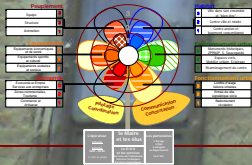




expertise urbaine pour
l'amélioration du centre
historique

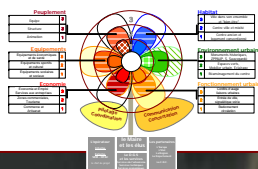
Pascal Tattier
« Compositeur Urbain »
Octobre 2008





objectifs de la mission

- mettre en place **une stratégie d'intervention** intégrant les thématiques suivantes: peuplement, économie, habitat, environnement urbain, fonctionnement urbain,
- **mobiliser** l'ensemble des **outils** de la réhabilitation et du renouvellement urbain,
- **mobiliser des partenaires** financiers sur le projet,
- **conseiller les élus** sur les différentes procédures et actions à mettre en œuvre pour répondre à la problématique.





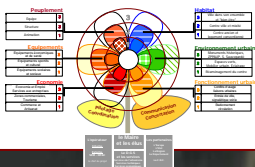
déroulement de la mission

■ phase 1: expertise de la situation du centre historique

- visite du site, analyse des actions, études et programmations existantes,
- analyse des coûts et montages financiers,
- analyse du dispositif opérationnel,
- spatialisation.

■ phase 2: propositions pour une stratégie d'intervention

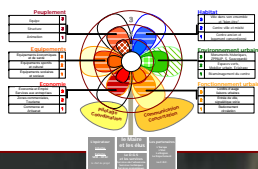
- projet d'ensemble et choix des outils,
- les périmètres et les actions,
- évaluation des actions et partenariat,
- mode opérationnel, équipe et planification.

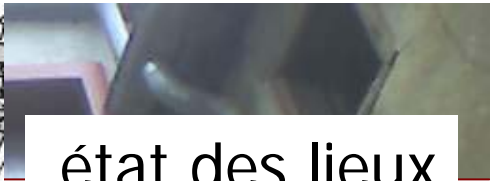
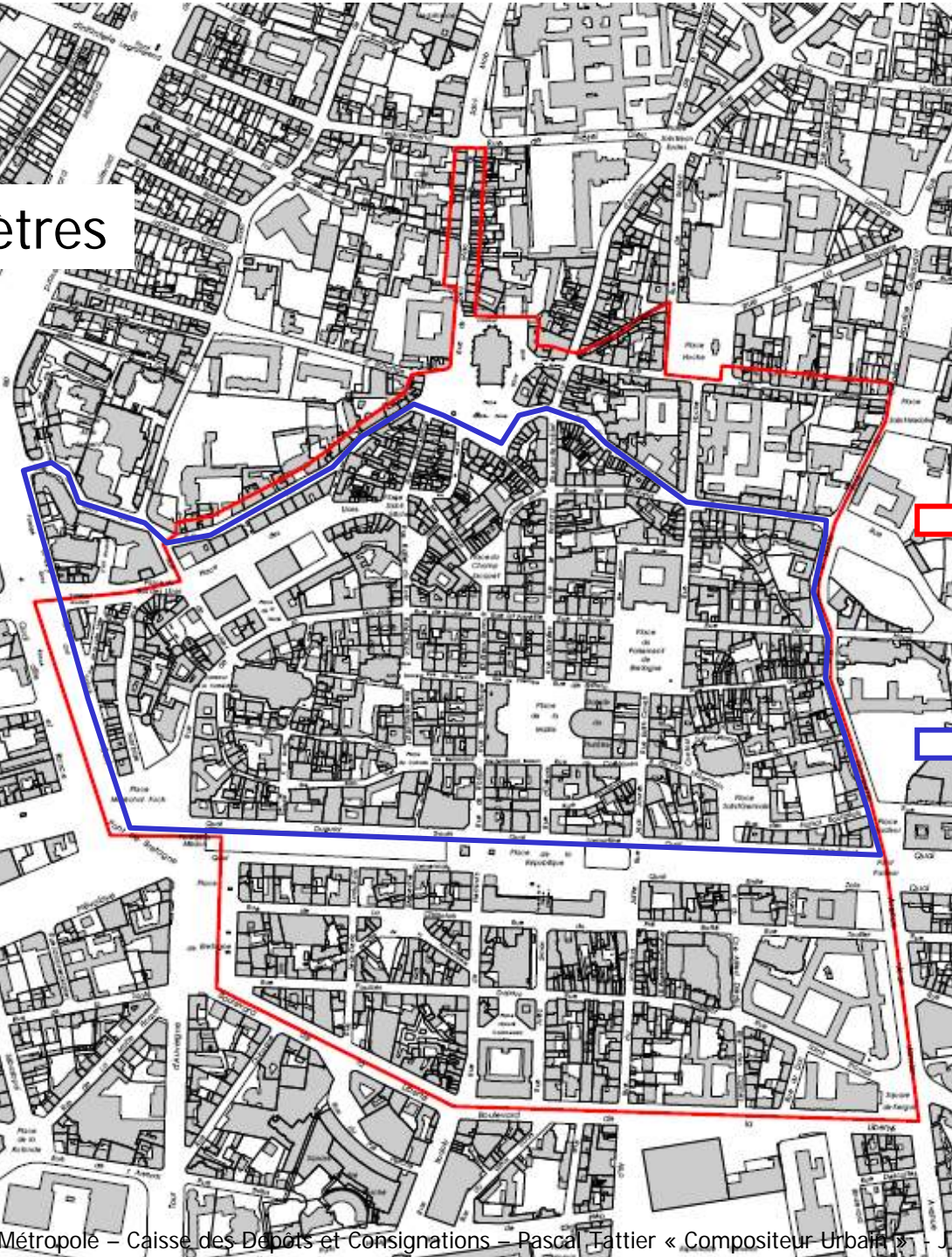




