par son propriétaire** – Permis de construire et dossiers OPAH accordés à l'été 2014 – fin des travaux en juillet 2015. Le bail commercial a été renégocié.

- 6 logements conventionnés et financés dans le cadre de l'OPAH RU.

- **Coût Travaux :** 427 000€ TTC.
- **Subventions** (Anah, ville, agglo): 201 634€.

- **Un propriétaire qui a commencé à investir dans le centre ville** en réhabilitant d'autres immeubles **(4 à ce jour).**

/ Un immeuble réhabilité par son propriétaire avec reconfiguration de l’accès aux étages

- **Animation** permet la réalisation d’une **première tranche de travaux** puis les propriétaires décident de vendre.

- Vente **de l’immeuble en 2016** aux propriétaires de l’immeuble présenté précédemment.

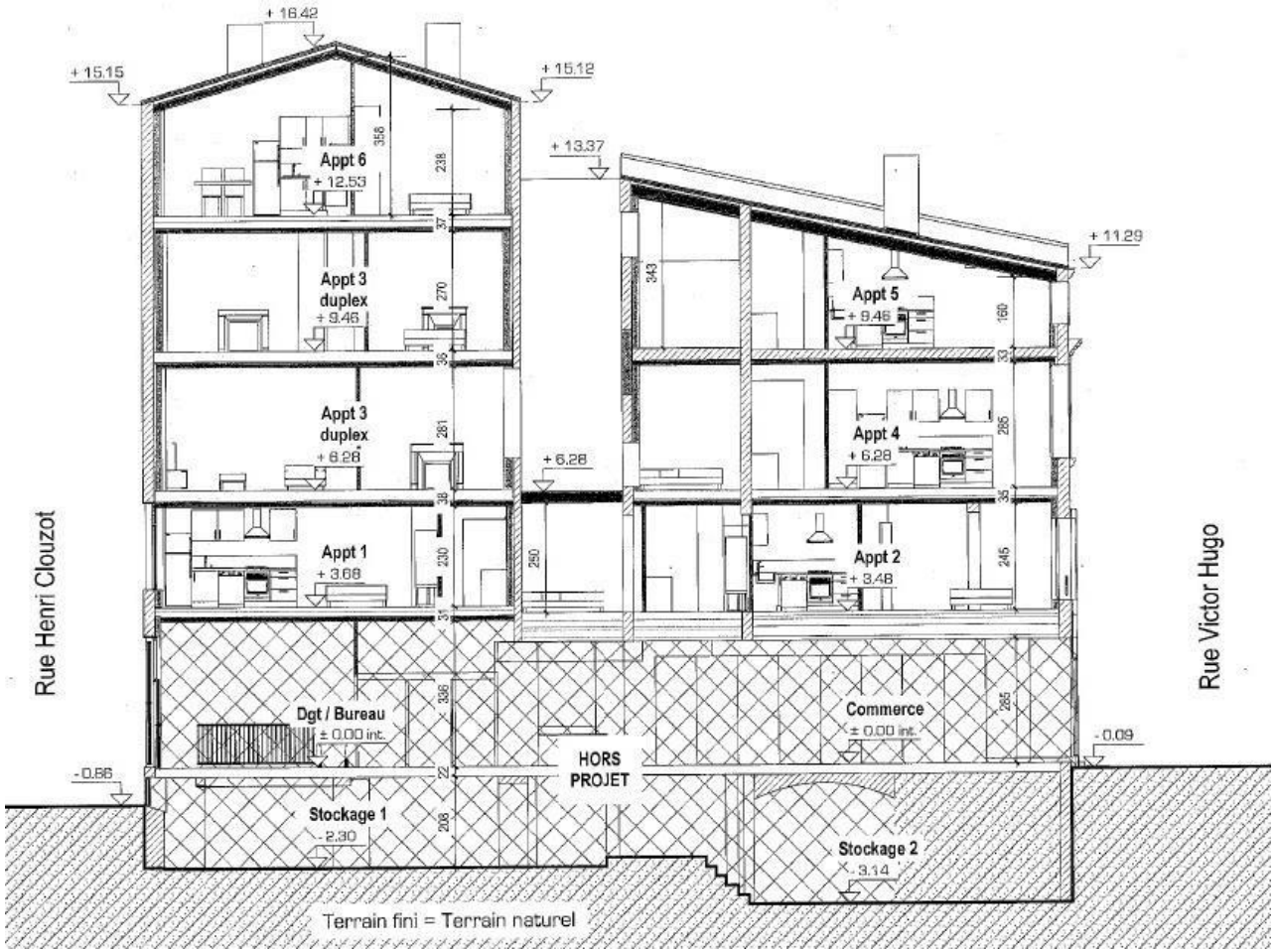
- **Réhabilitation de 6 logements** conventionnés et financés dans le cadre de l’OPAH RU

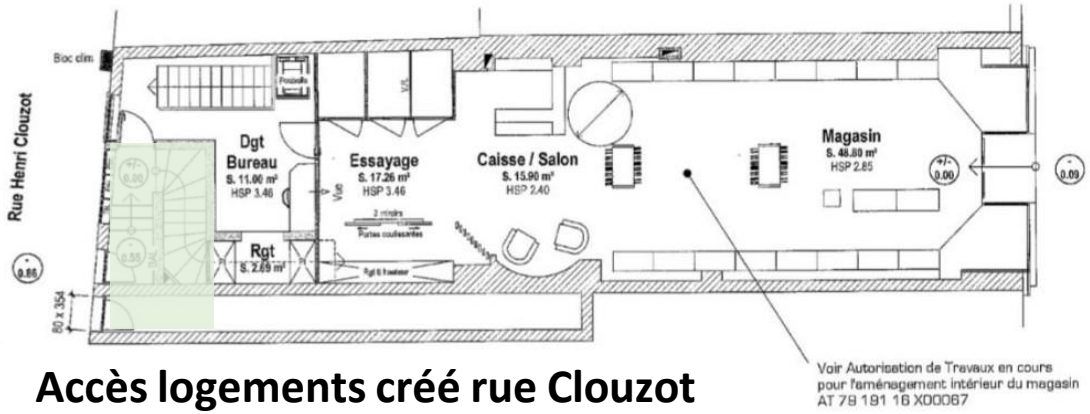
- **Renégociation du bail commercial**. Réaménagement de l’accès indépendant à l’arrière de l’immeuble.

- **Le commerçant a rénové sa boutique** en même temps que la réhabilitation des logements et le propriétaire lui a concédé une baisse de loyer pendant les travaux.

- **Coût Travaux :** 464 772 € TTC.
- **Subventions** (Anah, ville, agglo) : 238 246€.

/ Un immeuble réhabilité par son propriétaire avec reconfiguration de l'accès aux étages





Accès logements créé rue Clouzot

/ Un immeuble réhabilité par un marchand de bien – une opération mixte accession/locatif

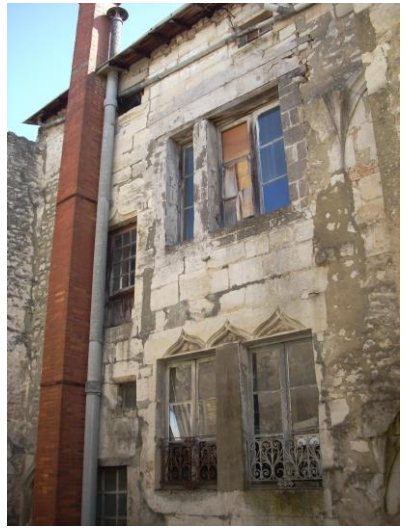
- Un immeuble qui appartient à un commerçant emblématique de Niort qui exploite encore le commerce.

- Ensemble immobilier d'une parcelle donnant sur 2 rues avec 2 immeuble 19ème sur la rue commerçante principale et 2 maisons sur la rue arrière dont une avec façade 16ème siècle en très mauvais état.

- 4 mois après la prise de l'arrêté préfectoral de DUP, le propriétaire initial signe un **compromis** pour la vente des immeubles à une **société spécialisée dans les investissements commerciaux** qui ne souhaite pas réhabiliter les étages. L'animation s'engage et la **société décide de céder les étages.**

- **Un marchand de biens** local acquiert les étages en 2013. Permis de construire délivré en juin 2013.

- 6 logements **3 T4/T5 de standing de plus de 100 m2 en accession à la propriété** et 3 logements locatifs T2/T3 avec financement Anah
  Coût des travaux : 923 000€TTC



/ Un immeuble réhabilité par un marchand de bien – une opération mixte accession/locatif

/ Un immeuble réhabilité par une société spécialisée en défiscalisation

- Acquisition des étages par Espace Investissement, société rochelaise spécialisée en **opération de défiscalisation** en 2009.

- **Accès indépendant à l'arrière de l'immeuble** à reconfigurer.

- Projet initial de création de 9 logements → **5 logements** suite à l'animation. Permis accordé en 2011. Travaux de réhabilitation financés dans le cadre de l'OPAH.

- Coût des travaux : 694 000€ TTC.
- Subventions (Anah, ville) : 182 716€.

- Prestations de **qualité.**

- Défiscalisation en loi **Malraux.**

/ Un immeuble exproprié puis cédé à un investisseur après un appel à projets

- Immeuble R+4 dans la rue commerçante principale avec 2 commerces exploités au RDC et **pas d'accès indépendant aux étages (possible à l'arrière)**.

- Situation particulière : **succession non réglée depuis 30 ans** avec un **administrateur judiciaire** comme interlocuteur. Echec de l'animation : l'administrateur nous explique que la succession ne se réglera jamais.

- **L'immeuble a été mis en enquête parcellaire,** l'ordonnance du juge d'expropriation a été transmise à la Ville de Niort en 2014.

- Un des commerces a cessé son activité et l'autre a été relogé par la ville de Niort dans un autre local proche et plus adapté à l'activité.

/ Un immeuble exproprié puis cédé à un investisseur après un appel à projets

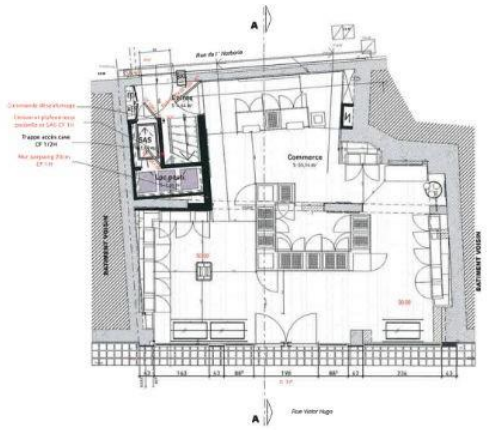
- **Etude de faisabilité** réalisée en mai 2015 par Urbanis en vue de préparer **un appel à projets** pour la cession de l'immeuble. Lancement de l'appel à projets en mai 2016 et désignation du lauréat en janvier 2017.

- PC délivré en 2017 – fin des travaux en 2019

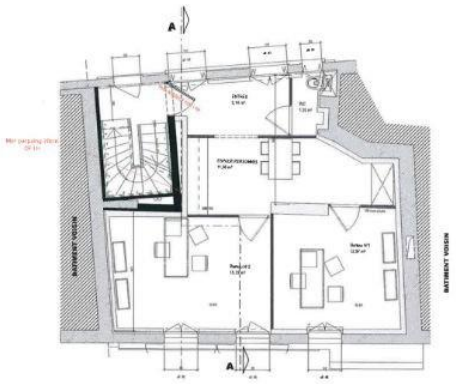
- **2 logements** de 55m^2 et 83 m^2 réhabilités sans aides de l'OPAH

- Une bijouterie en RDC et R+1 (locaux sociaux et réserve).

- **Coût des travaux** : 560 000€ TTC (logements et commerce)



Plan Rez de Chaussée du commerce



Plan Etage 1 locaux sociaux du commerce non accessible au public

/ Synthèse

- Une procédure qui a montré son efficacité pour traiter la vacance au dessus des commerces et des immeubles complexes en déshérence depuis de nombreuses années.

- Importance du choix des immeubles et du calibrage du volume des opérations en fonction des capacités de recyclage de la collectivité.

- Stratégie d'animation variable suivant les immeubles et le profil des propriétaires.

- Nécessité d'animer le réseau d'acteurs (investisseurs, agences immobilières, notaires, association commerçants…).

- Requalification des espaces publics menée en parallèle.

- Importance du portage politique et de la coordination des services de la collectivité et de l'opérateur.

SITES & CITÉS REMARQUABLES FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Saint-Emilion, Gironde

Le cadre réglementaire et les outils pour le projet

PSMV et ORI

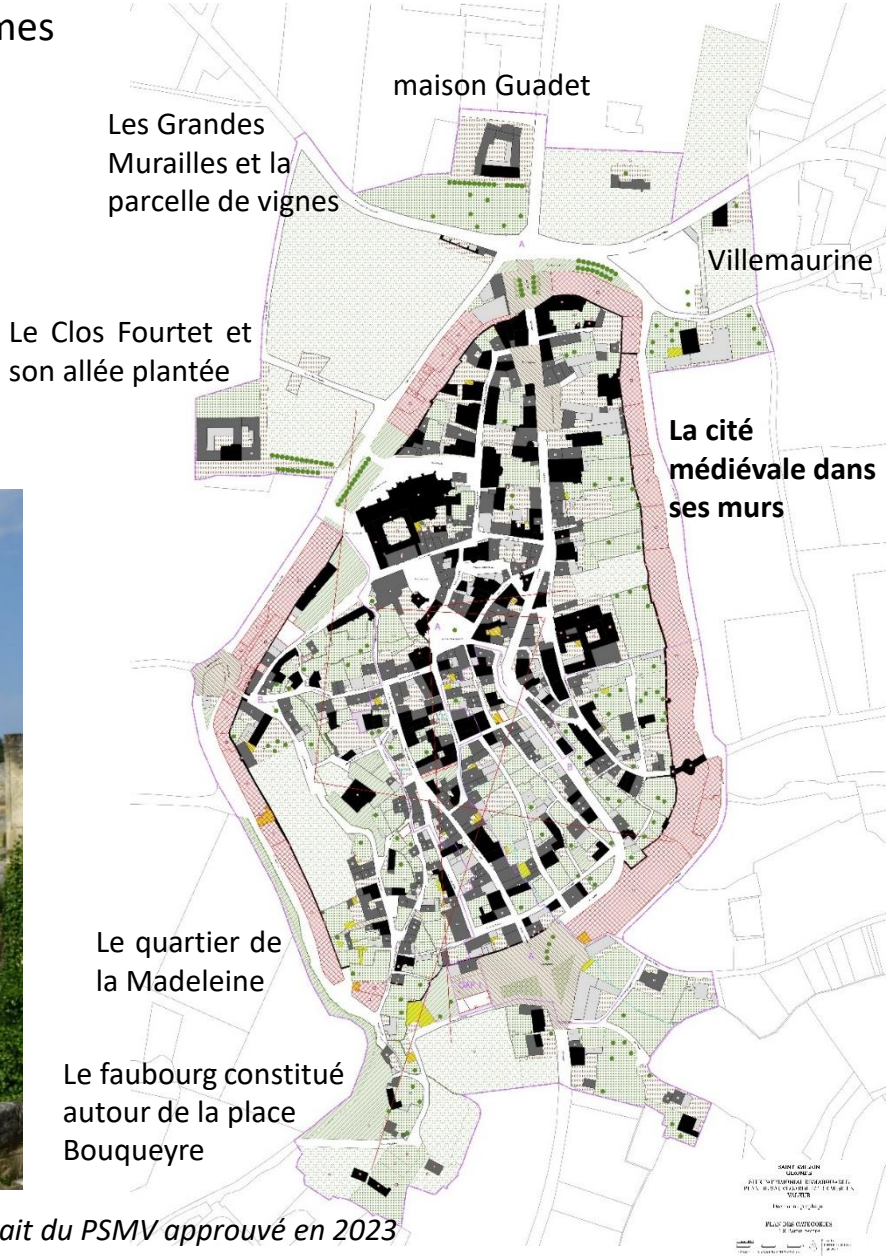
PSMV approuvé en juin 2023

DUP ORI arrêté de novembre 2022

Une situation particulière

Saint-Emilion, la cité historique, les données et problèmes

La commune de Saint-Emilion (1874 habitants, chiffres INSEE 2017) est située à 39 km au nord-est de Bordeaux, **Le bourg** se trouve à 8 km de l'agglomération de Libourne et à 10 km de Castillon-la-Bataille. **Il compte 200 habitants permanents environ**.
Le PSMV de Saint-Emilion couvre une surface de 29 hectares 64 : la cité dans ses murs (enceinte et fossés) et des domaines viticoles aux portes de la ville.



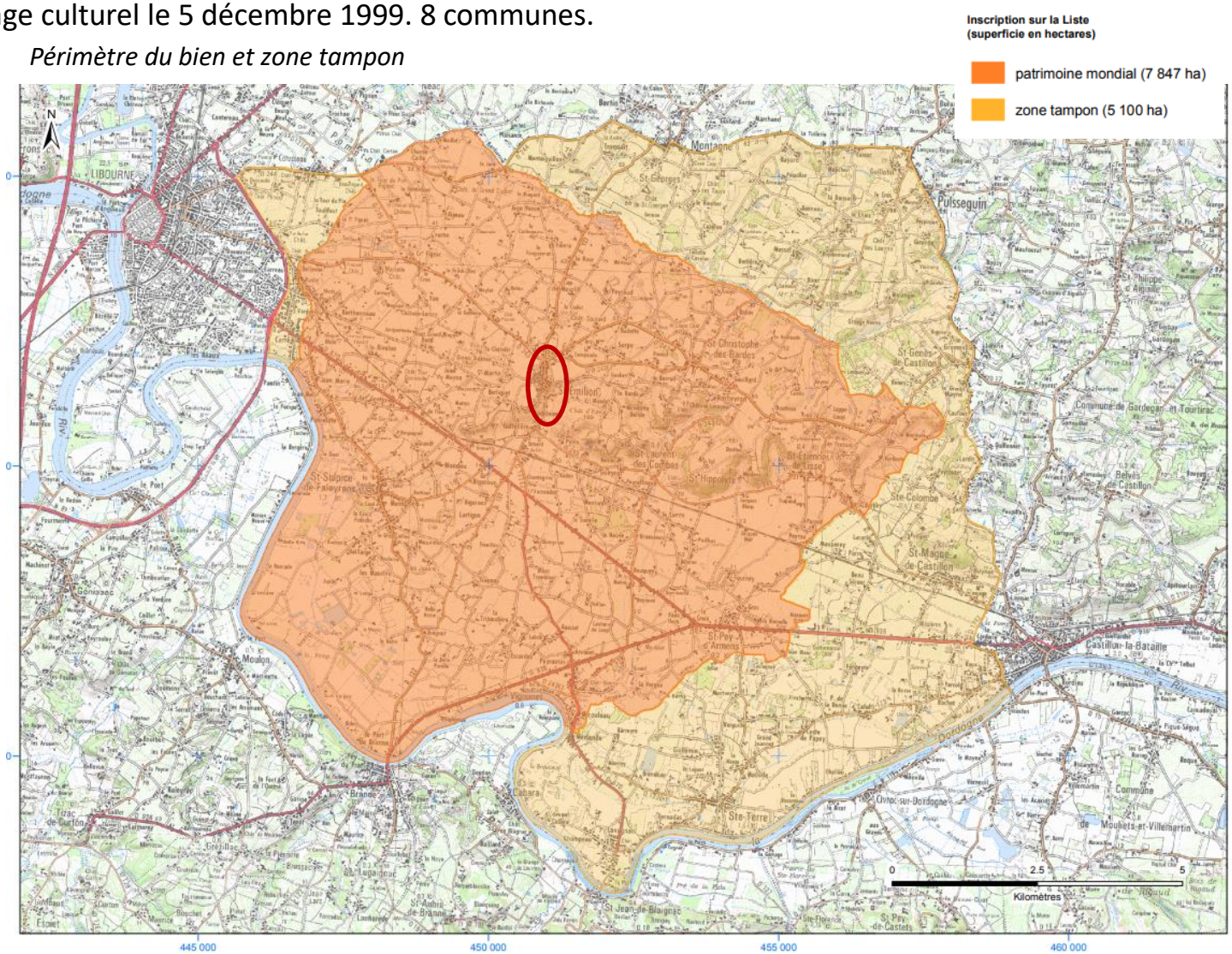
Extrait du PSMV approuvé en 2023

Une situation particulière

Saint-Emilion, la cité historique, une reconnaissance au patrimoine mondial

L'inscription de l'ancienne Juridiction de Saint-Emilion sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité comme paysage culturel le 5 décembre 1999. 8 communes.