■ phase 1:

expertise de la situation du centre historique



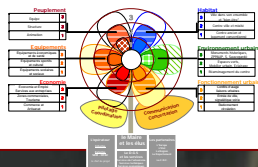


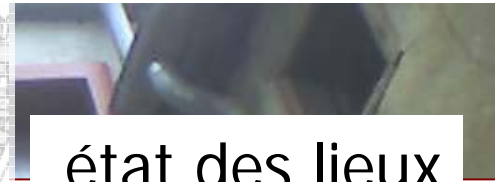
état des lieux

les périmètres

périmètre
d'OPAH
copropriétés

PSMV





état des lieux

l'équipe d'animation

■ animation OPAH

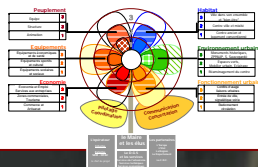
- par le PACT 35, localisation en dehors du cœur de secteur et peu visible, personnel non exclusivement dédié à l'opération. Durée **5 ans** cofinancée (ANAH 35%, Conseil Général 25% et Rennes Métropole) sur **3 ans**. Pilotage Ville de Rennes.

■ gestion des périls

- action Ville de Rennes exercée dans le droit courant des actions de police du Maire, personnel municipal non intégré à une équipe opérationnelle.

■ suivi, animation

- fonctionnement entre services, collectivités et prestataires au travers d'un réseau informel et de réunions de coordination.