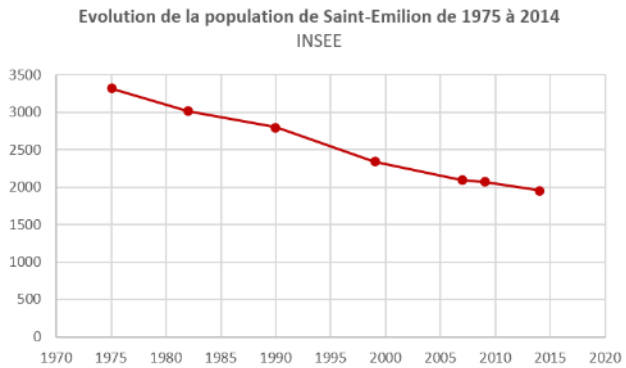
Périmètre du bien et zone tampon



Une situation particulière

Saint-Emilion, la cité historique, les données et problèmes

Une perte de population chronique, notamment dans le PSMV



-> enjeu d'habiter le PSMV

Un tourisme de masse, à la journée et fondé sur l'automobile

200 habitants dans le PSMV

1 000 000 de visiteurs

½ journée de visite

dont **80%** en voiture

-> enjeu de redéfinir le modèle touristique

Un pôle d'emplois majeur pour le territoire

ICE = 312,5

1430 actifs / jour

Indicateur de Concentration d'Emploi :
nombre d'emploi pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone
source : INSEE, 2014

-> enjeu du maintien de l'emploi et des activités

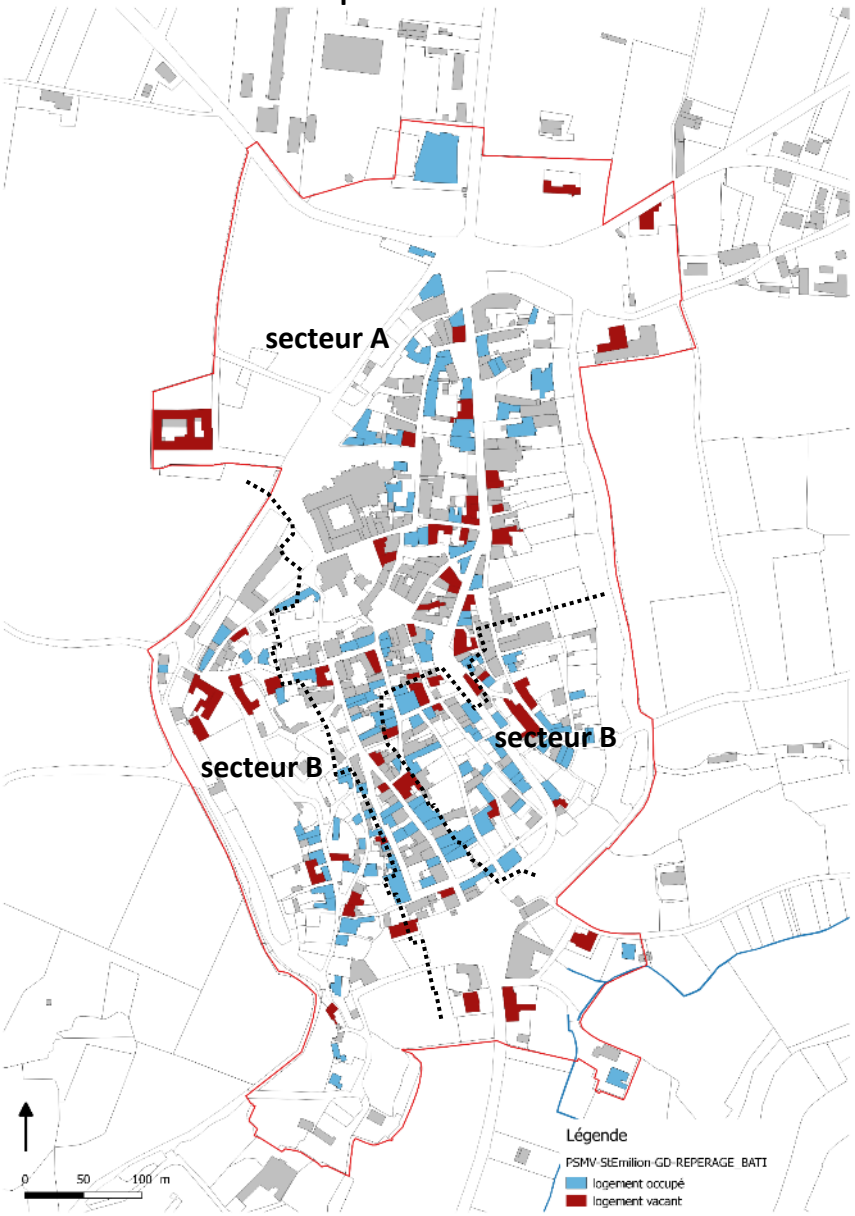
Une saturation du stationnement des touristes et des actifs

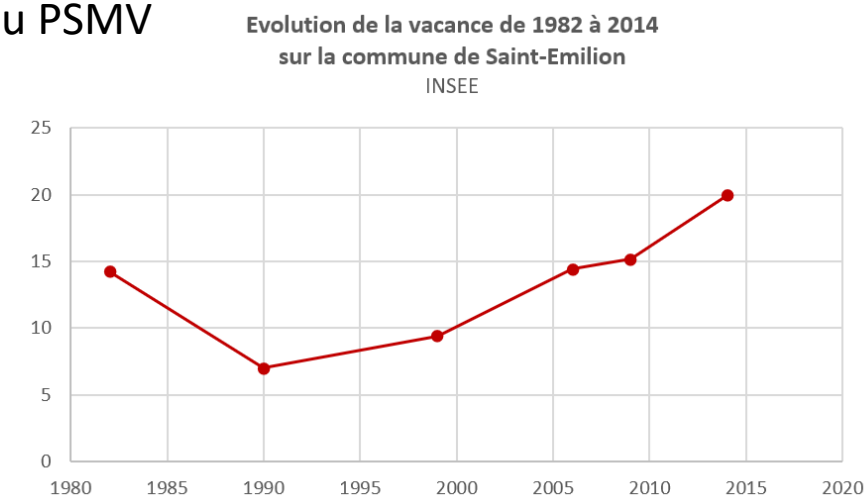
515 places sur la voie publique
dans le secteur sauvegardé ou à proximité immédiate
+
120 places dans les douves
pour les commerçants

-> enjeu du stationnement dans/hors PSMV

Une situation particulière

Une vacance répartie sur les deux secteurs du PSMV

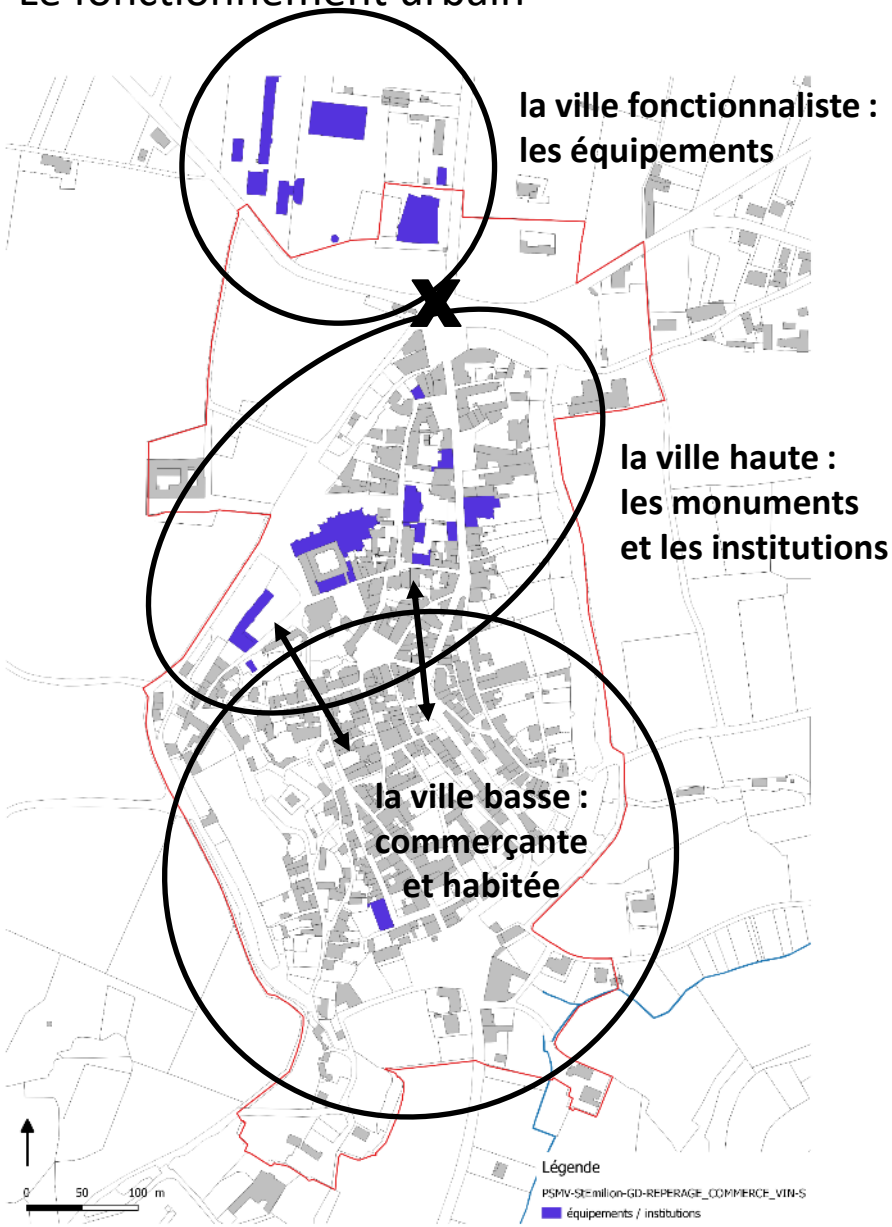




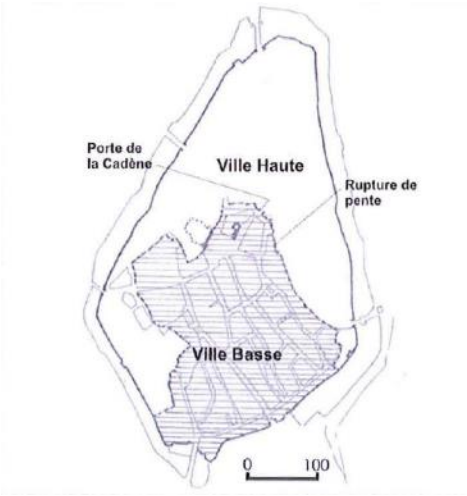
-> Une vacance à mettre en lien avec la perte démographique dans la cité, **la condamnation de l'accès aux étages lorsque rdc commercial,** … mais un potentiel de logements à reconquérir (projet d'OPAH et ORI)

Une situation particulière

Le fonctionnement urbain

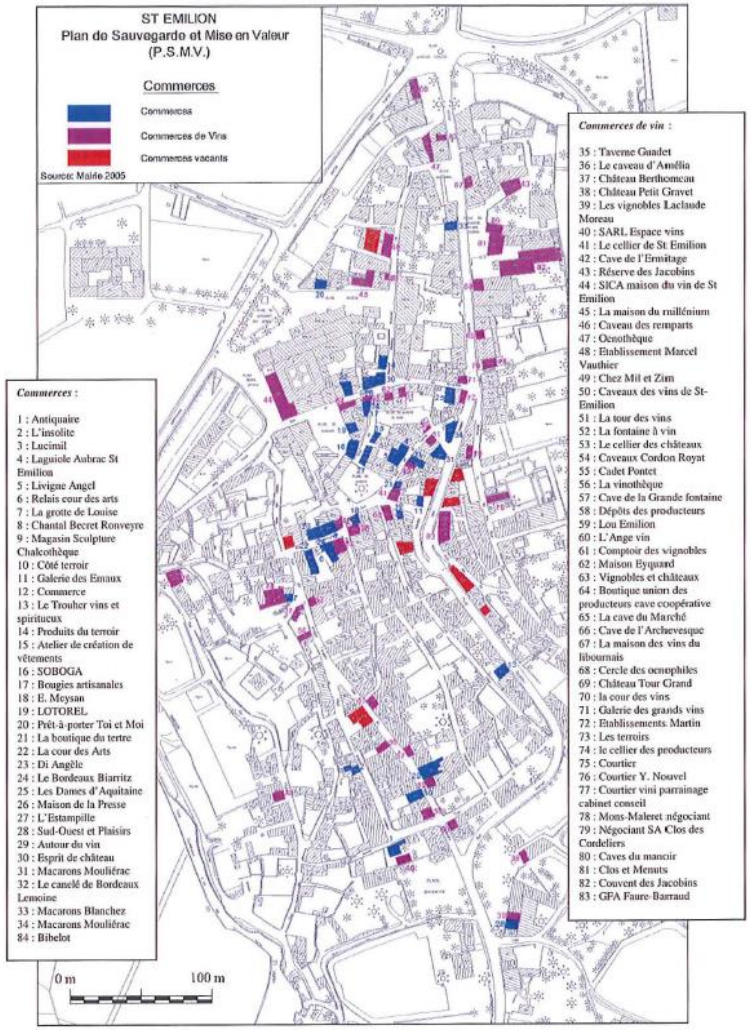


Une articulation ville haute / ville basse historique

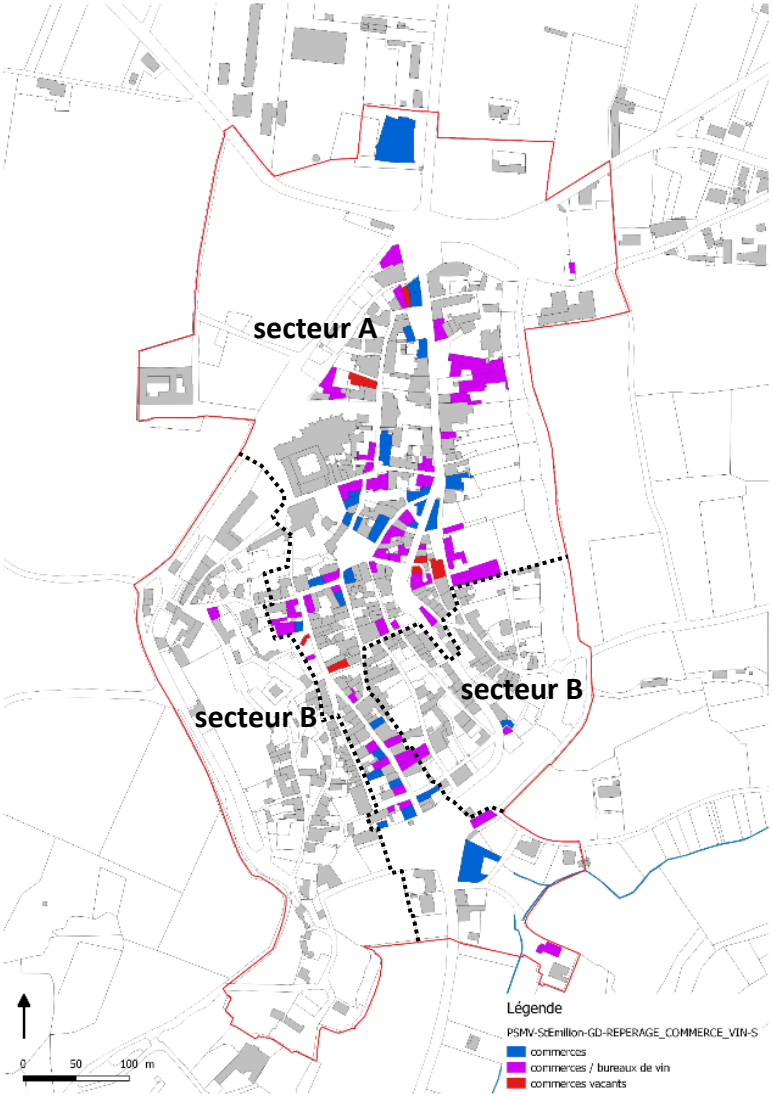


Une situation particulière

Les activités dans la cité : les commerces, commerces de vin et commerces vacants



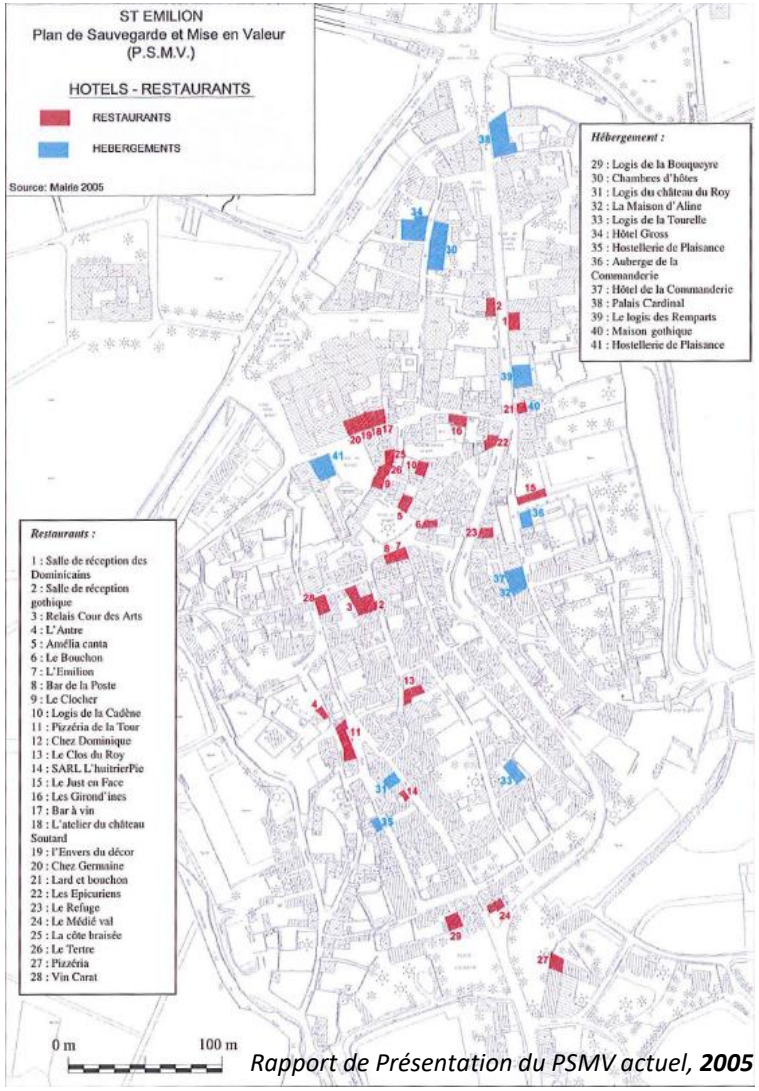
*Rapport de Présentation du PSMV actuel, **2005***



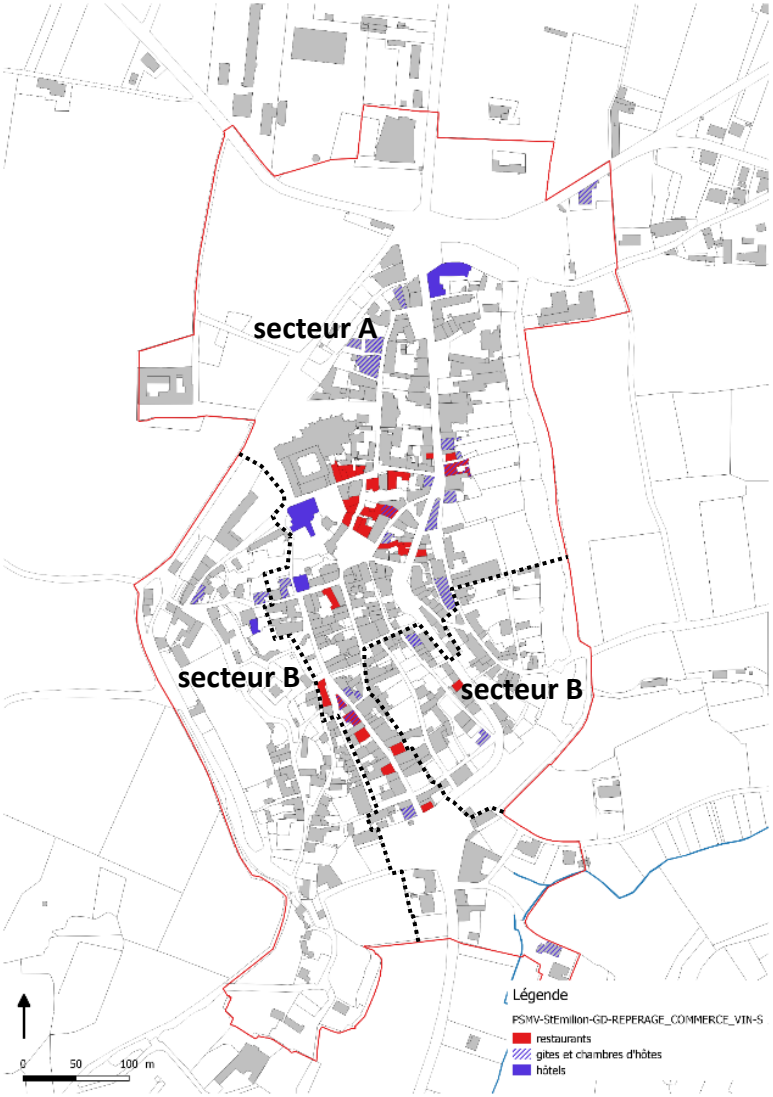
-> Une très forte vitalité commerciale, liée au vin notamment, encadrée par deux secteurs qui ménagent des poches de tranquillité dans la cité

Une situation particulière

Les activités dans la cité : l'hébergement touristique et les lieux de restauration



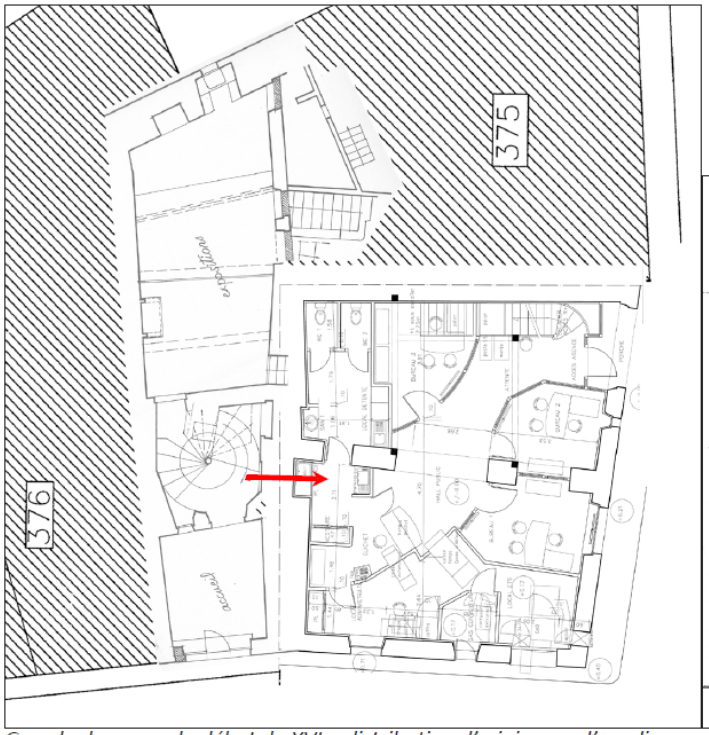
*Rapport de Présentation du PSMV actuel, **2005***

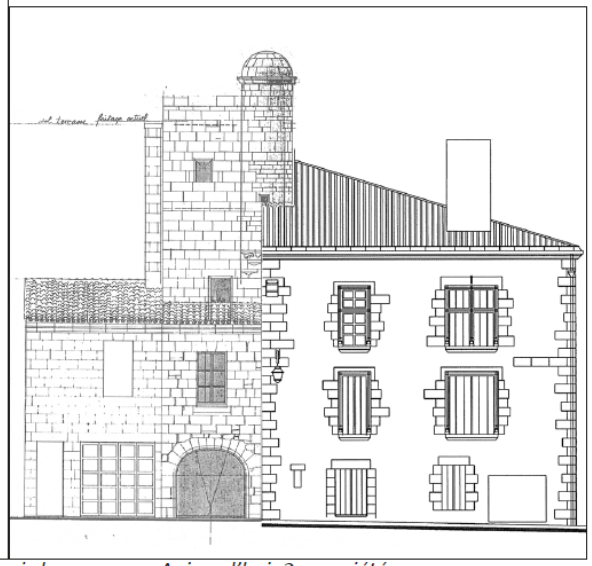


-> Un développement de la restauration et des hébergements en lien avec la vocation touristique de la cité, au détriment des commerces de proximité et du logement pour les habitants !

Un exemple singulier des problématiques liés aux étages vacants

La vacance du logement liée à la condamnation de l'accès originel aux étages





Grande demeure du début du XVIe, distribution d'origine par l'escalier en vis hors œuvre. Aujourd'hui, 2 propriétés, desserte d'origine supprimée. Étages de la maison vacants. Extraits PC, archives communales.