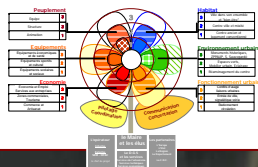
limites du dispositif

- **disproportion entre l'état réel du bâti, le niveau d'urgence de l'intervention et le dispositif d'aide au privé en place: OPAH Copropriétés**
 - peu d'immeubles concernés: 75 pour plus de 1 500 inclus dans le périmètre dont plus de 300 présentent des problèmes sérieux de structure ou d'hygiène,
 - faible sortie escomptée sur le volet logements: 4 à ce jour pour 200 provisionnés, pas d'action ciblée sur les logements et les conditions d'habiter,
 - effet d'aubaine pour les copropriétés négligentes.
- **péril et insalubrité: risque financier et juridique**
 - manque de capacité de réponse du dispositif en place pour faire face à la nécessité d'intervention sur un parc vétuste important dont la lente dégradation, à bas bruit, aboutit aujourd'hui à une augmentation significative de la sinistralité .
- **sous dimensionnement du dispositif d'animation au regard des besoins d'intervention et du périmètre à traiter.**





■ phase 2: propositions pour une stratégie d'intervention



■ **compléter la boîte à outils**

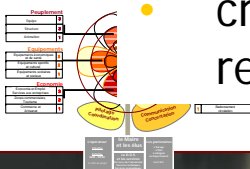
- disposer d'un éventail d'approches et d'échelles permettant de mieux cibler les actions à l'îlot, à la parcelle, au logement,
- accompagner les actions par un suivi technique (bâti, copropriétés, ...) et social (aide aux familles, relogements temporaires ou définitifs...),
- agir sur le marché locatif (modération des prix et niveaux des prestations) par la réalisation de logements sociaux en centre historique (RHI).

■ **maîtriser les coûts de travaux**

- cibler les interventions,
- proposer des alternatives au « tout comme autrefois »,
- élargir le panel de partenaires.

■ **animer et coordonner les actions, porter le projet dans le temps**

- définir une structure de portage politique, technique et administratif,
- créer une équipe d'animation et de suivi spécifique au programme de requalification de l'habitat dégradé.



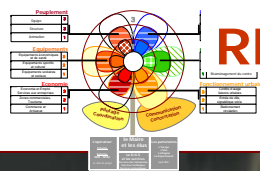
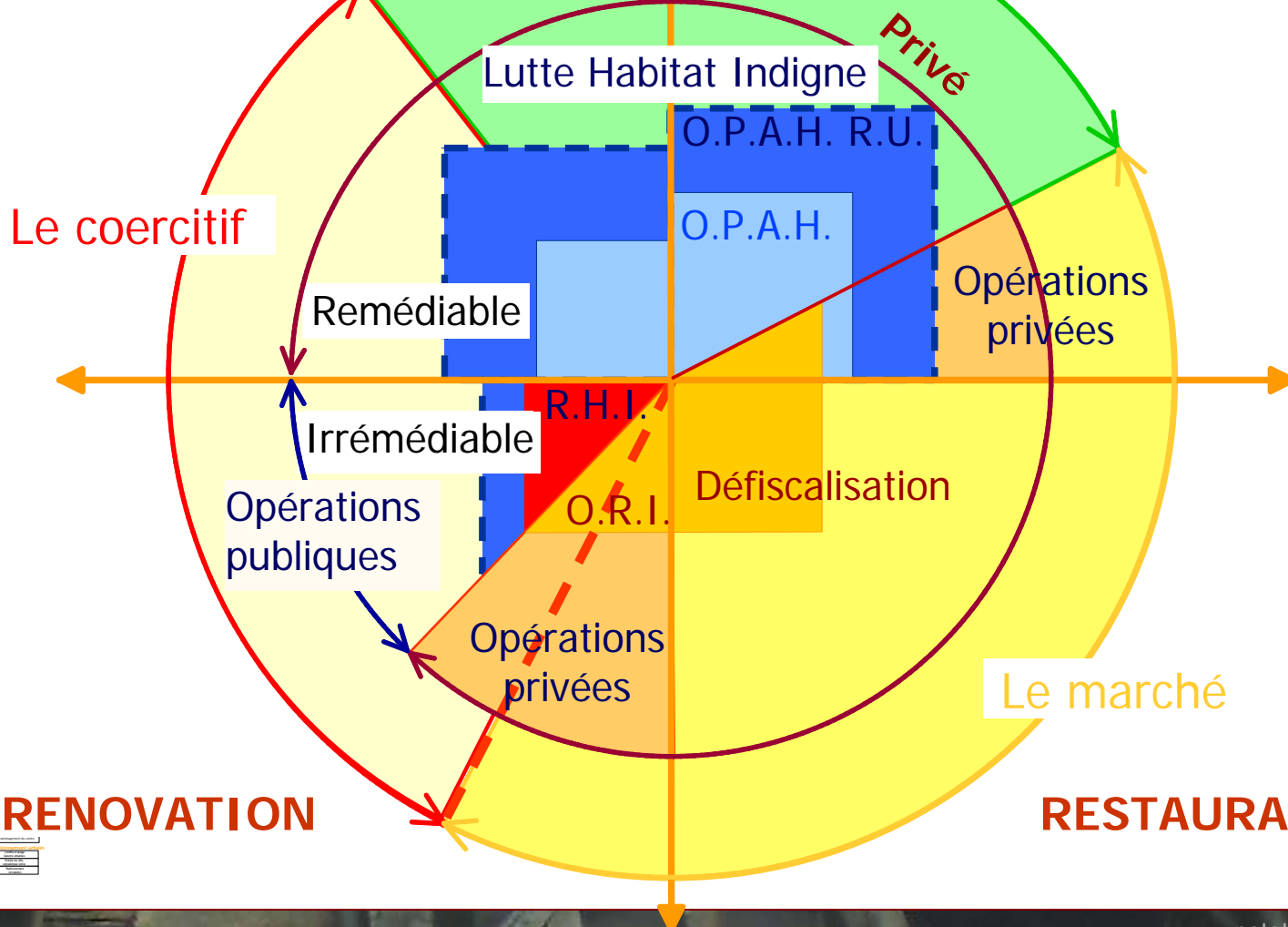


propositions

les outils existants
RESORPTION

L'incitatif

REHABILITATION



RENOVATION

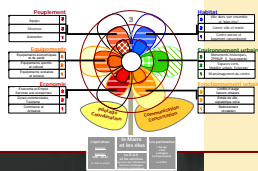
RESTAURATION





R.H.I.

- à réaliser
- en cours
- réalisées



les outils proposés

sous réserves des changements de gestion
ou de réglementation



■ à l'îlot

- insalubrité - péril
- intérêt patrimonial

R.H.I. Dup Vivien

arrêts de ravalement

O.R.I. (Malraux) Dup travaux

■ à la parcelle

- copropriétés dégradées
- immeuble indigne, insalubre ou en péril

O.P.A.H. copropriétés

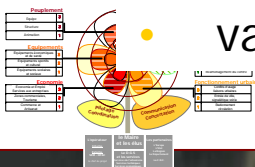
arrêts d'insalubrité et de péril

■ au logement

- vétuste, dangereux
- indigne
- insalubre
- vacant

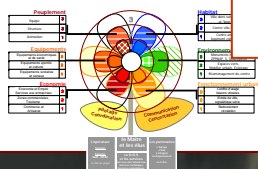
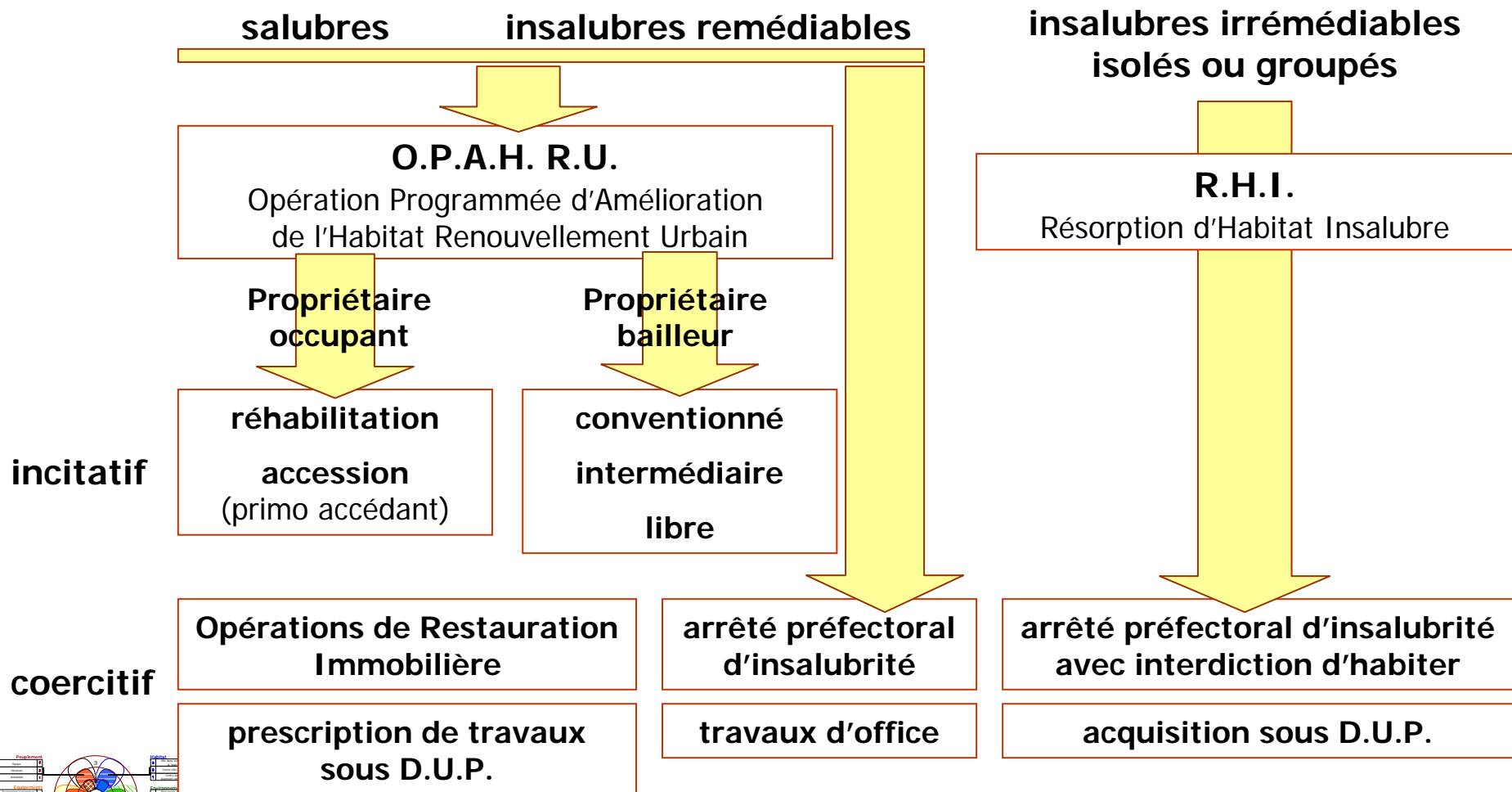
O.P.A.H. – R.U. avec traitement de
l'insalubrité et travaux d'office ciblés