- ➔ **Grande demeure du début du XVIIe siècle, distribution d'origine par l'escalier en vis hors œuvre**
- ➔ **La division en deux propriétés a supprimé l'accès. Le rdc de la demeure est occupé par une banque. Les étages de la maison sont vacants.**
- ➔ **Un enjeu architectural et patrimonial : retrouver les dispositions d'origine , la desserte des étages par l'escalier en vis**
- ➔ **Le règlement du PSMV permet la mutualisation des immeubles**

Les axes du projet urbain du PSMV

AXE 1 : Donner la priorité aux habitants : habitat, commerces, stationnement

AXE 2 : Réinterroger le modèle touristique pour favoriser la ville habitée

AXE 3 : Sauvegarder et mettre en valeur le cadre architectural et urbain

AXE 4 : Promouvoir un projet de développement durable

AXE 5 : Permettre l'évolution du bâti dans son intelligence

AXE 6 : Insérer le PSMV dans le projet de territoire

AXE 7 : Réinvestir et préserver les carrières urbaines de Saint-Emilion

AXE 8 : Mener un projet d'aménagement et d'embellissement à long terme
le plan d'aménagement et d'embellissement de la cité

Les outils pour le projet : le règlement du PSMV

Maintien des deux secteurs A et B

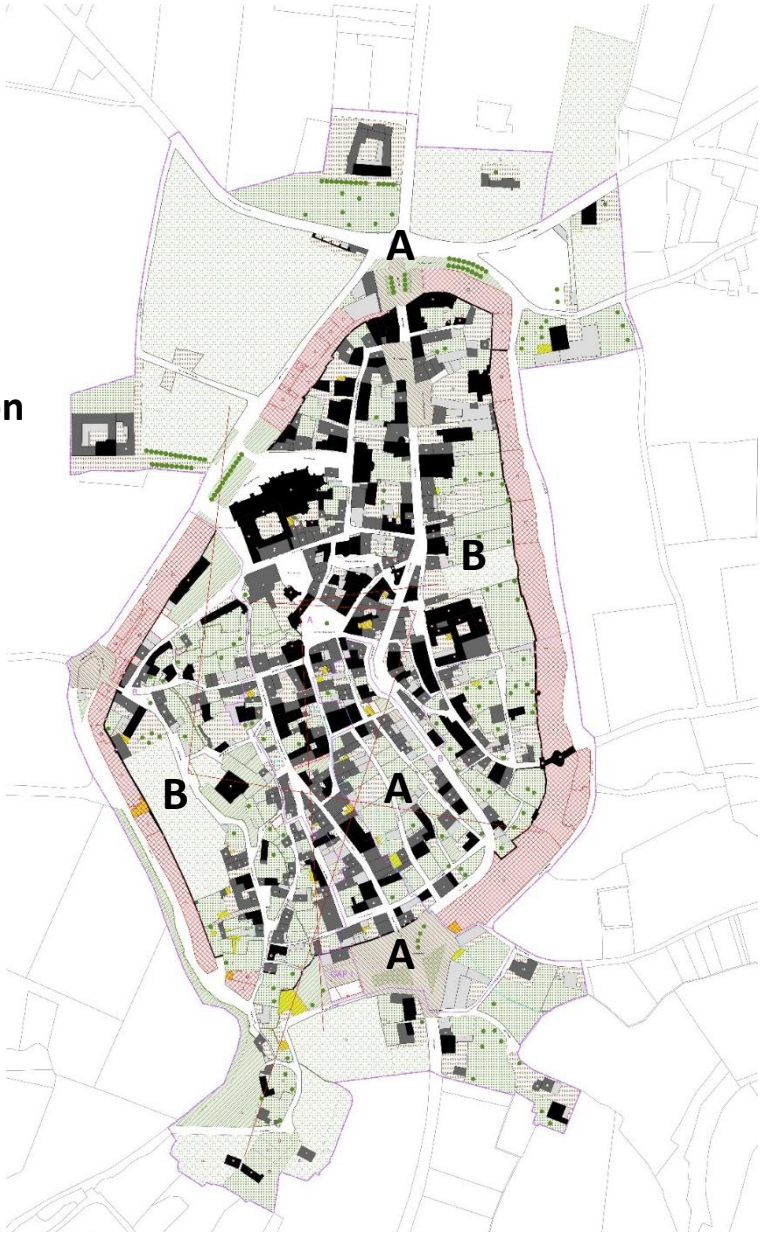
- SECTEUR A destiné au logement, activités et services.
- SECTEUR B essentiellement destiné au logement.

Prescriptions du fichier immeubles : catégories de protection

III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

- Immeuble bâti dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité
- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc. y compris le second oeuvre)
- 1 Élément intérieur particulier

Règles écrites



Les outils pour le projet : le règlement du PSMV

Les règles écrites afin de maintenir et retrouver des accès aux étages

Règles générales :

La mutualisation des immeubles :

« La mutualisation des petits immeubles et/ou des rez-de-chaussée permettant de regrouper des boutiques et/ou des appartements, ou de créer des locaux d'usage (local poussette, vélos, ordures ménagères…) est autorisée.

Dans ce cas, il est possible de réorganiser la desserte des étages pour en permettre l'habitabilité indépendamment des rez de chaussée, tout en préservant la lecture des entités architecturales en façade.

Dans le cas d'immeubles protégés au titre du PSMV, il est possible de percer les murs de séparation sous réserve du respect des dispositions architecturales et constructives intéressantes, visibles ou cachées, suivant avis de l'Architecte des Bâtiments de France. »

Les outils pour le projet : le règlement du PSMV

Les règles écrites afin de maintenir et retrouver des accès aux étages

Règles particulières :

Sur les immeubles bâtis protégés

La composition architecturale de la façade :

La composition architecturale cohérente des façades est conservée.
Lorsque la composition architecturale n'est plus cohérente, qu'elle a été altérée par des modifications, que ce soient des percements , des ajouts, des élargissements de baies, des bouchements ou toute autre intervention, elle fait l'objet d'un projet architectural de modification fondé sur l'histoire de l'édifice et son évolution, sur une analyse fine du bâti et du foncier.

Ce projet a pour but de supprimer les altérations et de rétablir une composition architecturale équilibrée en tenant compte de :

- *la composition architecturale originelle identifiée d'après les éléments d'architecture conservés,*
- *des apports de différentes époques présentant un intérêt archéologique ou architectural, présents ou mis au jour lors des travaux affectant les parements, et méritant d'être conservés,*
- *la distribution interne de l'édifice,*
- *l'équilibre de l'ensemble figurant sur les plans de façade du projet architectural.*

Les devantures, enseigne et pré enseigne :

L'aménagement de la devanture laisse libre l'accès aux étages de l'immeuble ou le restitue lorsqu'il a été supprimé par un aménagement antérieur.

Les outils pour le projet : le règlement du PSMV

Les règles écrites afin de maintenir et retrouver des accès aux étages

Règles particulières :

Sur les immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégés
Les éléments d'architecture intérieure :

Les éléments intérieurs ayant une valeur patrimoniale identifiée dans le PSMV, dont les éléments intérieurs particuliers, sont conservés et restaurés suivant les témoins en place et la documentation d'éléments de même type de Saint-Émilion. Dans ce cadre, ils pourront être relevés et documentés.
Cela concerne notamment :

- *l'organisation fonctionnelle des locaux : la distribution horizontale et verticale des espaces, le cloisonnement support de décors, le passage des réseaux,….*

Sur les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégés
Les éléments de structure et les éléments d'architecture intérieure identifiés sur le plan du PSMV et listés en annexe du règlement

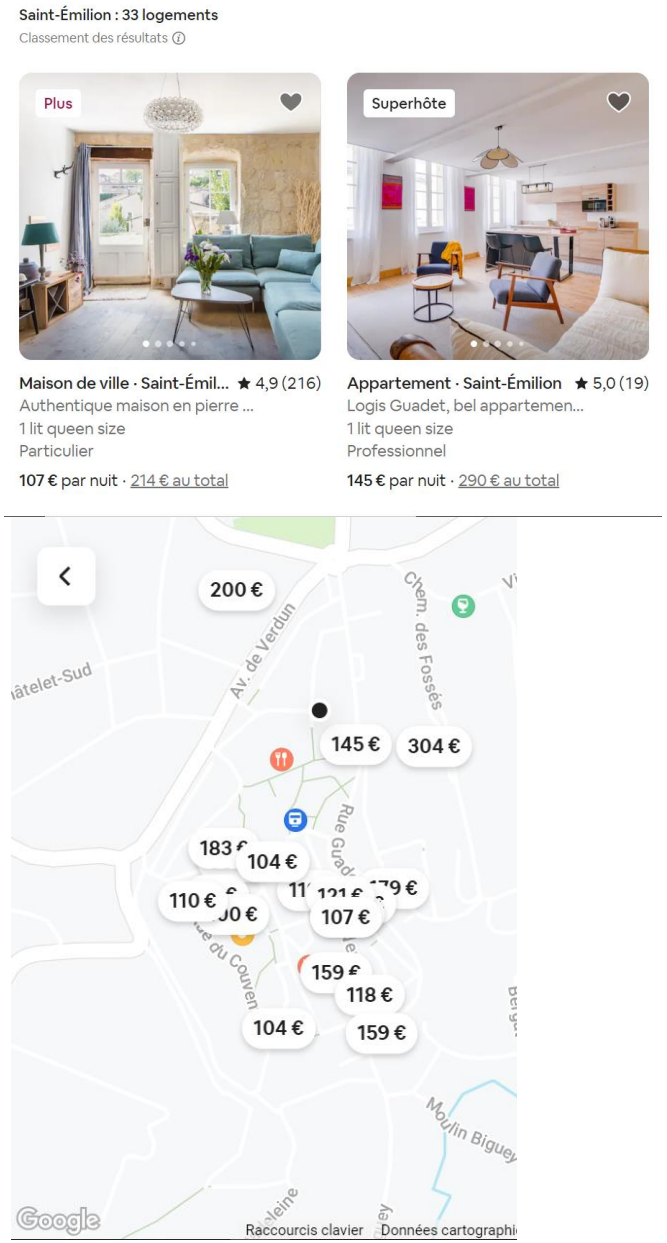
Tous les travaux portant sur les intérieurs sont soumis à déclaration préalable et nécessitent une visite préalable de l'Architecte des Bâtiments de France pour identifier et vérifier les éléments exceptionnels qui sont à préserver, et mettre en valeur dans les aménagements neufs.
Cela concerne les éléments de structure de l'immeuble, cohérents et liés aux façades et présentant une qualité de matériaux durables :

- *Les structures des planchers : poutres, solives, planchers, les murs de refends de structure de l'immeuble et de portiques en bois, les charpentes, les caves et soubassements*

mais aussi les éléments d'architecture intérieure tels que :

- *les escaliers….*

Trois outils opérationnels à l'échelle du territoire



➢ Convention avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF)

Une convention opérationnelle a été établie entre l'intercommunalité, la commune et l'EPF en novembre 2018. **Le Droit de Préemption Urbain** lui a ainsi été délégué sur l'ensemble de la cité médiévale en ciblant certains secteurs ou immeubles stratégiques, ainsi que l'ensemble des fossés. **Cette action participe également à la création de nouveaux logements dans la cité et peut éviter des divisions qui contribueraient à supprimer les accès aux étages**

➢ Lutte contre les meublés touristiques non déclarés

Face au développement abusif de chambres d'hôtes et de meublés touristiques non déclarés et gérés par des plateformes en ligne, l'intercommunalité accompagne la commune pour mettre en place **des dispositifs complémentaires à la nouvelle réglementation du PSMV : obligation de déclaration, sensibilisation, enquêtes, etc.**

➢ L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Un outil opérationnel coercitif pour faire agir les propriétaires : l'ORI

- Une double approche en matière d'habitat et de mobilisation des propriétaires privés :
  - incitative d'abord avec la mise en place d'une **OPAH intercommunale**
  - coercitive ensuite avec une obligation de réalisation des travaux à travers **l'Opération de Restauration Immobilière portée par la ville de St Emilion**

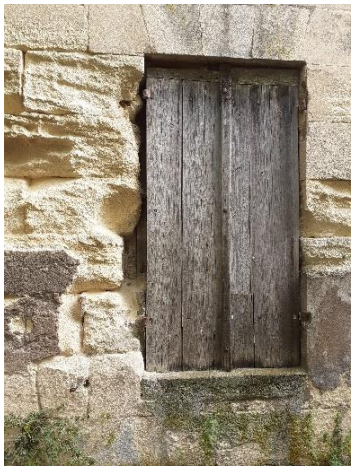
- Dès le départ quatre objectifs principaux assignés à l'ORI :
  - lutter contre la dégradation du bâti,
  - agir contre la vacance de longue durée des logements,
  - pallier l'absence de volonté des propriétaires de faire des travaux,
  - valoriser le patrimoine bâti de la cité

- **Une sélection des immeubles** sur la base du **fichier immeuble du PSMV** (+ de 80 % de taux de visite des intérieurs, une bonne connaissance du bâti).

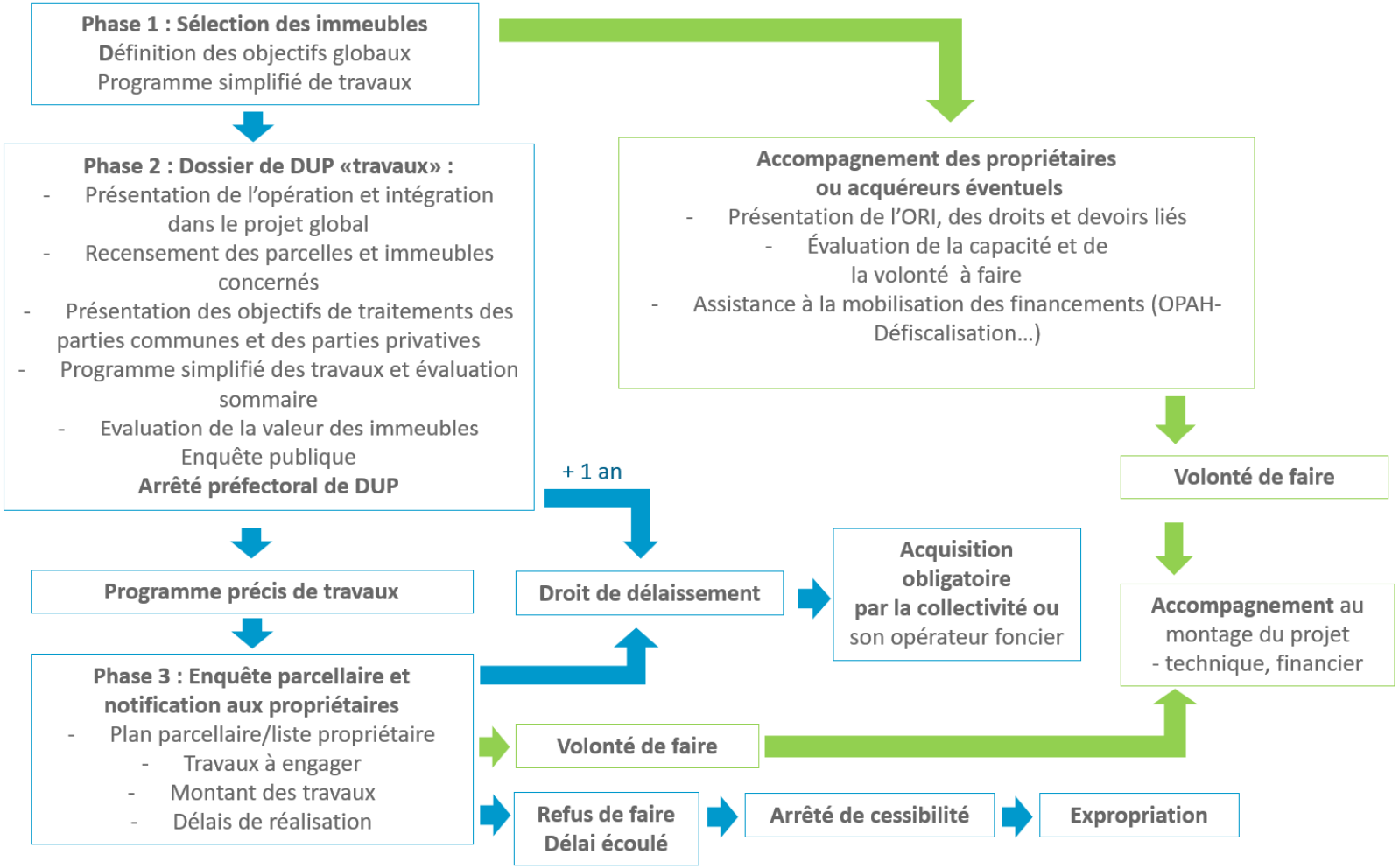
- **Des visites communes** avec les services de l'UDAP et les bureaux d'étude en charge de chacune des procédures afin **d'évaluer précisément l'état de dégradation du bâti et l'intérêt patrimonial des immeubles ciblés par l'ORI.**

- **Au total 14 immeubles concernés par l'ORI,** après une longue phase de sélection ayant permis de rencontrer ou à minima d'informer les propriétaires sur la démarche
- Des immeubles dans lesquels **tous les logements sont vacants**

- **Un choix de ne pas intégrer l'ORI au PSMV** du fait du décalage temporel entre les deux procédures mais aussi du déroulé de l'OPAH : une DUP autonome

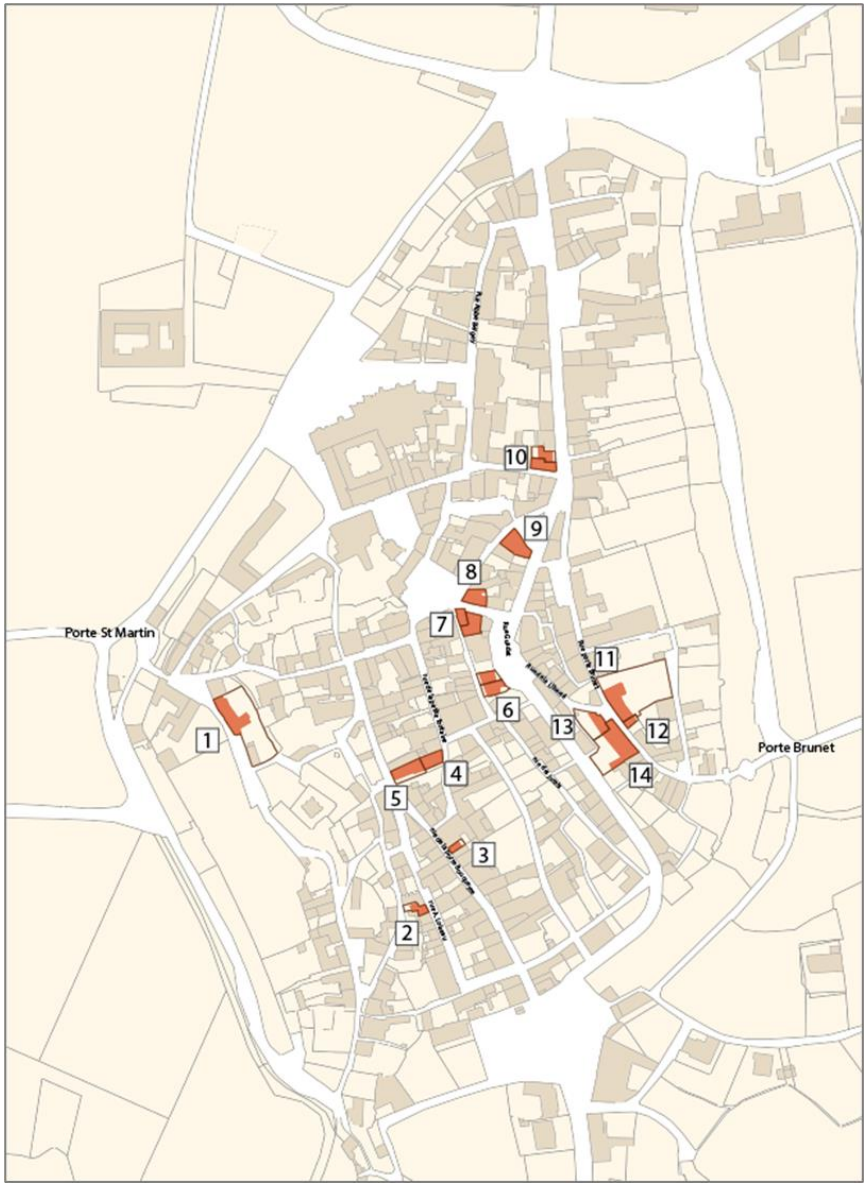


Un court rappel sur l'Opération de Restauration Immobilière



Un outil fléché en particulier vers les immeubles vacants au-dessus des commerces

- Sur les **14 immeubles concernés**, **5** comprennent une **activité commerciale**
- **4 commerces actifs** tous liés à la **vente de vin** dont 3 avec baux commerciaux et 1 occupé par le propriétaire
- 1 commerce vacant au moment de la DUP
- Dans chacun des immeubles concernés, **des logements encore identifiés (vacant) du point de vue fiscal**
- **Des problématiques d'accès mais pas seulement** : seuls 2 immeubles pour lesquels les étages ne disposent pas d'accès indépendant
- Tous comptent encore un escalier permettant d'accéder aux logements
- Pour l'essentiel une vacance liée à **l'absence de volonté des propriétaires de remettre sur le marché des logements qui nécessitent des travaux importants**
- **Alors que l'activité commerciale suffit à rentabiliser l'immeuble**



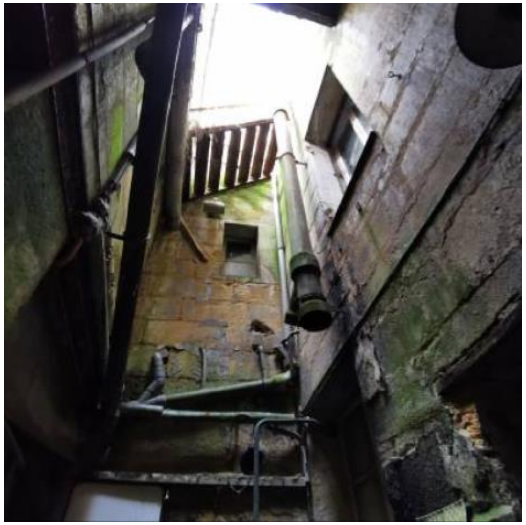
Une prise en compte de la question de la qualité de l'habitabilité

- Au-delà de l'objectif de mobiliser des logements vacants, une volonté **d'améliorer significativement les conditions d'habitabilité des logements** dans la cité médiévale : amélioration de l'éclairement, de la ventilation, limitation de l'humidité…

- Une volonté qui a conduit à prescrire des **travaux spécifiques** : curetage des annexes visant à retrouver les respirations de cœur d'ilot, gestion des eaux pluviales

- Un souhait qui a également conduit à **orienter la sélection des immeubles fléchés vers l'ORI** : un immeuble a été exclu du dispositif du fait de la typologie de l'activité commerciale

- A noter qu'à l'inverse, un immeuble a été retiré du dispositif ORI du fait de **l'impact potentiel de la recréation de l'accès aux étages sur l'activité elle-même** et de sa fragilisation



Un exemple d'immeuble fléché vers l'ORI

- 2 immeubles jumelés situés sur les axes commerciaux importants du cœur historique
- un accès indépendant à l'étage qui existe encore
- Un commerce de vente de vin en RdC
- Une bonne habitabilité : triple orientation, bon éclairement avec un cœur d'ilot dégagé, surfaces habitables correctes…
- Immeuble dégradé, nécessitant des travaux lourds
- Une absence de volonté de faire de la part de la propriétaire viticultrice qui utilise le RdC commercial

- **Un potentiel pour 1 ou 2 logements à remettre sur le marché**

L'avancée de l'ORI 1 an après l'arrêté de DUP

- Sur les **14 immeubles ORI** (15 du fait de la scission d'une des propriétés) :
  - **Travaux en cours sur 4 immeubles dont 2 comprenant un commerce en RdC**
  - Projet en réflexion sur un immeuble (logement uniquement)
  - 10 immeubles sans avancement (projet de cession sur 2 immeubles au moins)

- Une **nouvelle phase d'animation en ce début d'année** avec une question à court terme pour la commune : le lancement des enquêtes parcellaires…

- Quelques mots de **conclusion partielle** :
  - un outil qui **nécessite une animation renforcée** et des contacts très resserrés avec les propriétaires (plus compliquée dans le cadre de l'OPAH du Grand St Emilionnais qui ne comprend pas de volet RU)
  - une **procédure** (étude, DUP, enquête parcellaire, animation tout au long du dispositif) qui **peut être lourde pour une collectivité**
  - un risque financier pour la collectivité qui doit être mesuré
  - un passage à **l'enquête parcellaire qui peut** faire franchir un niveau coercitif plus **compliqué à porter pour la collectivité**

- **Un outil** malgré tout **performant : 12 logements bientôt remis sur le marché après 1 an** de DUP (+2 ans d'animation avant DUP) dont **10 situés dans des immeubles comprenant des RdC commerciaux**

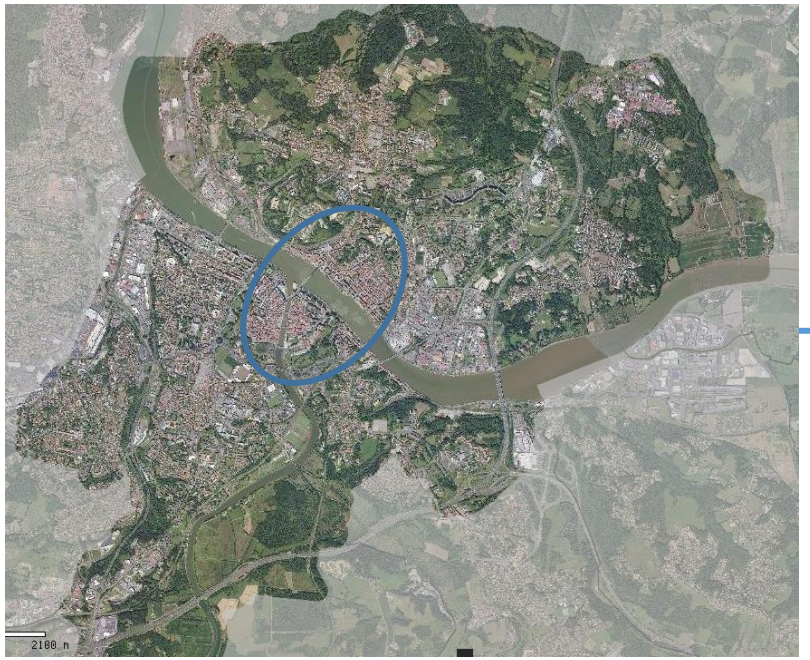
Cédric
DE SOUSA BARROSO

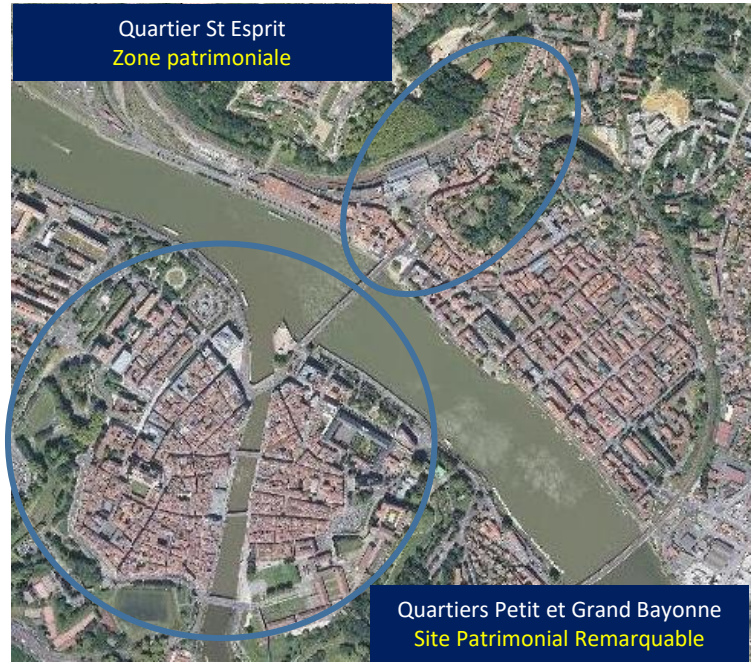
Bayonne
BAIONA-PAYS BASQUE

Chef de projet PNRQAD
et requalification urbaine

1. Place du centre historique au sein du territoire communal

- Ville de caractère située aux pieds des Pyrénées sur la côte atlantique
- Plus de 52 000 habitants au sein d'une aire urbaine qui en compte plus de 200 000
- Cœur d'agglomération, commune aux enjeux majeurs (en terme de logements, de social, d'équipements, d'économie ,de transport et de patrimoine)



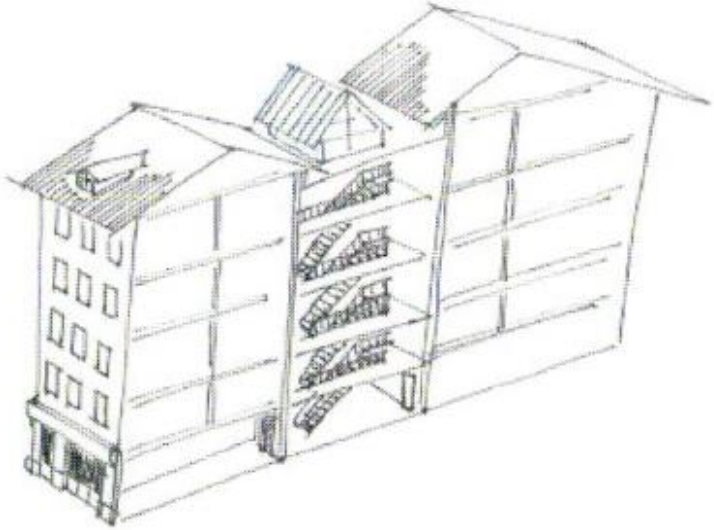


1. Place du centre historique au sein du territoire communal

- Présence d'une histoire ancienne et d'un patrimoine architectural et patrimonial remarquable
- Près de 1 000 immeubles, 4 800 logements
- 5 800 habitants soit 11 % de la population communale
- Ancien secteur sauvegardé devenu Site Patrimonial Remarquable de 80 ha dont 40 bâtis
- Un **territoire restreint** mais témoin de l'histoire ancienne et **marqueur de l'identité** de la Ville

2. L’action publique en faveur du centre ancien, près de 50 ans d’intervention municipale

- Trame urbaine atypique en lanières et densité extrême génératrices de situations d’habitat indigne (défaut d’éclairement, de ventilation et risque incendie) et de vacance structurelle



2. L'action publique en faveur du centre ancien, près de 50 ans d'intervention municipale

- 1975 : création du secteur sauvegardé, devenu Site Patrimonial Remarquable en 2016

- 2007 : approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, avec des objectifs de dédensification urbaine (300 curetages), de préservation et d'attractivité

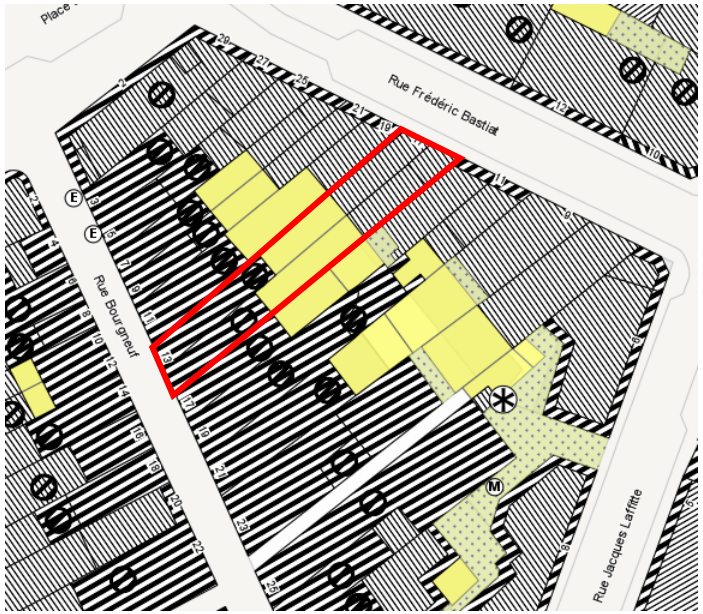
- 2013 puis 2016 : 2 modifications du PSMV afin de permettre la réalisation de projet ambitieux et structurant pour la Ville

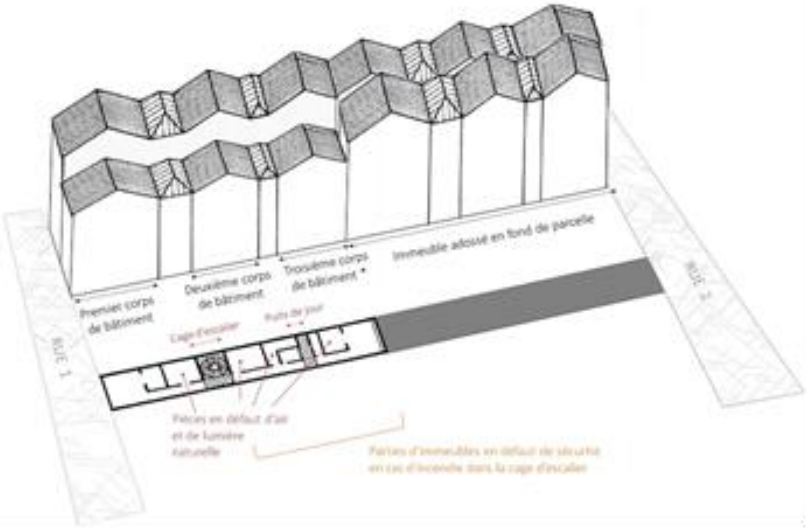
- 2023 : engagement de la modification n°3
    - Intégration d'enjeux environnementaux et sociaux dans le règlement

    → objectif d'approbation février/mars 2025

2. L’action publique en faveur du centre ancien,

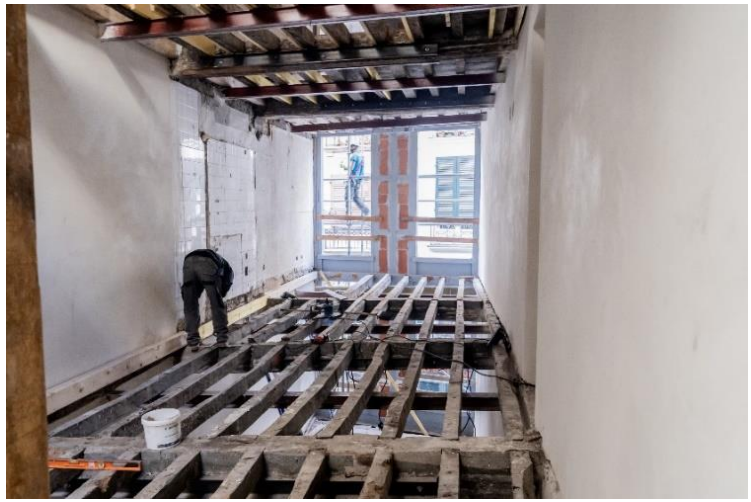
Le PSMV, un outil opérationnel au service du centre ancien

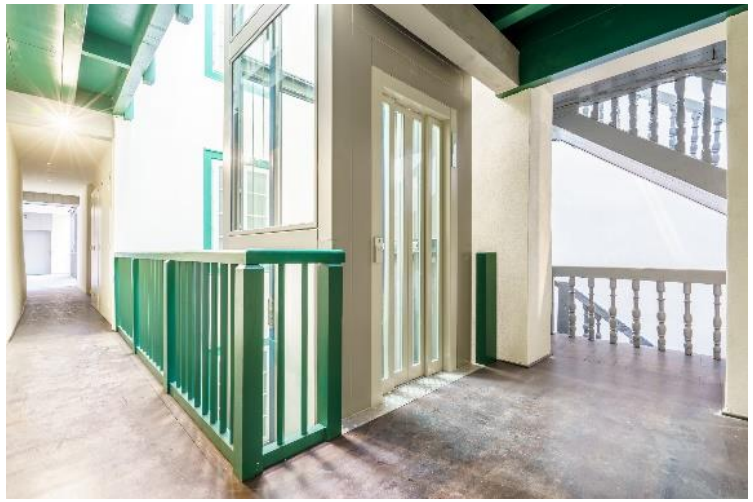




2. L’action publique en faveur du centre ancien,

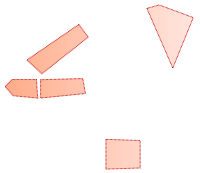
Le PSMV, un outil opérationnel au service du centre ancien



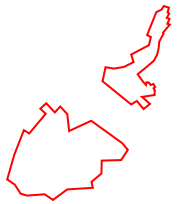


2. L’action publique en faveur du centre ancien,
Une articulation de différents programmes

Site Patrimonial Remarquable

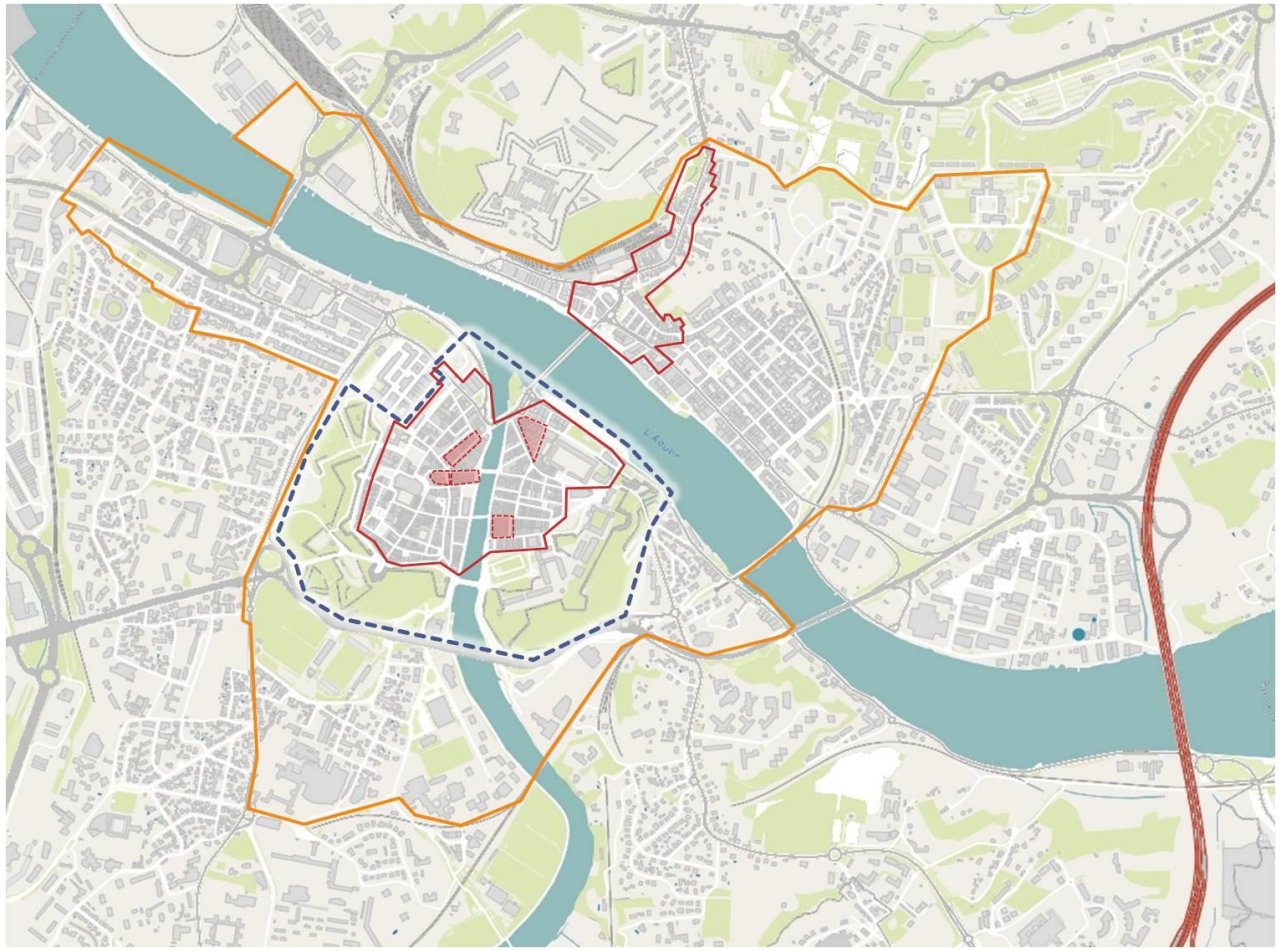


Ilots prioritaires du PNRQAD
2011-2025



OPAH-RU
2023-2028

Action Cœur de Ville depuis 2018



2. L'action publique en faveur du centre ancien, près de 50 ans d'intervention municipale

Depuis 1979, divers outils en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien, regroupés actuellement autour du dispositif **HOBETU** d'amélioration du bâti ancien :

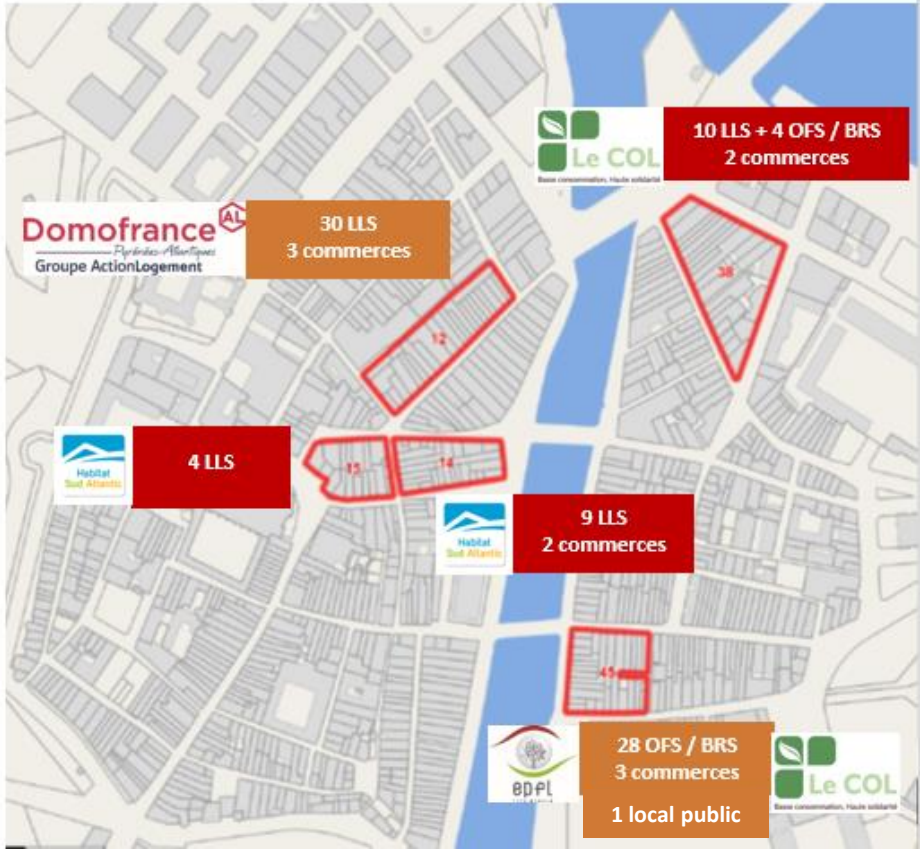
- 9 opérations depuis 1977 d'accompagnement des propriétaires privés en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (environ 1 750 logements financés sur un parc d'environ 4 800)
  - OPAH-RU 2023-2028 : 250 logements, 16 copropriétés – 15,5 millions d'euros (2 M€ Ville)

- Boutique du patrimoine et de l'habitat ouverte en 1997
  - Lieu d'accueil au service des habitants, commerçants, artisans et professionnels de l'habitat
  - Conseils, études AVP, aide au montage de DP / PC et des dossiers de subventions

- 1 règlement municipal de valorisation patrimoniale (enveloppe 300 000 € / an)

2. L'action publique en faveur du centre ancien,
Une articulation de différents programmes

- 1 Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (2011-2018/25) en partenariat avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain
  - 15 M€ dont 10 M€ (50% Ville) qui visent à requalifier les îlots dégradés d'ici 2025
  - Restructurer 17 immeubles répartis dans 5 îlots prioritaires
  - Réhabiliter et produire 85 logements, 10 commerces, et 1 équipement public
  - Aménager 1 cœur d'îlot en espace public



2. L'action publique en faveur du centre ancien,
Une articulation de différents programmes

- PNRQAD du centre ancien de Bayonne est mené **en régie**
- La Ville assure les missions stratégiques, opérationnelles et financières
- La **mission foncière** a été confiée à l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (EPFL PB)
- Délégation du DPUR à l'EPFL PB sur les **5 îlots prioritaires**

- Acquisitions réalisées par voie amiable, par l'exercice du droit de préemption et par des procédures d'expropriation → DUP Foncière (aménagement)

2. L’action publique en faveur du centre ancien,
PNRQAD – opération rue Victor Hugo

- Opération en conception-réalisation menée par Domofrance
- 30 logements locatifs sociaux (T1 au T4)
- 3 commerces (à bail) 117m², 230m² et 247m²
- Entreprise général : Etchart Construction
- Montant de l’opération : 12 M €
- Livraison prévisionnelle : courant 2025

3. Pourquoi la DUP aménagement ?
PNRQAD - opération rue Victor Hugo

- 2 principaux motifs :
  - Un intérêt à agir vis-à-vis des objectifs recherchés par la convention
  - Une relative urgence au regard des délais contractuels : nécessité de rétrocéder les biens à l'opérateur afin de démarrer les travaux subventionnés par l'ANRU (curetage / proto aménagement)

- La mise en œuvre de la **DUP aménagement** doit répondre à l'objectif de réalisation d'une opération d'aménagement (art. L. 300-1 du Code urba)

- Le **projet exact n'était pas défini** au moment de la procédure, seuls des objectifs de traitement étaient connus (cf. convention 2011 et avenants successifs)

3. Pourquoi la DUP aménagement ?
PNRQAD - opération rue Victor Hugo

- 2018 : mise en œuvre de la DUP au regard des enjeux évoqués

- Procédure qui fut menée jusqu'à son terme
  - Phase administrative (utilité publique puis cessibilité)
  - Phase judiciaire (ordonnance d'expro → prise de possession)

- Objectif : exproprier 12 lots de copro situés dans 3 immeubles
  (4 appartements et 1 local commercial) + 1 immeuble (à usage commercial)

- Ouvre droit à des indemnités complémentaires (indemnité de réemploi, frais de déménagement…)

- L'ordonnance d'expro permet également d'interrompre le bail commercial
  → ainsi il convient de négocier les conditions de départ (indemnité d'éviction temporaire ou définitive, délais de libération du local…)

3. Pourquoi la DUP aménagement ?
PNRQAD - opération rue Victor Hugo

- La DUP apparait ainsi comme un outil permettant de finaliser la maitrise foncière lors de blocages…

- …dont les risques doivent être anticipés
  - Impact sur l'enveloppe budgétaire allouée aux acquisitions foncières
    - Montant sommaire et globale DUP (2017) : 3,4 M€ (indemnité de réemploi incluse)
    - Montant prévisionnel budget opé (2019) : 3,5 M€ (libération commerciale incluse)
    - Montant réel (2022) : 3,8 M€

      →Recherche de financements complémentaires

  - Procédure qui peut s'avérer longue → risque de contentieux important

    (= annulation de la DUP)

3. Pourquoi la DUP aménagement ?

Procédures contentieuses - opération rue Victor Hugo

2 procédures engagées :

- Des propriétaires ont demandé au TA de Pau d'annuler l'arrêté du **21 août 2018** du préfet des Pyrénées Atlantiques qui déclarait d'utilité publique les travaux de l'opération Victor Hugo au profit de l'EPFL PB et la décision déclarant cessibles les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de ces travaux par décision **du 7 décembre 2018**

- Par jugement en date **du 29 décembre 2020**, le TA de Pau a annulé l'arrêté du préfet des Pyrénées Atlantiques du 21 août 2018 et la décision du 7 décembre 2018 et mis à la charge de l'Etat une somme de 1 200 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

3. Pourquoi la DUP aménagement ?

Procédures contentieuses - opération rue Victor Hugo

- Suite à cette décision, le conseil de l'EPFL PB a déposé une requête et un mémoire en réplique enregistrés les 26 février 2021 et 4 mai 2022, demandant à la cour Administrative d'Appel de Bordeaux :
  - d'annuler le jugement du TA de Pau du 29 décembre 2021,
  - de rejeter la demande des propriétaires

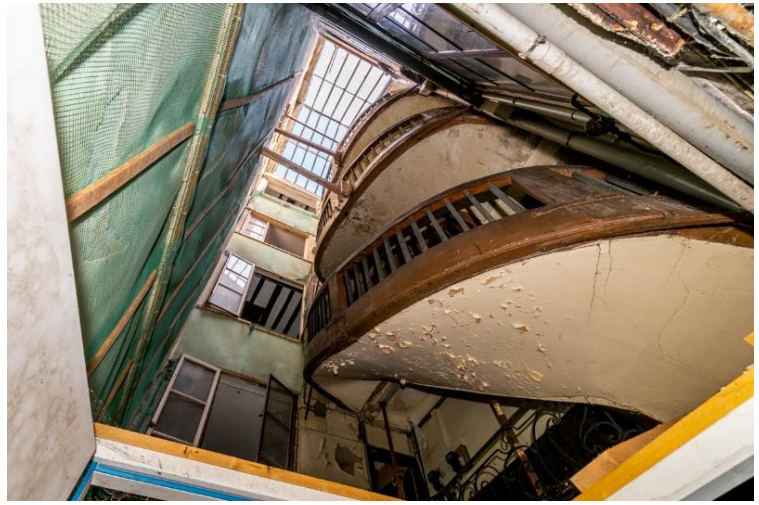
- En date du 9 mai 2023, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux **a répondu favorablement à la requête de l'EPFL**

- Concomitamment à la procédure judiciaire, un accord a été trouvé en juin 2022 permettant de maîtriser la totalité du foncier (10 ans)

3. Pourquoi la DUP aménagement ?

Permettre la réalisation d'opérations d'envergure

Puits de jour au 26 rue Victor Hugo



Cage d'escalier du 28 rue Victor Hugo

Logement en partie arrière au 20 rue Victor Hugo

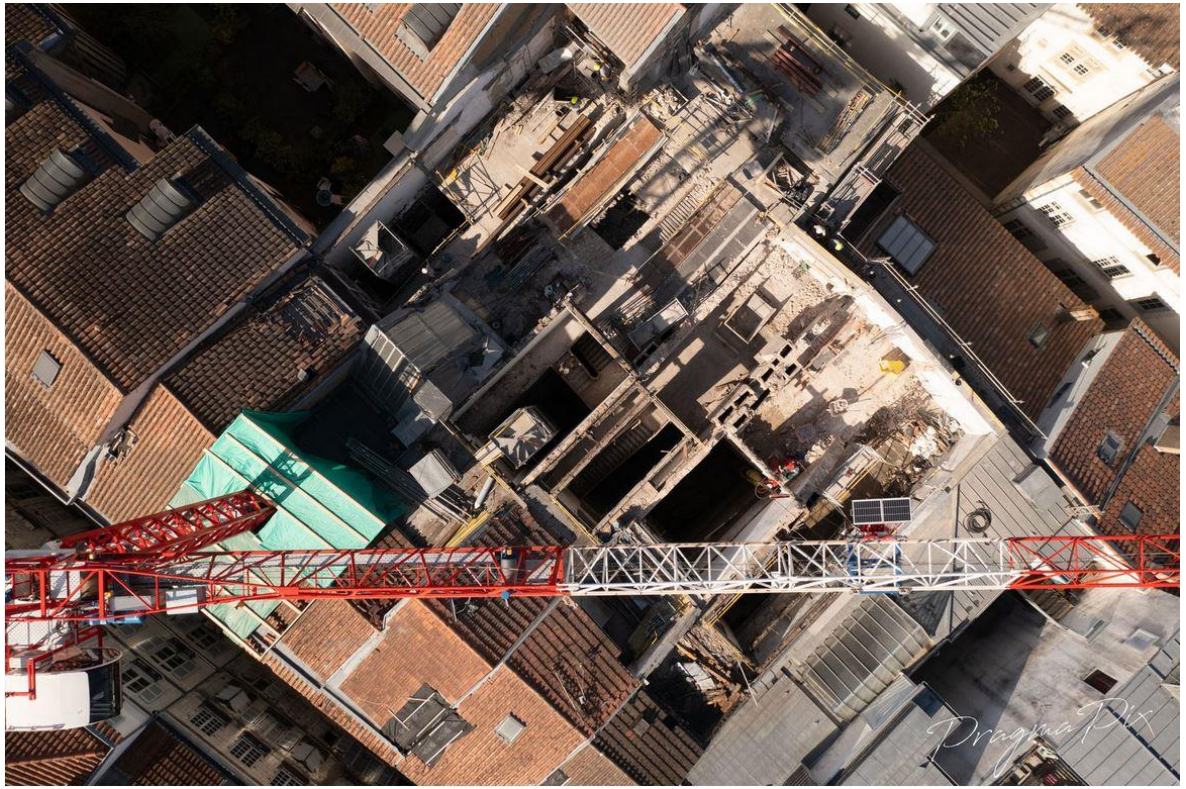
Logement traversant au 22 rue Victor Hugo

Puits de jour au 22 rue Victor Hugo

3. Pourquoi la DUP aménagement ?

Permettre la réalisation d'opérations d'envergure

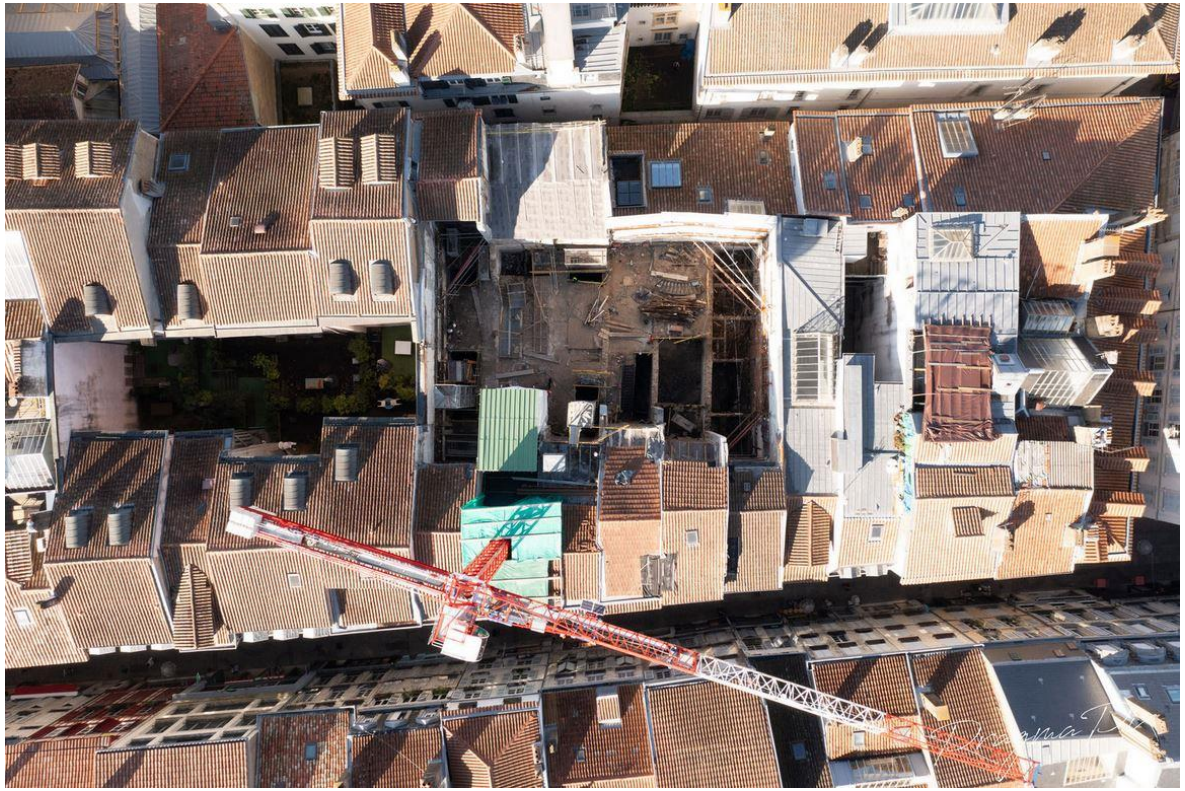
Juillet 2023



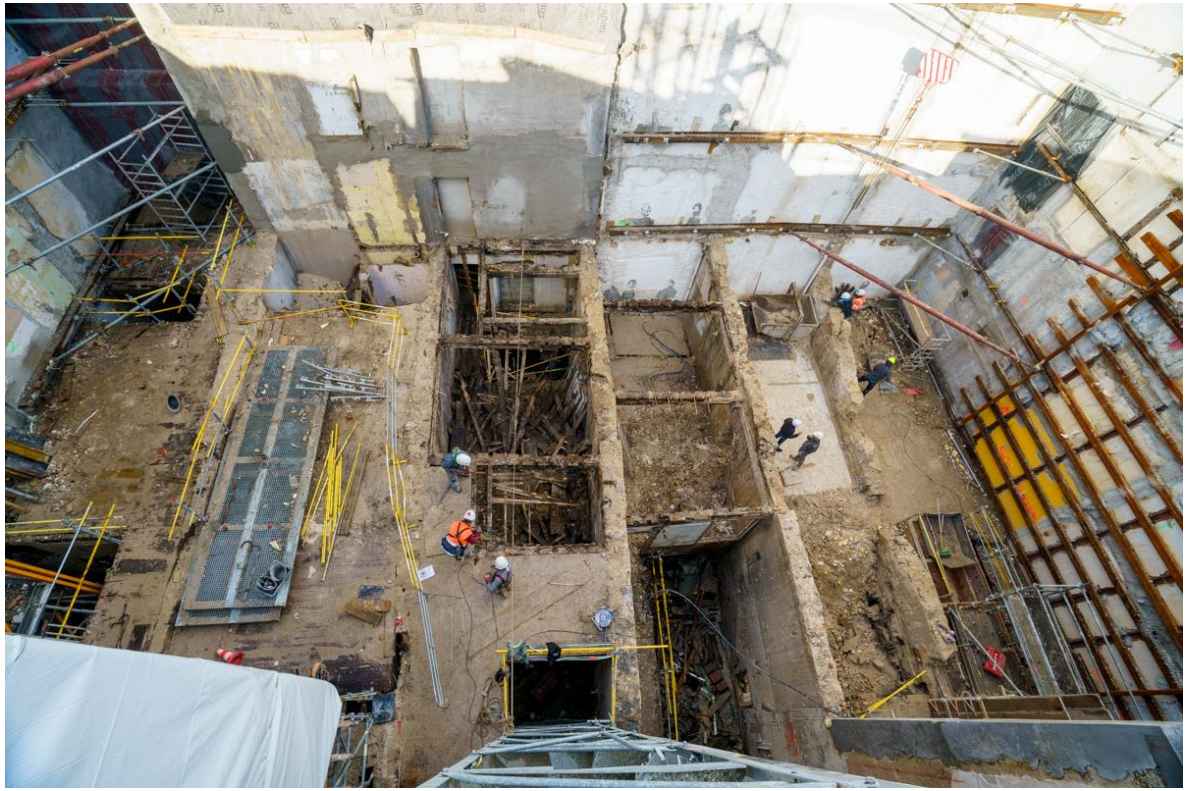
Septembre 2023

3. Pourquoi la DUP aménagement ?

Permettre la réalisation d’opérations d’envergure



Octobre 2023



Décembre 2023

4. Traitement des locaux commerciaux

- Près de 1000 locaux commerciaux dans le centre ancien

- Atout commercial de la Ville : une majorité d'indépendants, d'artisans mais la typologie des locaux ne permet pas le développement d'activités et/ou l'accueil de « locomotives commerciales »

- Ainsi, un des objectifs du schéma directeur du commerce et de l'artisanat porté par la Ville est de remembrer des locaux en rez-de-chaussée afin de créer des cellules commerciales de plus grandes superficies

- Nécessite de maîtriser le foncier pour faciliter la réalisation de cet objectif
  → Dans le cadre du PNRQAD, 3 opérations sur 5 ont permis de créer des cellules commerciales plus importantes

4. Traitement des locaux commerciaux

PNRQAD - opération quai Chaho/ rue Pannecau / rue des Cordeliers

- Opération menée par l'EPFL Pays Basque (OFS Bizitegia) et le COL (BRS opérateur)
- 28 logements en accession sociale à la propriété (T2 au T5)
- 2 commerces (à bail) dont un à pourvoir et un local vélo public
- Mode de passation des marchés : allotissement
- Montant de l'opération : 11 M €
- Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2025

4. Traitement des locaux commerciaux

PNRQAD - opération quai Chaho/ rue Pannecau / rue des Cordeliers

Logement 10 quai Chaho

Emprises à cureter

Logement 12 quai Chaho

Partie arrière du 12 quai Chaho

4. Traitement des locaux commerciaux

PNRQAD - opération quai Chaho/ rue Pannecau / rue des Cordeliers

Décembre 2022

Février 2023

4. Traitement des locaux commerciaux

PNRQAD - opération quai Chaho/ rue Pannecau / rue des Cordeliers

Mars 2023

Novembre 2023

4. Traitement des locaux commerciaux

PNRQAD - opération quai Chaho/ rue Pannecau / rue des Cordeliers

- L'EPFL PB est propriétaire des locaux commerciaux

  → nombreux échanges avec **l'unique gérant** des deux établissements situé sur le quai Chaho

- Initialement, une interruption temporaire de l'activité (4 mois) était envisagée permettant de réaliser les travaux de curetage / proto aménagement

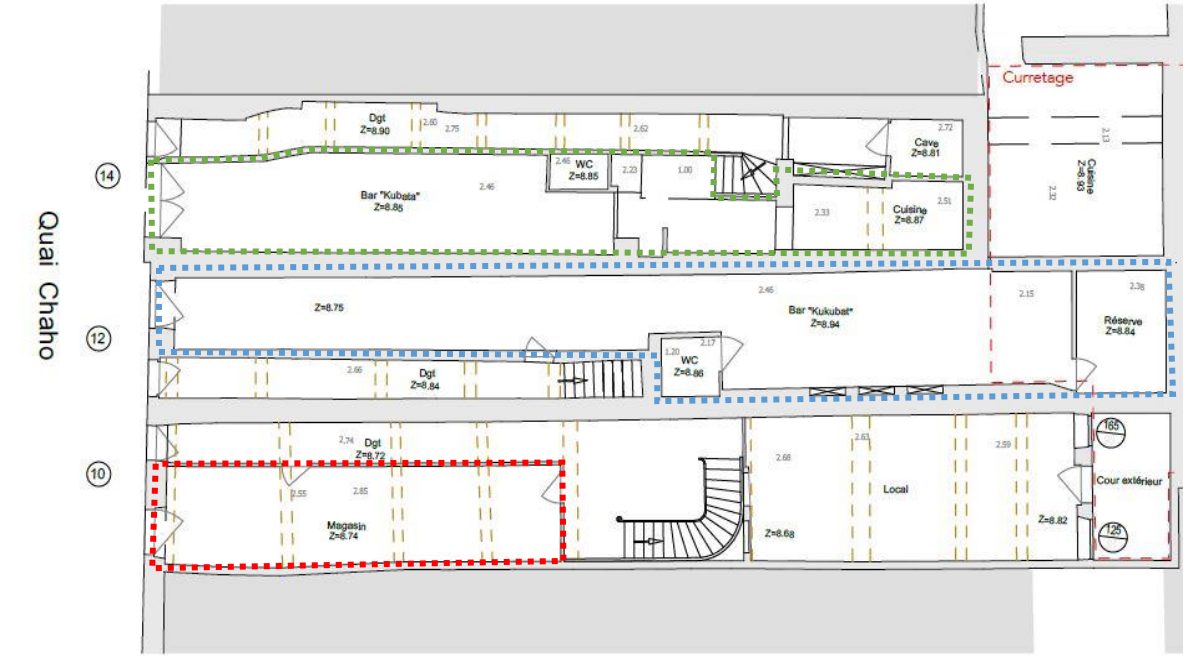
- Phase études : réalisation des sondages et diagnostics : état de la charpente et des planchers très dégradés = réfection plus lourde

- Evolution de la période de fermeture à 12 mois : 10 mois pour les travaux et 2 mois pour l'aménagement du local

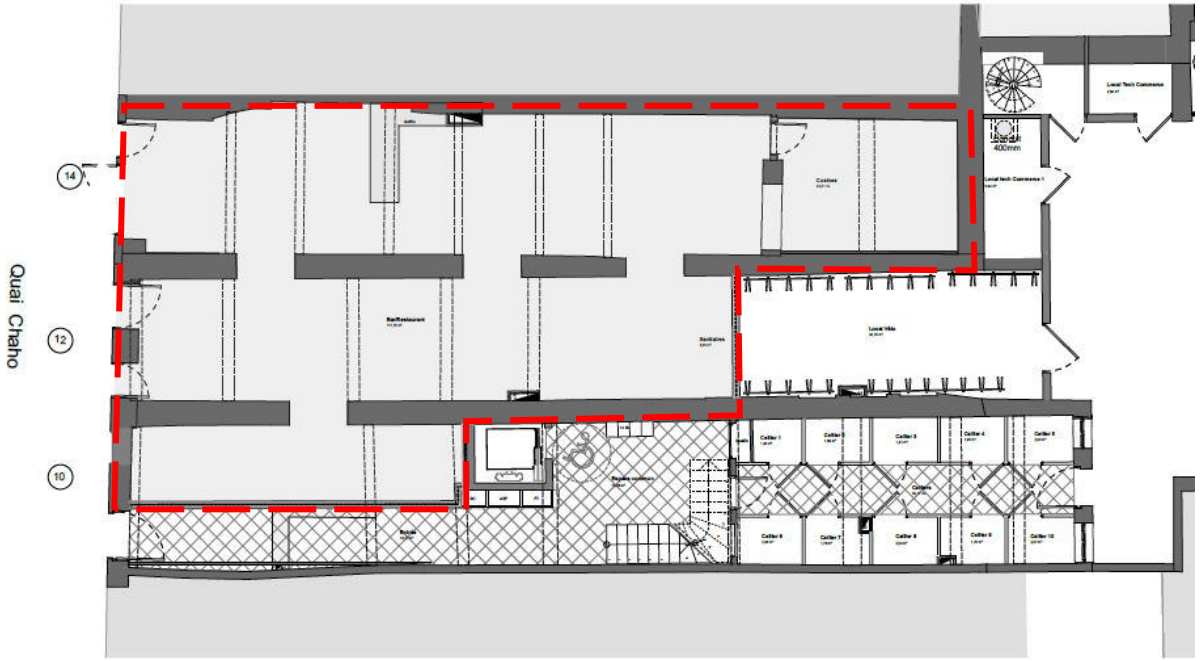
  → coût de 251 405 € suite à une négociation financière ardue déterminée par l'analyse des 3 derniers CA, prise en charge d'une partie des indemnités (chômage technique…), stockage à titre gratuit du matériel …

4. Traitement des locaux commerciaux

PNRQAD - opération quai Chaho/ rue Pannecau / rue des Cordeliers



Plan RDC - État des Lieux
Ech. : 1/100



Plan RDC - Projet
Ech. : 1/100

3 locaux : 27m² (réserve) , 66m² (bar) et 58m² (bar)

1 unique local de 145 m² courant sur 3 immeubles

4. Traitement des locaux commerciaux

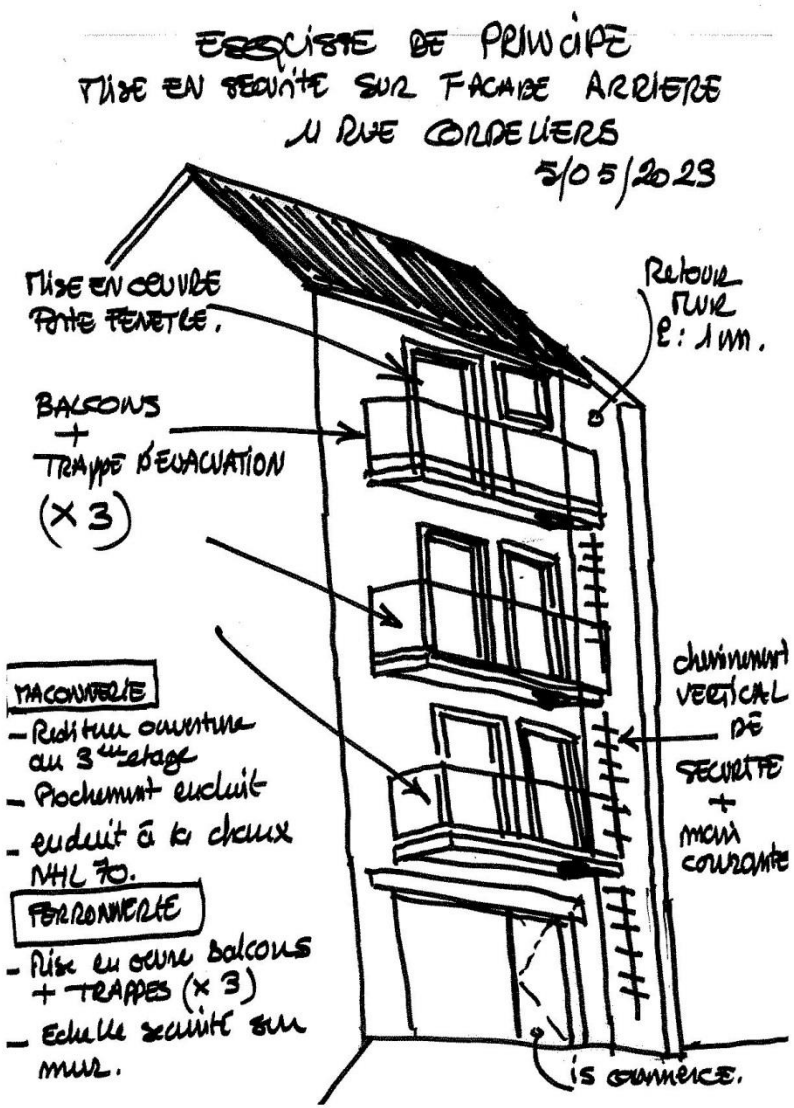
Février 2023

Septembre 2023

5. Une intervention à l'échelle de l'îlot …

- Circulaire de 1982 qui consiste à améliorer l'état existant
- Différentes possibilités de traitement
  - Installation d'une échelle Jomy
  - Création de balcons avec trappe d'évacuation et circulation verticale
  - Création de portes de secours vers l'opération PNRQAD (directement dans l'immeuble mitoyen ou les cours créées)
- Participation financière de la Ville à travers le règlement municipal

5. Une intervention à l'échelle de l'îlot …



SITES & CITÉS REMARQUABLES FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Les foncières de redynamisation: un outil de maîtrise de l'immobilier commercial et économique

Les foncières de redynamisation ; c'est quoi ?

Des outils indispensables à la mise en œuvre des projets territoriaux

Des sociétés privées dotées d'un équilibre économique qui achètent, transforment et accompagnent la remise sur le marché de locaux d'activités

Grâce à leur fonction ensemblière et leur capacité d'intervention de long terme, les foncières répondent à trois types d'enjeux (combinables) :

- **Assurer la régulation des prix de l'immobilier** dans les secteurs en tension : permettre aux commerces de proximité de se maintenir quand les loyers sont excessifs
- **Impulser la redynamisation commerciale et économique** : soutenir la création d'activités : adaptation des loyers, accompagnement des locataires
- Besoin d'impulser les **transformations immobilières nécessaires de l'appareil économique :** adaptation des surfaces, mises aux normes…

Un concept porteur pour une diversité de :

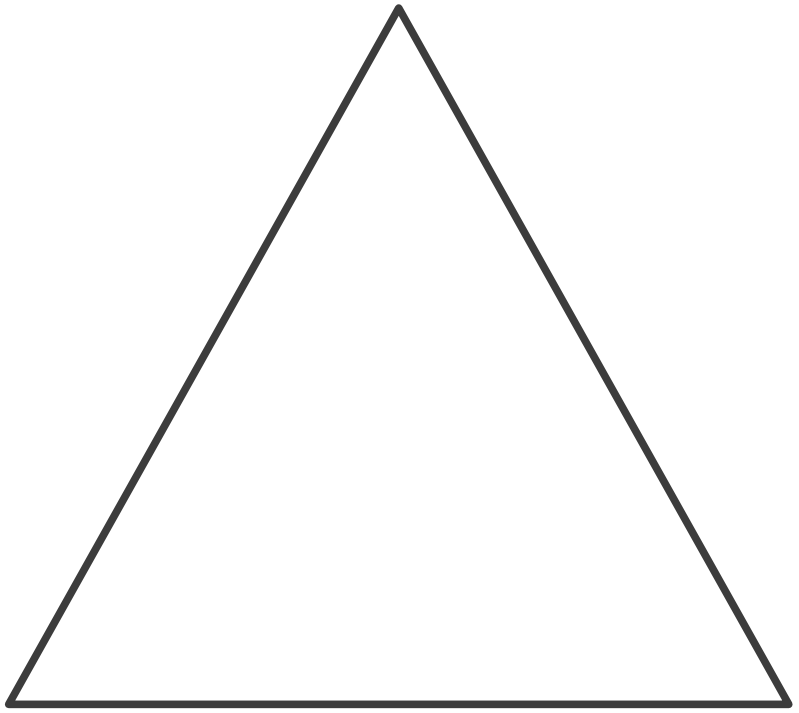
- typologies de territoires
- activités
- échelles
- montages juridiques
- acteurs associés

Quelques exemples :

- Nancy Défi
- St-Denis Commerce
- Metropolys
- Villages Vivants
- FOCCAL

Equilibre des foncières de redynamisation

Territoire et gouvernance
STRATEGIE



Activités et compétences
DEPENSES

Actifs
RECETTES

Les foncières de redynamisation au 30 octobre 2023

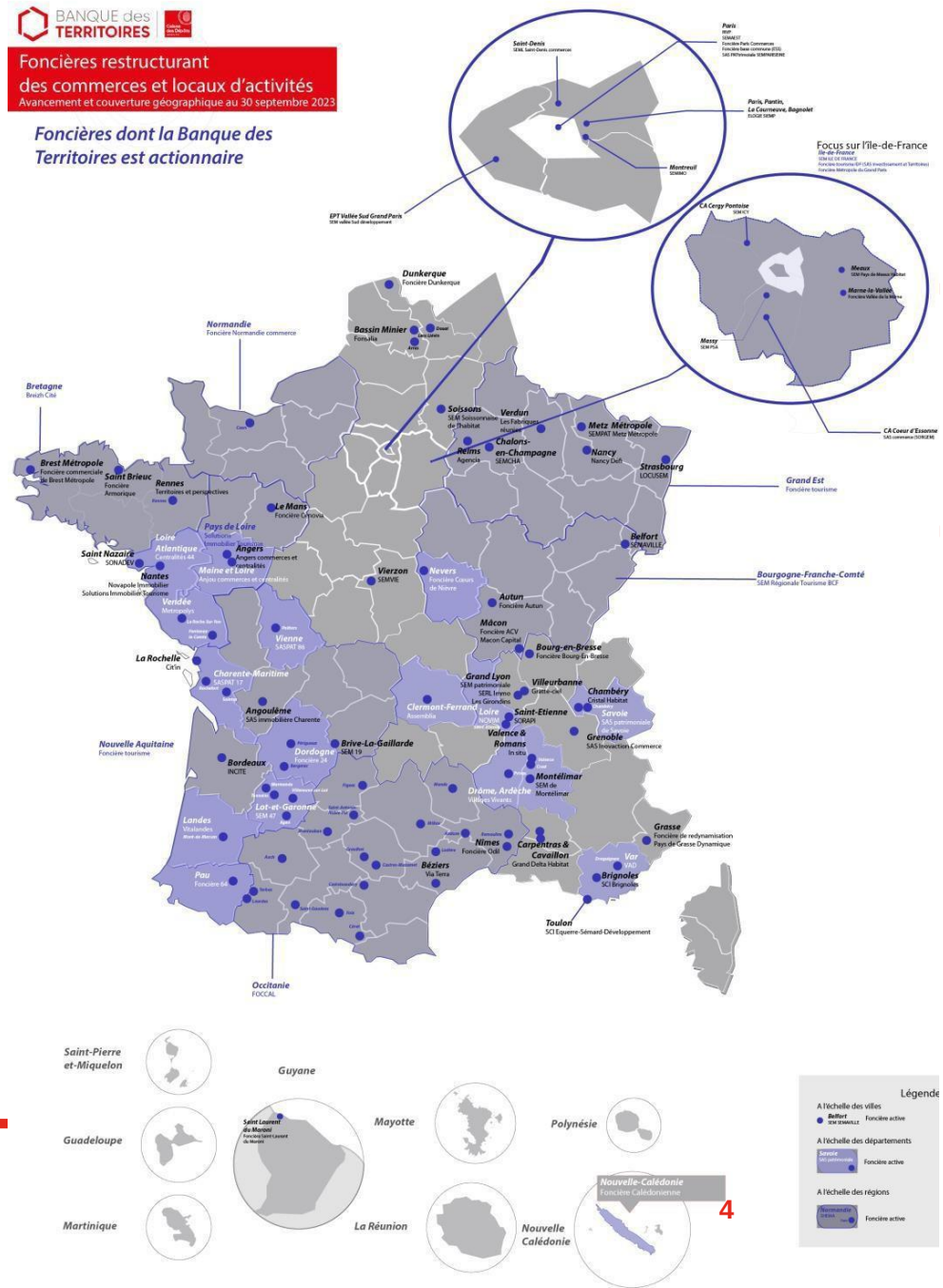
Une couverture territoriale importante :

- **84** foncières dont la Banque des Territoires est actionnaire et **70 foncières en activité**

Des premiers effets sur le tissu économique local :

- **2 777 commerces et locaux d'activités** répertoriés dans les plans d'affaires des foncières en activité au T3/2023 pour un potentiel de **479 024 m²** à rénover

- **819 commerces et locaux d'activité déjà livrés** au sein de territoires divers (rural, cœur de ville dégradé, milieu urbain dense, etc.)



Interne

Les conditions d'intervention de la banque des Territoires

Un accompagnement de la conception au confortement du plan d'affaires de la foncière

Soutien en ingénierie pour l'émergence des foncières (6 M€) :

- Cofinancement à hauteur de 50% des PMT des EPL existantes
- Cofinancement à hauteur de 50% des études d'opportunité et de faisabilité

Soutien en ingénierie opérationnelle pour accompagner leur développement (6 M€) :

- Cofinancement dans la limite de 80% des études de marché, études de capacité architecturale, AMO pour la préparation des dossiers de demande de subventions, etc.

Investissement au capital de la foncière

- **Fonds propres et quasis fonds propres**

Financement et sécurisation des opérations

- **Prêts**
- **Consignations**

Ces conditions d'intervention se combinent avec les différents moyens de financement des projets : Fonds Vert, Fonds Commerce Rural…

banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr

IMMOBILIÈRE CHARENTE

TERRITOIRES CHARENTE
www.territoires-charente.com

La SEM Territoires Charente et sa filiale Immobilière Charente

« De l'aménagement à l'investissement immobilier»

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts

CRÉDIT AGRICOLE

CAISSE D'EPARGNE Aquitaine Poitou-Charentes

Crédit Mutuel ARKEA
DE NOUVEAUX LIENS POUR CHANGER DEMAIN

Plan stratégique à Moyen Terme - Constat

- Besoin de m² de bureaux pour développer le cluster de l'image à Angoulême,
- Locaux commerciaux vacants qui fragilisent l'appareil commercial du centre-ville
- Dans le périmètre de l'ORT d'Angoulême de nombreuses friches à réhabiliter,
- Dans le dispositif opérationnel : manque un opérateur capable d'investir et de porter de l'immobilier d'entreprises et commercial

Plan stratégique à Moyen Terme

- Territoires Charente réoriente son activité de l'aménagement à l'investissement immobilier,

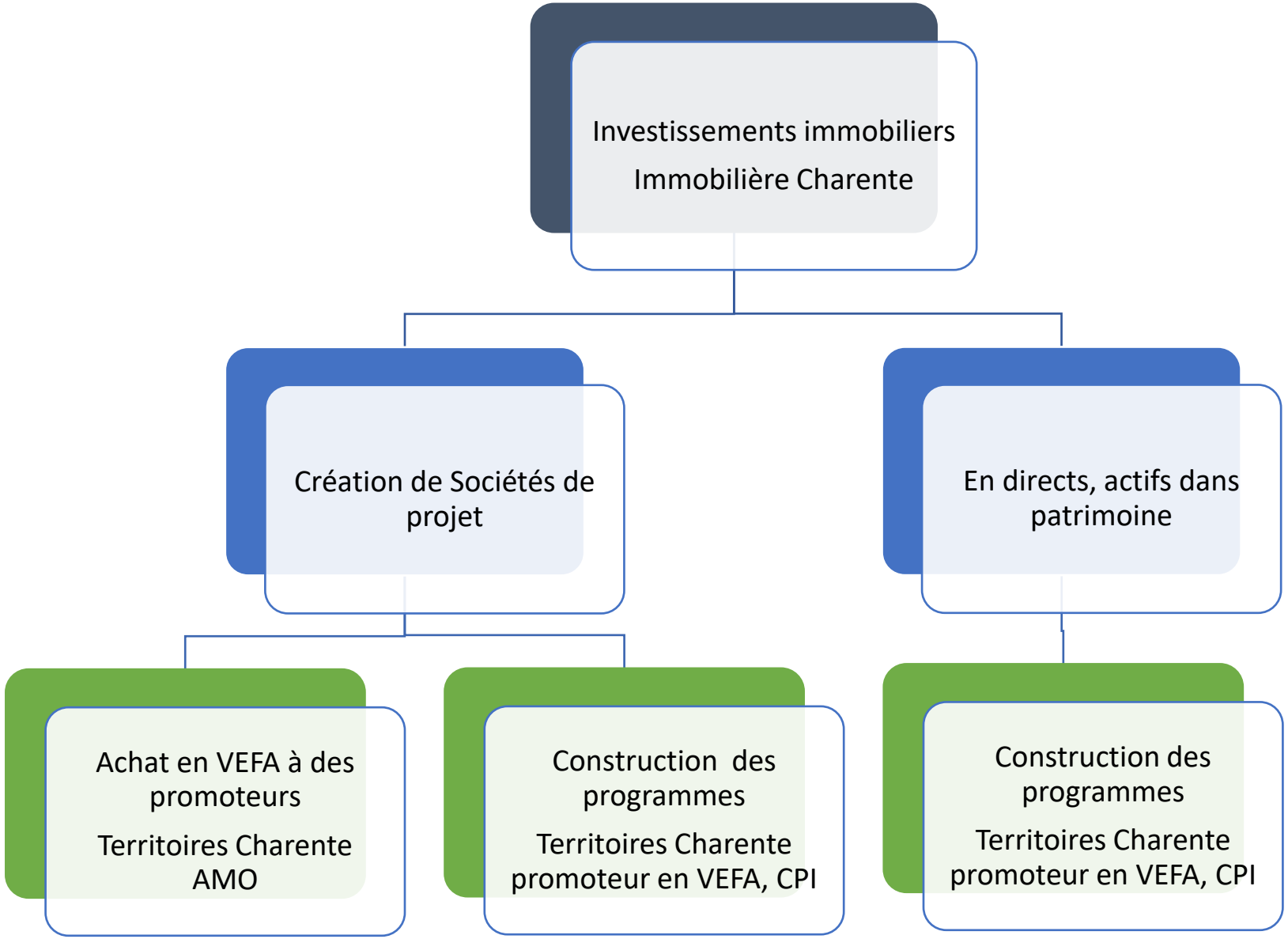
- Création d'une filiale de Territoires Charente : Foncière, la SAS Immobilière Charente, dont l'objet est d'investir dans l'immobilier d'entreprises.

Le cadre juridique et financier

- Les règles d'engagement des opérations :
  - **Projets commercialisés à 60 %** sauf décision unanime des associés,
  - **Taux de rentabilité locative brut de 6%** sauf décision unanime des associés,
  - Intégration dans le bilan d'exploitation de provisions pour risque locatif à un taux **de 4% du montant des loyers**.

- Les règles de financement des opérations :
  - **20% de fonds propres**,
  - **80% d'Emprunts** financés prioritairement par les banques actionnaires de la société,

Les différents montages immobiliers



Le mode opératoire des projets

Prospection, faisabilité

- **Territoires Charente** assure :
  - le développement de projet,
  - la recherche de prospects,
  - Les études de faisabilité.

Réalisation des opérations

- **Territoires Charente** est le **promoteur** (VEFA, CPI) :
  - Réalise les travaux,
  - Porte les risques liés au chantier

- **Immobilière Charente** est **l'investisseur :**
  - Achète des actifs d'immobilier professionnel
  - Acquière des programmes immobiliers à un prix ferme et définitif

Exploitation

- **Immobilière Charente** est le **bailleur** :
- Contracte les baux de location,
- Porte la gestion patrimoniale et les risques,

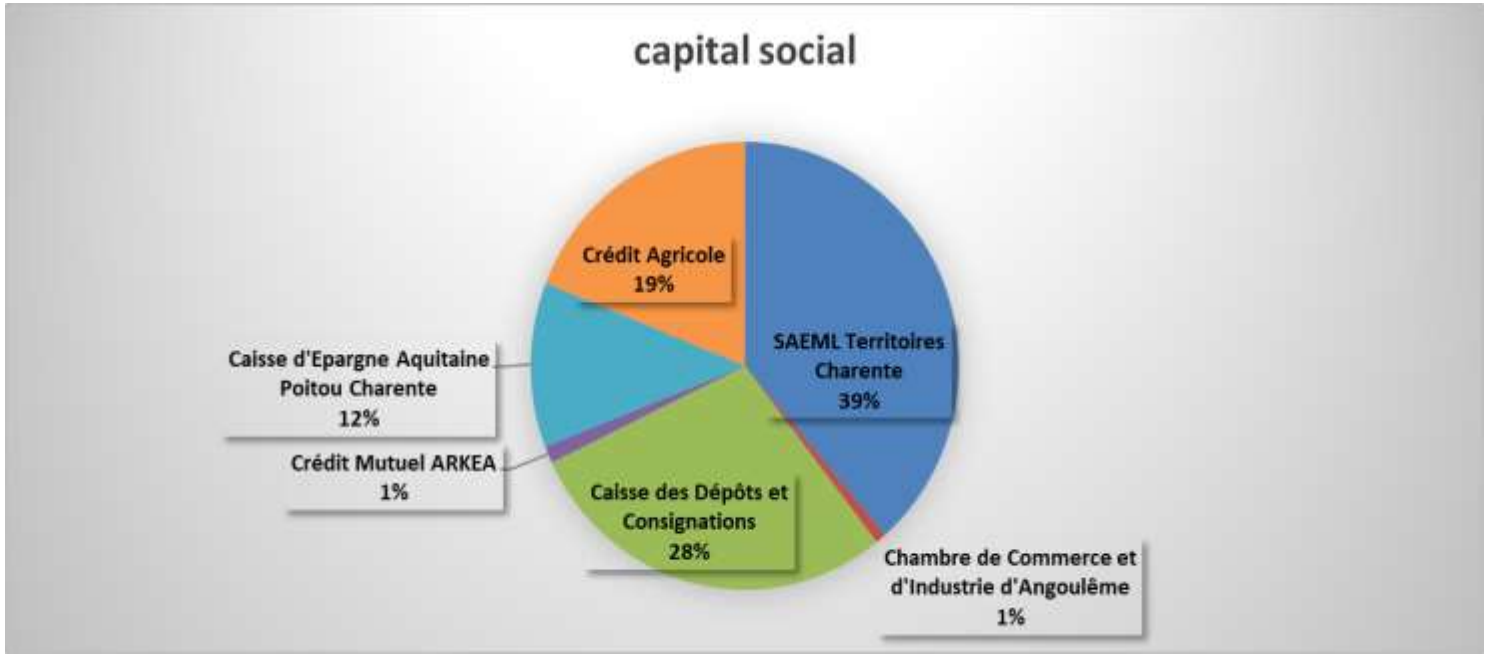
- **Territoires Charente** est le prestataire de service d'Immobilière Charente :
- Assure **la gestion locative,**
- Anime **la vie sociale**

Moyens et compétences nécessaires

- **Equipe pluridisciplinaire :**
  - Chargés d'opérations de formation ingénieur ou architecte pour gérer les projets de travaux,
  - Juriste avec appui de conseils pour les acquisitions et les ventes des biens, les baux commerciaux,
  - Responsable financier pour le montage financier des opérations,
  - Un commercial pour la recherche de preneurs ou d'acquéreur. En interne ou externalisation à des agences immobilières spécialisées,
  - Gestionnaire patrimonial qui assure l'entretien des immeubles et la gestion locative.

- **Appui de la CCI et de la CMA de Charente** pour les études de marchés et la recherche de preneurs de locaux commerciaux .

Immobilière Charente



- Un capital social de 11 896 K€ avec une dernière augmentation de 6 900 K € :
  - ✓ Patrimoine de **23 immeubles**,
  - ✓ Parc locatif de **40 locataires**,
  - ✓ **22,2 millions d'investissements** : 3,5 millions € de fonds propres et 16,7 millions € d'emprunts,
  - ✓ **600 emplois** créés **dans le cluster de l'image**,
  - ✓ **11,4 millions de travaux**.

Exemple de reconversion d’une friche à Angoulême

Immeuble a l’abandon depuis + 20 ans

Réaménagement d’une friche en deux lots

- Un bâtiment réhabilité en bureaux
- Un parking de 50 places aménagé
- Investissement de 3 790 K€

En bureaux pour un studio de l'image et en parking

1 600 m² loués à Studio Hari,

200 salariés travaillent sur site.

un parking de 50 places
une centrale photovoltaïque d'une puissance de 90 KWH,

Une friche à 2mn de la Gare d'Angoulême

Transformation d'un ancien dépôt de presse en bâtiment tertiaire pour l'entreprise de l'image « Blue Spirit »

1

2

3

PHOTOS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Réhabilitation d'un immeuble
18 Boulevard de la république
16000 ANGOULEME
AOUT 2020 PC

PC7

format : **A3**
échelle :

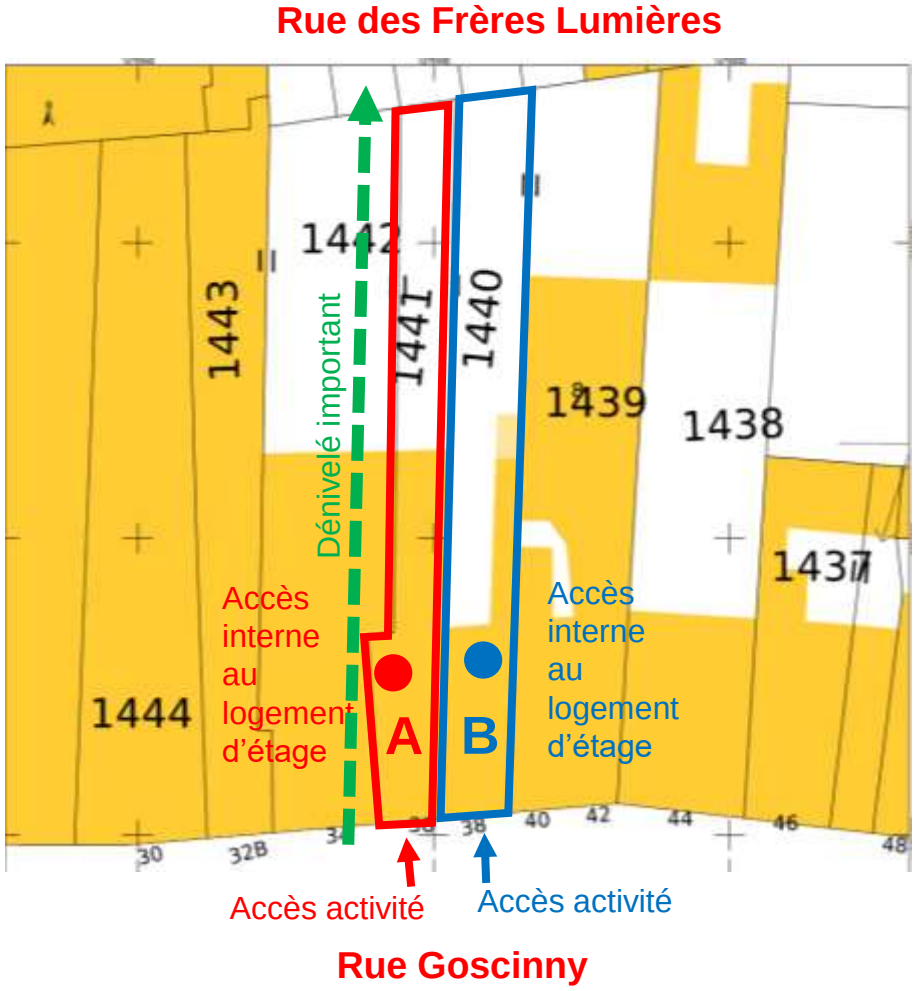
En bureaux pour un studio de l'image

- Immobilière Charente a investi 4 600 K€ pour créer :
  - 2 200 m² de bureaux pour 250 employés de Blue Spirit

Requalification d'un ensemble immobilier vacant à Cognac

- Opération réalisée en partenariat avec un bailleur social, NOALIS en plein cœur de Cognac,
- **Préemption par l'EPFNA** qui a revendu à NOALIS et Immobilière Charente
- **Création d'une copropriété** : NOALIS mandataire de la copropriété pour réaliser les travaux sur les communs. Chaque propriétaire réalise les travaux dans ses lots.
- **2 commerces 250 m² remis sur le marché**,
- **9 logements sociaux réhabilités**,
- Investissement d'immobilière Charente 580 K€,
- Investissement global 1 783 000 €

Ilot GOSCINNY - Angoulême



Bâtiment A :

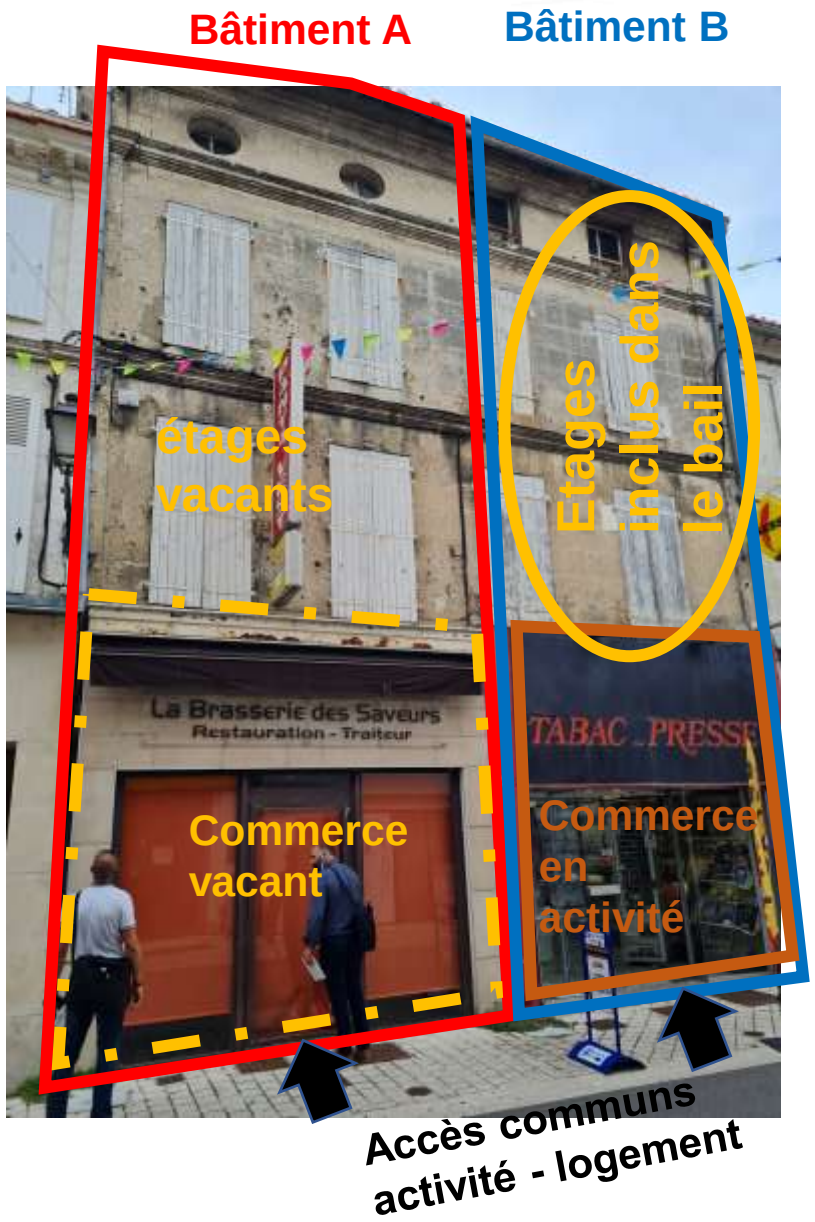
- RDC : 96,20m² dont 77m² de vente
- R+1 : 55m²
- R+2 : 55m² en partie mansardée

- RDC : activité vacante
- R+1/R+2 : logement en duplex

Bâtiment B :

- RDC : 85m²

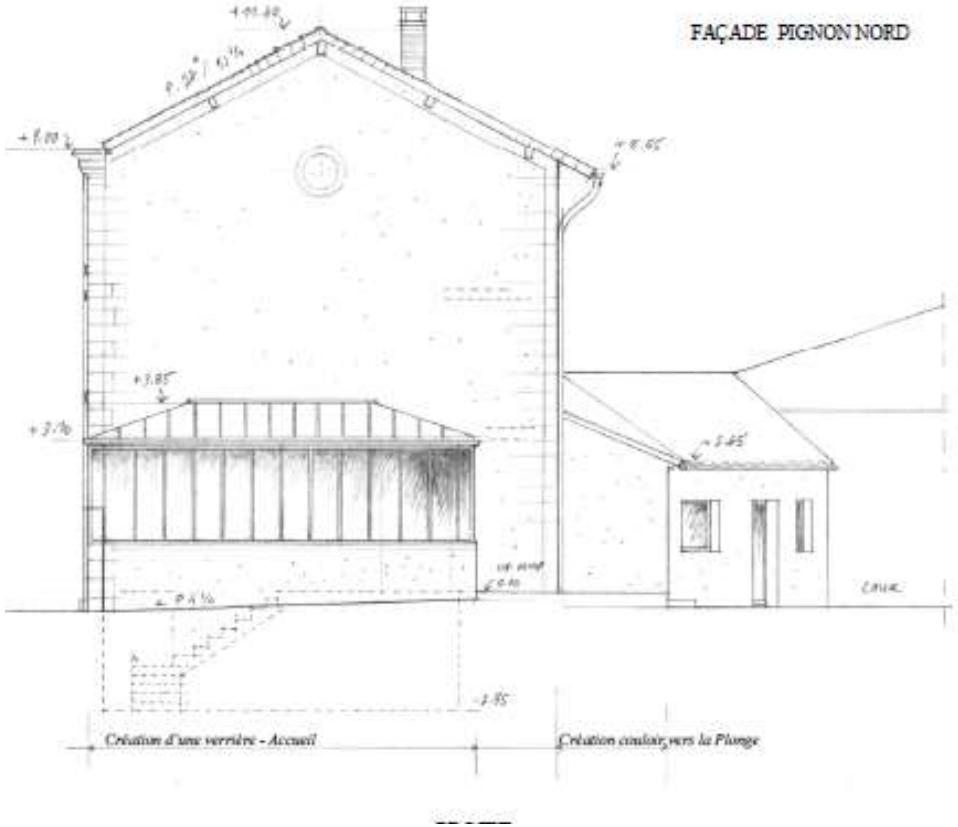
- RDC : activité en exercice
- R+1 / R+2 : non visités mais de même nature que le bâtiment A



Montage de l'opération

- Préemption par l'EPFNA, Revente à Immobilière Charente,
- **Accord amiable avec le commerçant** pour résilier le bail commercial existant, libérer les étages et signer un nouveau bail commercial pour le local en RDC.
- Projet réhabilitation de l'ensemble immobilier en deux lots :
  1. Lot de logements (2 à 5 logements)
  2. Lot de commerce rez-de-chaussée
- **Budget prévisionnel de l'opération de 800** K€
- Opération de promotion en VIR avec la SCI propriété de l'immeuble mitoyen.

Création d'un restaurant dans 2 maisons de bourg à Chasseneuil sur Bonnieure



Transformation de deux maisons de bourg en restaurant à Chasseneuil sur Bonnieure

01 //PROJET
PROJET
1.2 PLAN DE MASSE TEXTURÉ

- Acquisition par Immobilière Charente,
- Création d'un restaurant et cave à vin de 650 m²
- Contrat de promotion immobilière entre Territoires Charentes et Immobilière Charente,
- BEFA signé avec une promesse de vente au profit du preneur au bout des 6 premières années d'exploitation
- Coût de l'opération 1 100 000 €

Ville du Puy en Velay

Etude programmatique de renouvellement urbain du centre-ville

rue des Mourgues / place du Breuil

Propositions de traitement des accès aux logements au-dessus des commerces

Le Creuset Méditerranée

S.E.M DU VELAY

18 janvier 2024

Le centre-ville du Puy-en-Velay

La Ville du Puy-en-Velay conduit depuis le début des années 2000 une politique active de renouvellement urbain de son centre historique.
Depuis 2004, elle a engagé plusieurs OPAH de renouvellement urbain successives et développé sa politique de ravalements de façades obligatoires. Dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement confié à la SEM du Velay, elle a par ailleurs mis en œuvre deux vastes opérations de résorption de l'habitat insalubre, sur les îlots Grangevieille Consulat et Saint Jacques entre 2006 et 2011.
A partir de 2012, elle a conduit son Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), dans le cadre d'une nouvelle concession d'aménagement, programme qui a permis : la résorption des ilots dégradés Capucins, Boucher de Perthes et Titaud, ainsi que d'engager les procédures permettant la restauration immobilière de plusieurs immeubles en centre ancien.
En 2022, ces opérations sont en phase de travaux ou de commercialisation.

Au total sur la période 2004-2020 : 32 parcelles insalubres irrémédiables, 9 parcelles rémédiables, une dizaine de périls, 17 immeubles sous procédure de restauration immobilière représentant 160 logements – au terme de ces opérations : 65 logements neufs reconstruits ; 16 réparations lourdes ; environ 40% des logements sont en locatif social.
Les immeubles traités disposaient d'un RDC commercial occupé dans 4 cas, sans problématique d'accès aux étages.

Un nouveau Programme d’actions opérationnelles 2023 – 2033

La Ville souhaite se projeter vers l’avenir et définir son programme d’actions et d’opérations pour les années à venir. Au-delà de l’enjeu de poursuivre sa politique de rénovation de l’habitat, la ville souhaite réinterroger ses dispositifs - sont-ils suffisants ? suffisamment connus et repérés ? - et insuffler plus de transversalité dans ses politiques.

Le programme d’actions porté par Action Cœur de Ville a ainsi pressenti un certain nombre d’îlots pour lesquels l’enjeu de requalification subsiste. Il a aussi identifié un **besoin fort de mieux mettre en lien les politiques de l’habitat et les politiques conduites en matière de déplacements, stationnements, espaces publics, commerces et services de proximité.**

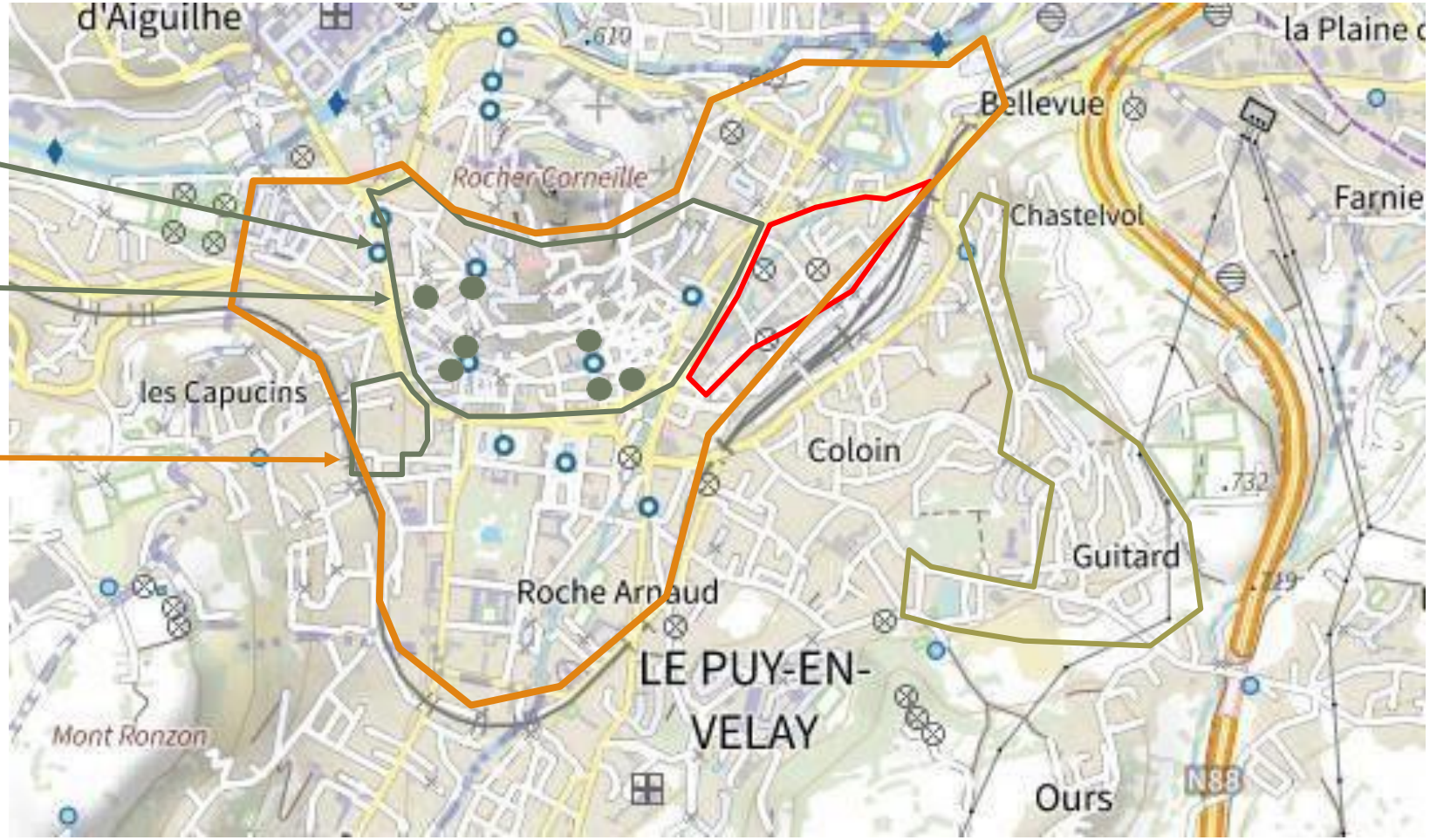
Les futurs périmètres de projet pour les dix années à venir, les principes de traitement des îlots pressentis et leur chiffrage et les pistes de financement ont été évalué dans le cadre d’une nouvelle étude urbaine et inclus à la concession Cœur de ville.

La politique de renouvellement urbain au Puy-en-Velay : les périmètres

Périmètre Secteur sauvegardé

Périmètre concession centre-ville 2012-2024

Périmètre OPAH RU



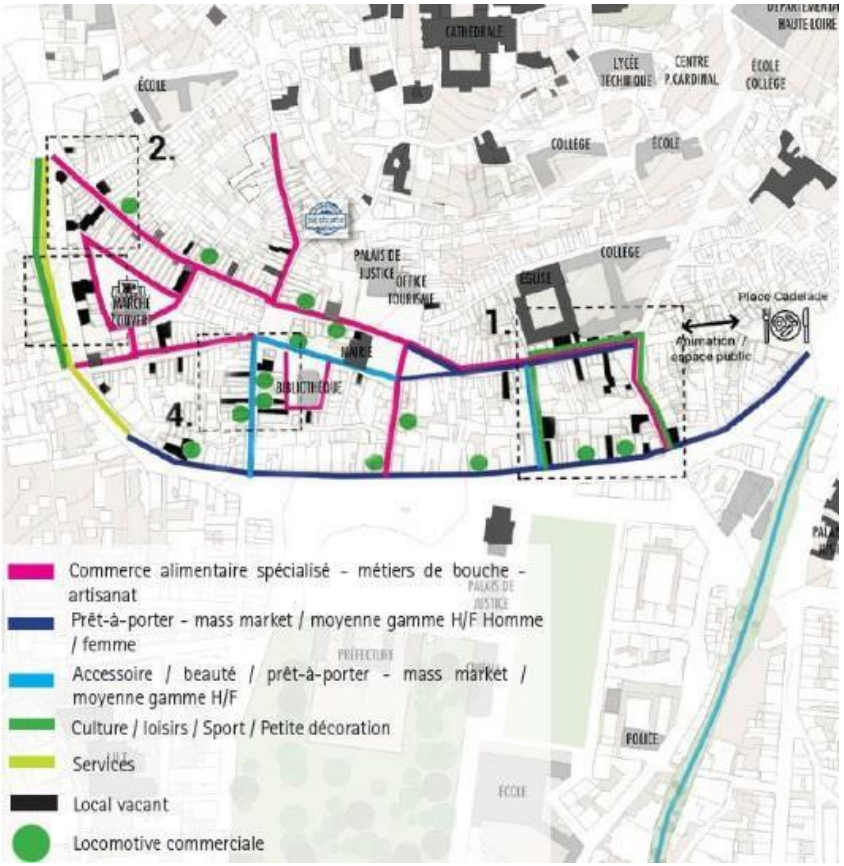
Habitat et commerce en RDC
nouvelle stratégie d'approche dans le cadre ACV

Dans le cadre d'ACV, la commune et la CA ont fixé comme enjeu le toilettage des outils permettant d'intervenir sur les RDC commerciaux et étages à vocation d'habitat, l'**enjeu de cette intervention à coordonner étant de retrouver des accès aux étages de logements, des tailles de commerces suffisantes, des enseignes qualitatives**

Les nouveaux enjeux actés dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville :

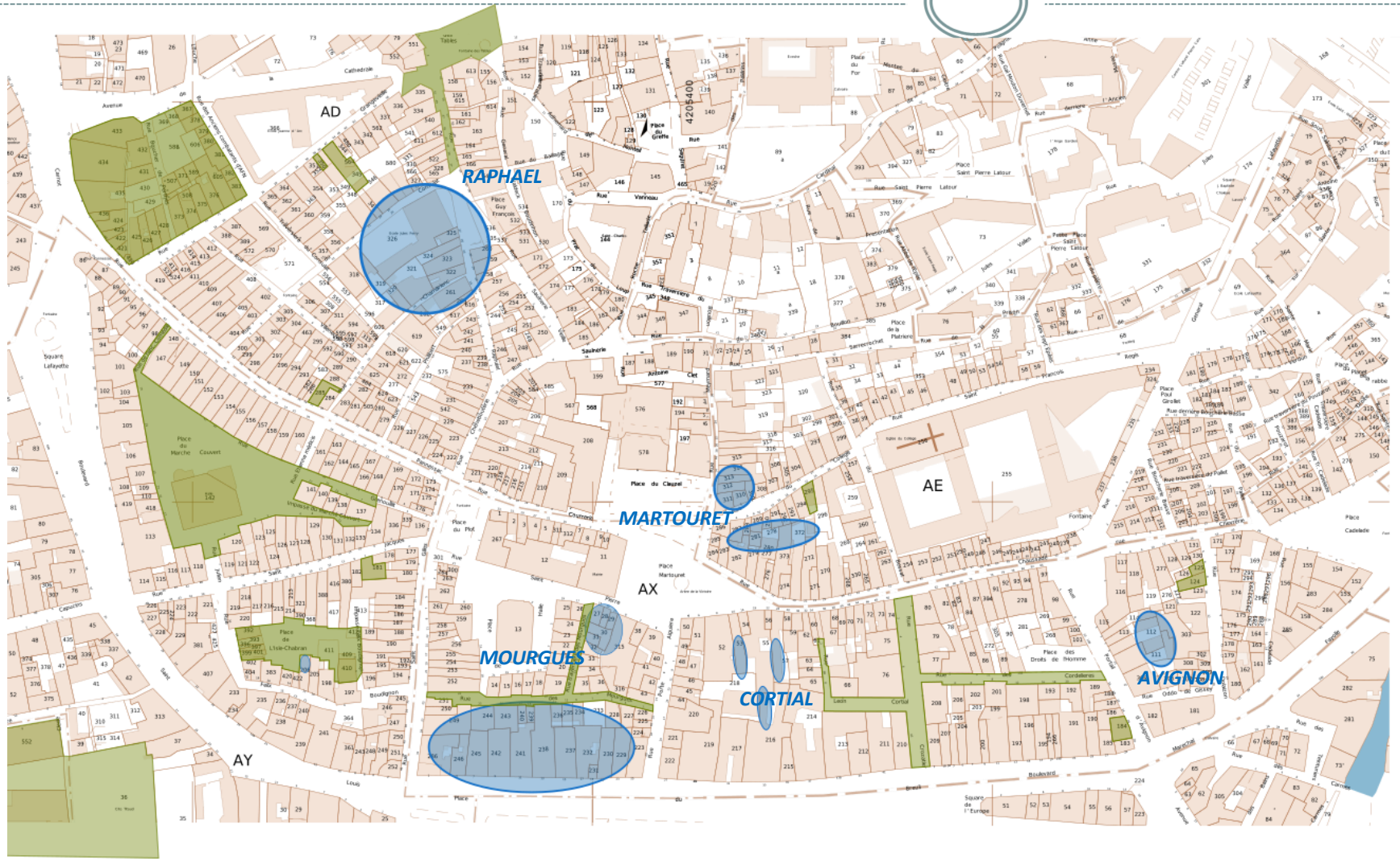
- **Les linéaires commerciaux ont été intégrés et protégés au PLU approuvé fin 2019** ;
- La **révision du PSMV sera prescrite en 2024** et devrait intégrer sur les linéaires prioritaires la préservation ou l'obligation de création d'accès aux étages ;
- La **taxe sur les logements vacants** est en place depuis plusieurs années avec l'enjeu d'en mesurer l'efficacité / **La taxe sur les locaux vacants** a été supprimée, avec quelle efficacité ?
- La ville a délibéré en septembre 2023 pour adapter son **droit de préemption renforcé au périmètre des concessions d'aménagement ; elle travaille à la remise à plat de son droit de préemption sur les ventes de locaux**, pour éviter certaines implantations, pouvoir intervenir sur les locaux (requalification, regroupement, accès aux étages …) avant remise sur le marché. Elle s'interroge sur une intervention spécifique sur les locaux commerciaux en pied d'immeubles.

  Toutes ces interventions peuvent être accompagnées d'aides à la requalification des devantures et de la mise en place d'opérations éphémères (expositions temporaires…)



=> Une stratégie définie, et pilotée, basée sur une bonne connaissance des locaux, de la vacance, de la demande non satisfaite, portant sur les linéaires commerciaux prioritaires définis

Le centre-ville du Puy-en-Velay : premiers repérages



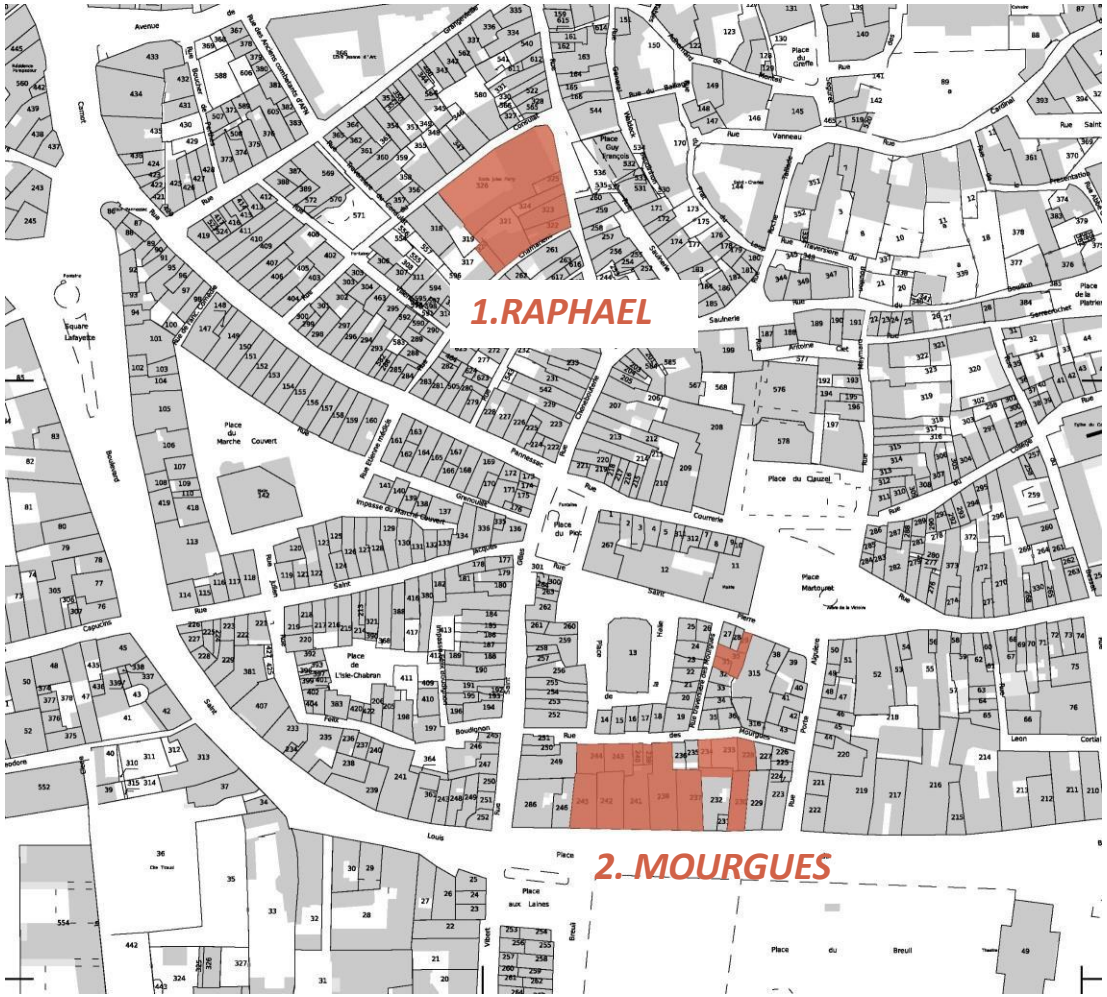
Pistes d'intervention

Opérations réalisées ou en cours + grange vieille Consulat

2023

Le centre-ville du Puy-en-Velay : ilots retenus

Ilots retenus



2. Ilot Mourgues - Breuil

Périmètre d’étude

2. Ilot Mourgues – Breuil

2. Ilot Mourgues – Breuil
DIA et procédures

2. Ilot Mourgues – Breuil
Etat foncier

Propriété communale

Copropriété

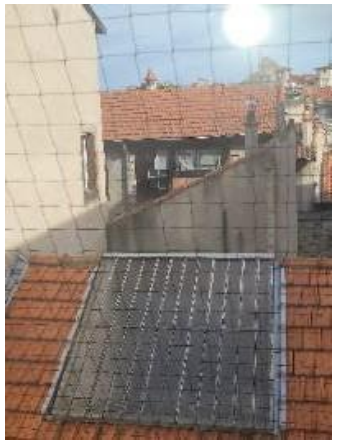
Monopropriété

Unité foncière

Pas de logement dans l'immeuble selon le cadastre

Logements vacants dans les étages dans les faits

Pas d'accès indépendant aux étages



2. Ilot Mourgues – Breuil
Plan de secteur sauvegardé

Légende

- Parcelle
- Limite îlot
- Alignement
- Mur 2,60m de hauteur
- Passage public à conserver
- Immeuble monument historique
- Immeuble à conserver
- Immeuble non protegé
- Immeuble à modification imposée
- Emprise de construction imposée
- Prescription particulière
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

E : Ecrêtement

M : Modification

RdC : Rez-de-chaussée

R+1 : Rez-de-chaussée + nombre étage

P : Parking

TA : Terrasse accessible

T : Terrasse non accessible

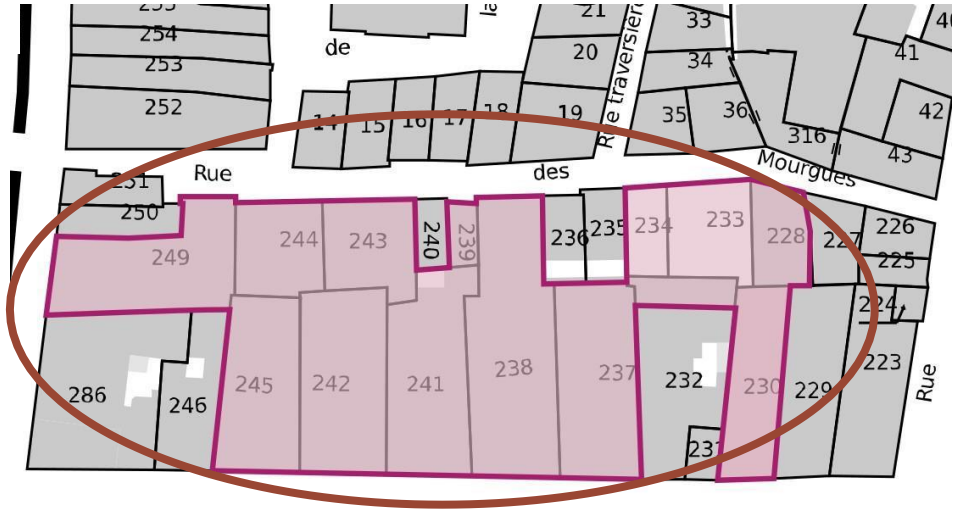
G : Galetas

2. Ilot Mourgues – Breuil
Evolution parcellaire

Cadastre Napoléonien

Cadastre Napoléonien et cadastre actuel

2. Ilot Mourgues – Breuil
les immeubles de l'ilot



AX245, 244 : 7 Place du Breuil et 23 rue des Mourgues, acquisition récente par 1 SCI
0 logts et 1 local en RDC
Immeuble Vacant
PSMV : Immeuble non protégé
Superficie terrain : 233+141 soit 374 m²

AX242, 243 : 9 Place du Breuil et 21 rue des Mourgues - copropriété
5 logts dans les étages dont 1 vacant
RDC et 1er commerce Vacant (rattaché au 245)
PSMV : Immeuble non protégé
Superficie terrain : 268+146 soit 414 m²

AX 237 : 15 Place du Breuil
Acquisition récente par 1 SCI
RDC commerce, étages inoccupés, accès non indépendant du commerce
PSMV : Immeuble à conserver
Superficie terrain : 265 m²

AX 234, 233 et 228 : rue des Mourgues – propriété Ville
L'espace sera totalement libre suite à la démolition de 228
Superficie terrain : 296 m²

AX 249 : 29 rue St Gilles – copropriété – cession des étages fin 2022
Projet de réhabilitation en lien avec AX246
PSMV : immeuble à conserver
Superficie terrain : 268 m²

AX 240 : 19 rue des Mourgues
3 logts loués
PSMV : Immeuble à conserver
Superficie terrain : 37 m²

AX 232 : 17 Place du Breuil
Banque => Pas de logement
PSMV : Immeuble protégé en partie arrière
Superficie terrain : 280 m²

AX 238 : 13 Place du Breuil
Copropriété dont ville
PSMV : Immeuble à conserver pour parties
Superficie terrain : 384 m²

AX 241, 239 : 11 Place du Breuil et 17 Rue des Mourgues – Propriété ville
2 logts vacants (1 au 241 et 1 au 239)
RDC et 1er étage place du Breuil : banque
PSMV : Immeuble à conserver sauf le 239
Superficie terrain : 274+31 soit 305 m²

2. Ilot Mourgues – Breuil
les usages

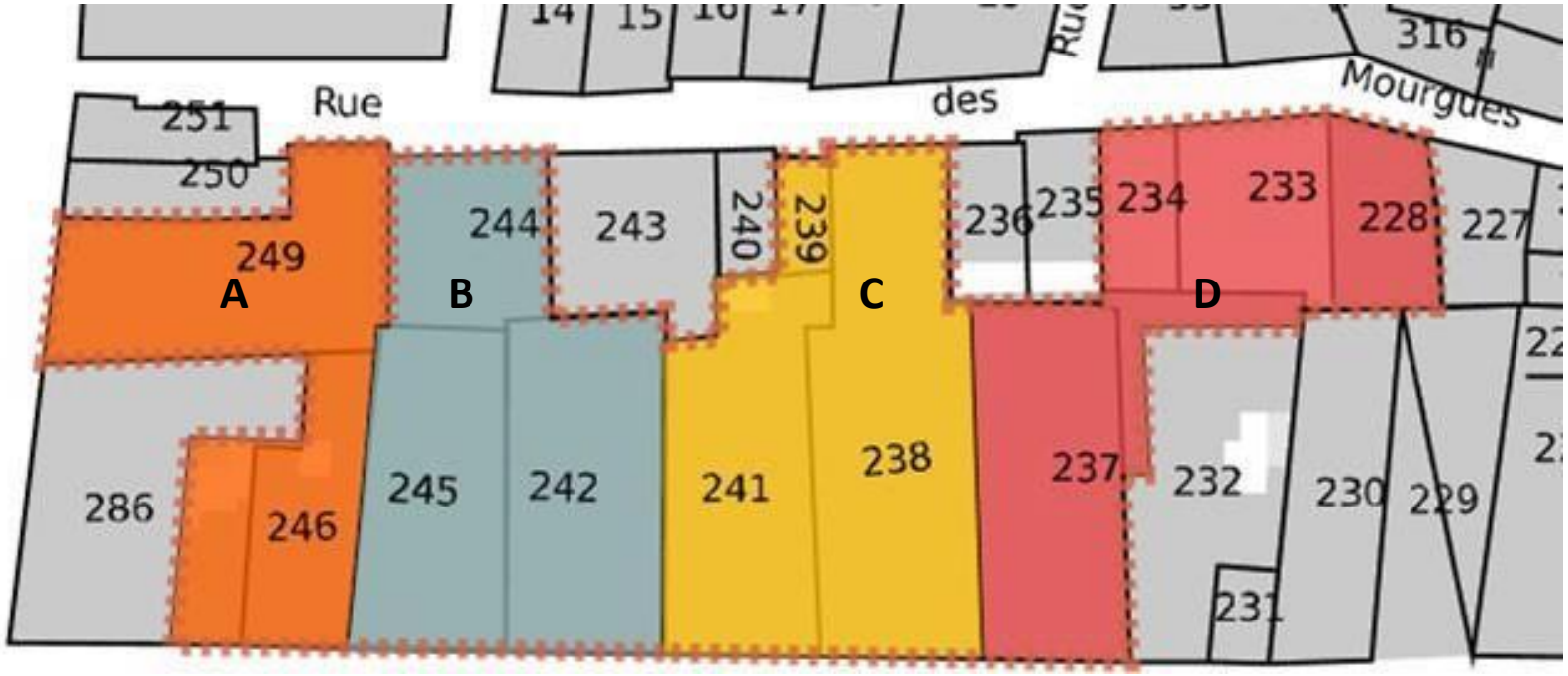
- **Un linéaire commercial** place du Breuil, exceptionnellement bien situé, place de la Halle, rue Saint Pierre avec des commerces en activité, excepté le magasin ex La Halle qui occupait les rez-de-chaussée des parcelles AX242, 243, 244 et 245. La réouverture d'un commerce est un enjeu économique pour le quartier. Un nouvel acquéreur dit avoir un projet sur cet espace sans toutefois en définir exactement les contours.
- **Place du Breuil, des immeubles vacants dans les étages pour diverses raisons. Notamment une difficulté d'accès ou l'absence d'accès aux étages depuis l'espace public, indépendamment du commerce**
- **Des propriétés publiques**, AX 239, 241, ainsi que le 238 qui est en copropriété.
- Un cœur d'ilot qui s'est « rempli » depuis 1820, les premières cours ont été bâties. L'ilot est traversé d'Est en Ouest par l'ancien mur d'enceinte de la ville, en partie disparu. Il est à conserver ou valoriser.
- Un projet public à venir sur les parcelles AX 233, 234 et 228. Cette dernière parcelle doit faire l'objet d'une démolition.
- Des acquisitions récentes pouvant donner lieu à des travaux AX 249, 243/244/245 et 237

2. Ilot Mourgues – Breuil

4 Secteurs

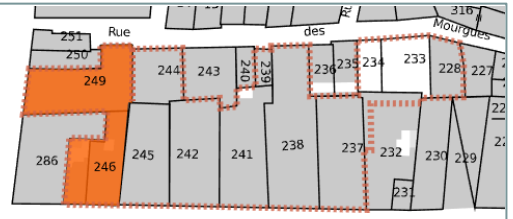
THEMATIQUE ACCES AUX LOGEMENTS STERILISES PAR LES COMMERCES

Proposer aux propriétaires des accès aux étages par la rue des Mourgues



2. Ilot Mourgues – Breuil

Secteur A - projet privé



Etat des lieux :

- AX 249 : Copropriété, Immeuble visité dégradé et en travaux ; commerce au RDC (Armand Thierry+ stockage) et étages vacants.
- AX 246 : Monopropriété, Commerce occupé au RDC (pharmacie), étages occupés (stockage et bureaux), et deux logements vacants

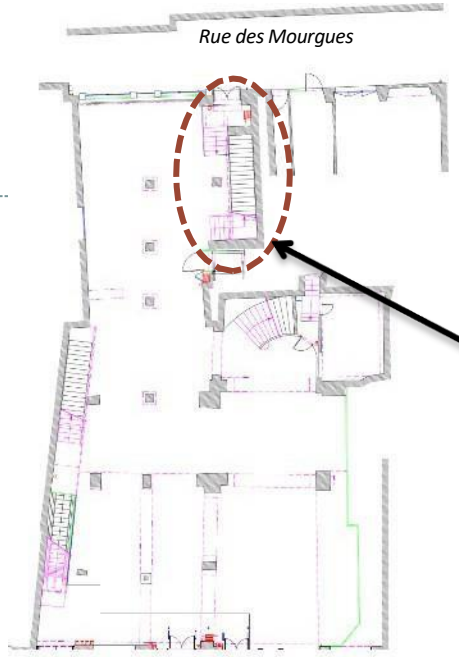
1 – Création d'un accès aux étages depuis la rue des Mourgues

2 – Les propriétaires de la AX246 ont acheté les étages de la 249 pour y recréer des logements

3– Accompagnement OPAH-RU :
Traiter le cœur d'ilots et accès aux étages avec accessibilité PMR (ascenseur à créer dans la AX249 ?)

2. Ilot Mourgues – Breuil

Secteur B – projet promoteur



Rez-de-chaussée ex Halle coté place du Breuil

Place du Breuil

Circulation avec ascenseur à mettre en œuvre avec le propriétaire et son architecte

L'ex-magasin la Halle aux vêtements occupait les parcelles AX244 et 245 en totalité ainsi que le rez-de-chaussée et le premier étage de la parcelle 242 et la parcelle 243 en rez-de-chaussée.

Cet ex-magasin a été acquis récemment par un investisseur dont le projet n'est pas défini pour l'instant.

Les étages (2, 3 et 4) des parcelles 244 et 245 étaient utilisées à titre de stockage pour le magasin ou de locaux pour les employés. Ce sont en fait d'anciens logements qui pourraient être remis en service si un accès indépendant aux étages existait. Cela semble possible depuis la rue des Mourgues. Le nouveau propriétaire n'est pas opposé à un projet « habitat » en étages si la rentabilité est assurée.

Rue des Mourgues

Premier étage ex Halle

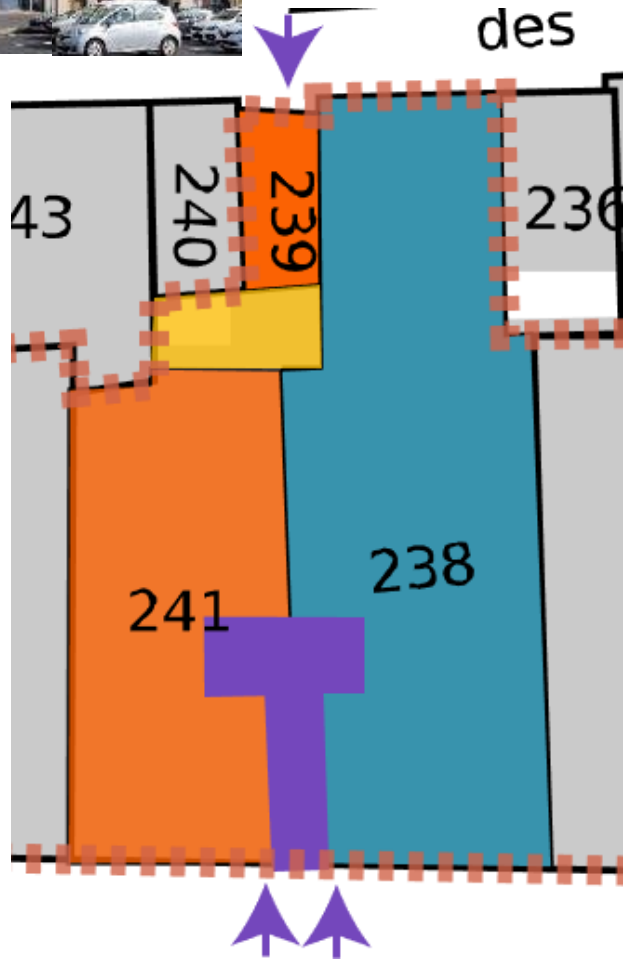
Place du Breuil

Etat des lieux :

- AX245, 244 : 7 Place du Breuil et 23 rue des Mourgues
- AX242, 243 : 9 Place du Breuil et 21 rue des Mourgues - copropriété

2. Ilot Mourgues – Breuil

Secteur C – projet public



- Circulation
- Cour privée
- OPAH-RU
- Parcelles communales

Etat des lieux :

- AX 241 et 239 : Parcelles communales
- AX 238 : Copropriété : Le RDC est un commerce occupé et une partie des étages font partie du patrimoine communal.

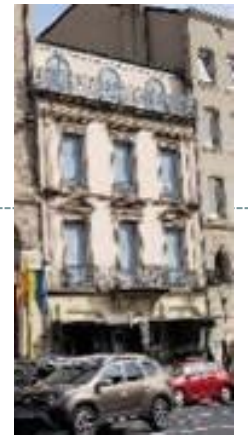
1 – Création d'un accès aux étages Rue des Mourgues et Place du Breuil. Réflexion sur la recomposition des logements avec une circulation verticale (ascenseur à créer ?).

2 – A traiter dans le cadre de l'OPAH-RU, en accompagnement renforcé.

3 – Proposition de cession avec charges : clauses de durée avec réméré, mutualisation de la distribution arrière des bâtiments 241 et 138 par ascenseur

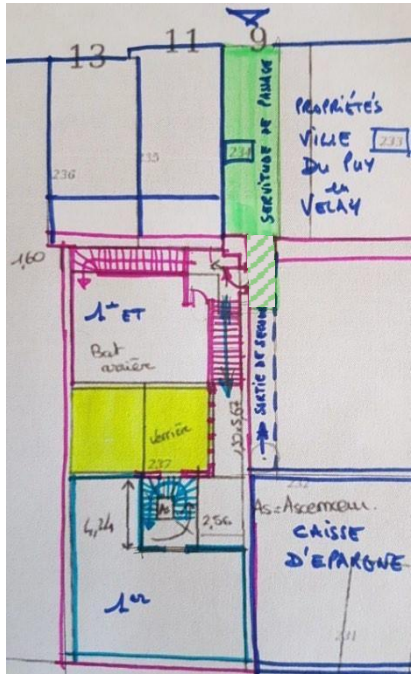
2. Ilot Mourgues – Breuil

Secteur D – projet mixte : promoteur et Ville



Créer un accès indépendant aux étages de l'immeuble du 15 place du Breuil, depuis le 9 rue des Mourgues en utilisant la servitude de passage (consentie à la Caisse d'Epargne sur la parcelle 234 démolie), un prolongement de 4m serait à négocier sur le cheminement existant en issue de secours sur la parcelle caisse d'épargne. L'entrée dans l'immeuble s'effectuerait par l'arrière avec la création d'escaliers du RDC vers le premier étage pour rejoindre l'escalier existant dans la partie du bâtiment donnant sur la place du Breuil. Le local commercial aurait une issue de secours dans le hall créé à l'arrière

Place du Breuil



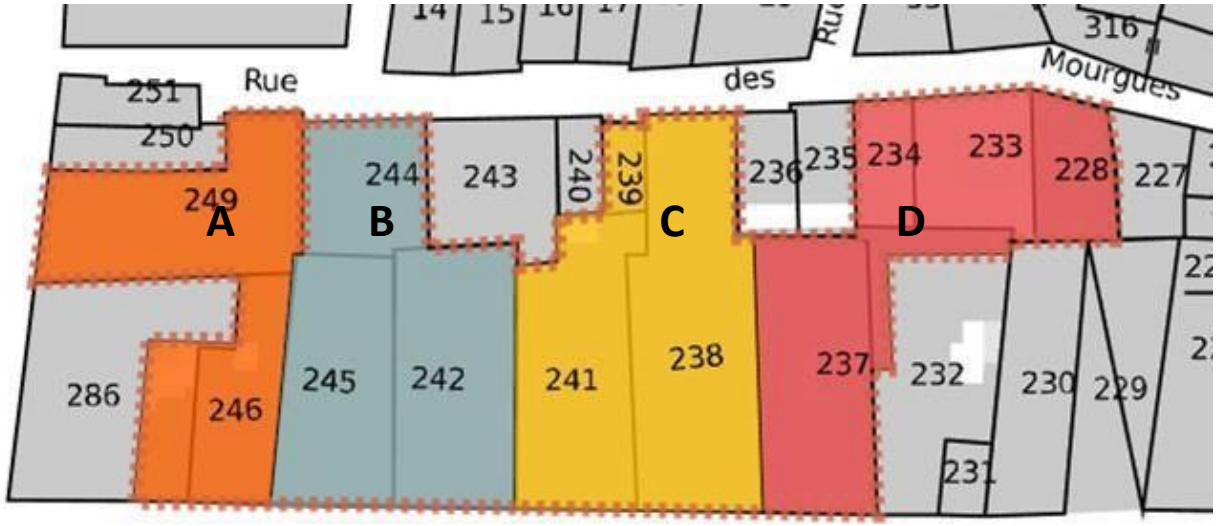
Servitude existante

Servitude à créer

Accès depuis la rue des Mourgues : ouverture murée à ré ouvrir

2. Ilot Mourgues – Breuil

Périmètre opérationnel



A la différence du périmètre Raphaël- Consulat, le périmètre Mourgues – Breuil ne présente pas de situation de dangerosité ou d'insalubrité nécessitant que la ville intervienne.

Par contre, l'enjeu **de remise sur le marché de 25 logements bloqués par des surfaces commerciales en rez-de-chaussée** est majeur pour la ville sachant que les projets sur certaines emprises foncières semblent aujourd'hui bloqués.

Stratégie proposée :

- **Une animation de terrain permettant de suivre les projets immobiliers de chacun de ces investisseurs et négocier l'accès aux étages ;**

- **L'engagement d'une DUP de restauration immobilière pour permettre d'obliger les propriétaires à la remise en état d'habitabilité.**

> Périmètre à étendre à quelques autres immeubles isolés à repérer.