arrêts d'insalubrité et de péril



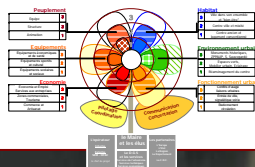
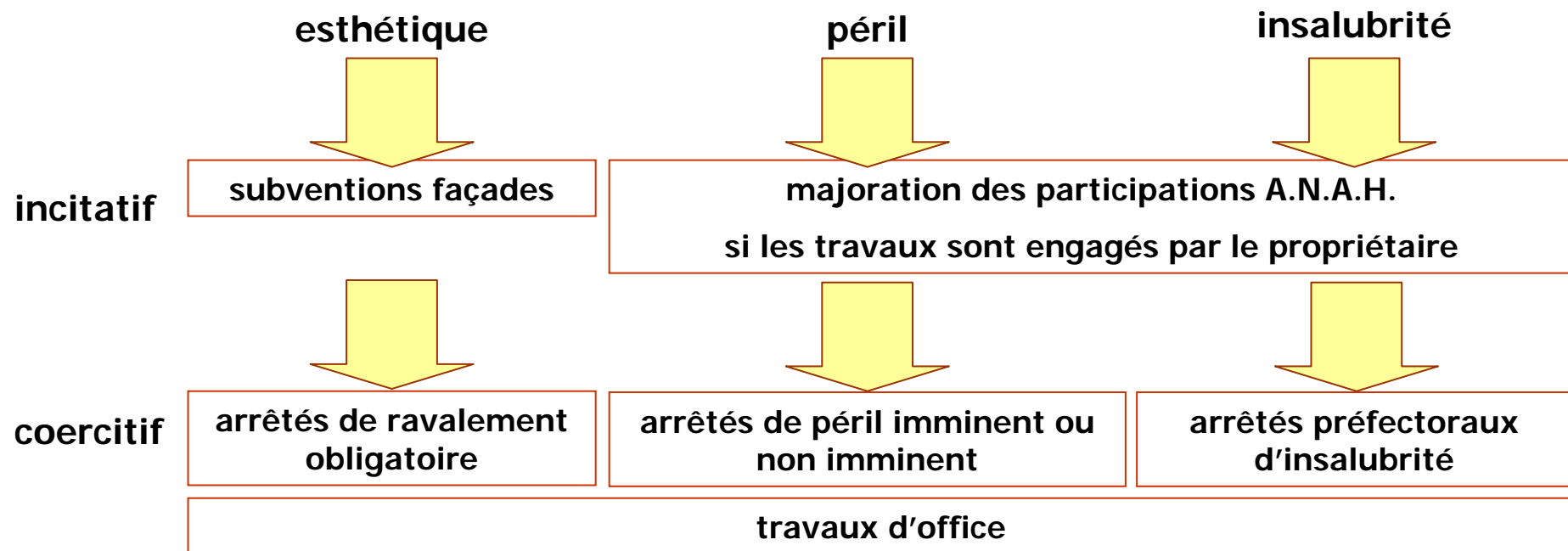
les outils proposés

logements (habitat privé existant)



les outils proposés

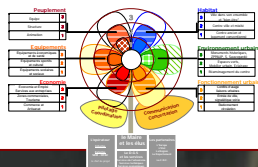
les polices



les outils proposés

■ pour une stratégie d'intervention en fonction du périmètre concerné

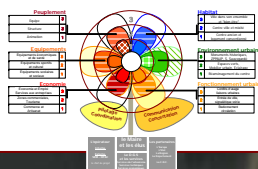
- à l'échelle de la **Ville**, un protocole de lutte contre l'habitat indigne associé à l'OPAH-RU qui en assure l'animation et le suivi technique,
- en **diffus**, au delà de l'indécence, les polices du Maire (Sécurité) et du Préfet (Hygiène) et les actions de R.H.I ou d'ORI (hors défiscalisation) à la parcelle,
- sur le **centre ville**:
 - ✓ une OPAH-RU permettant d'accompagner les propriétaires privés pour la réhabilitation de leur immeubles et de leurs logements,
 - ✓ une OPAH Copropriétés, pathologie lourde, pour aider les copropriétés à réaliser d'important travaux sur les structures du bâti,
- sur les **secteurs prioritaires** et les sites d'habitat dégradé des DUP travaux (Opérations de Restauration Immobilières), des périmètres de Résorption d'Habitat Insalubre.



les outils proposés

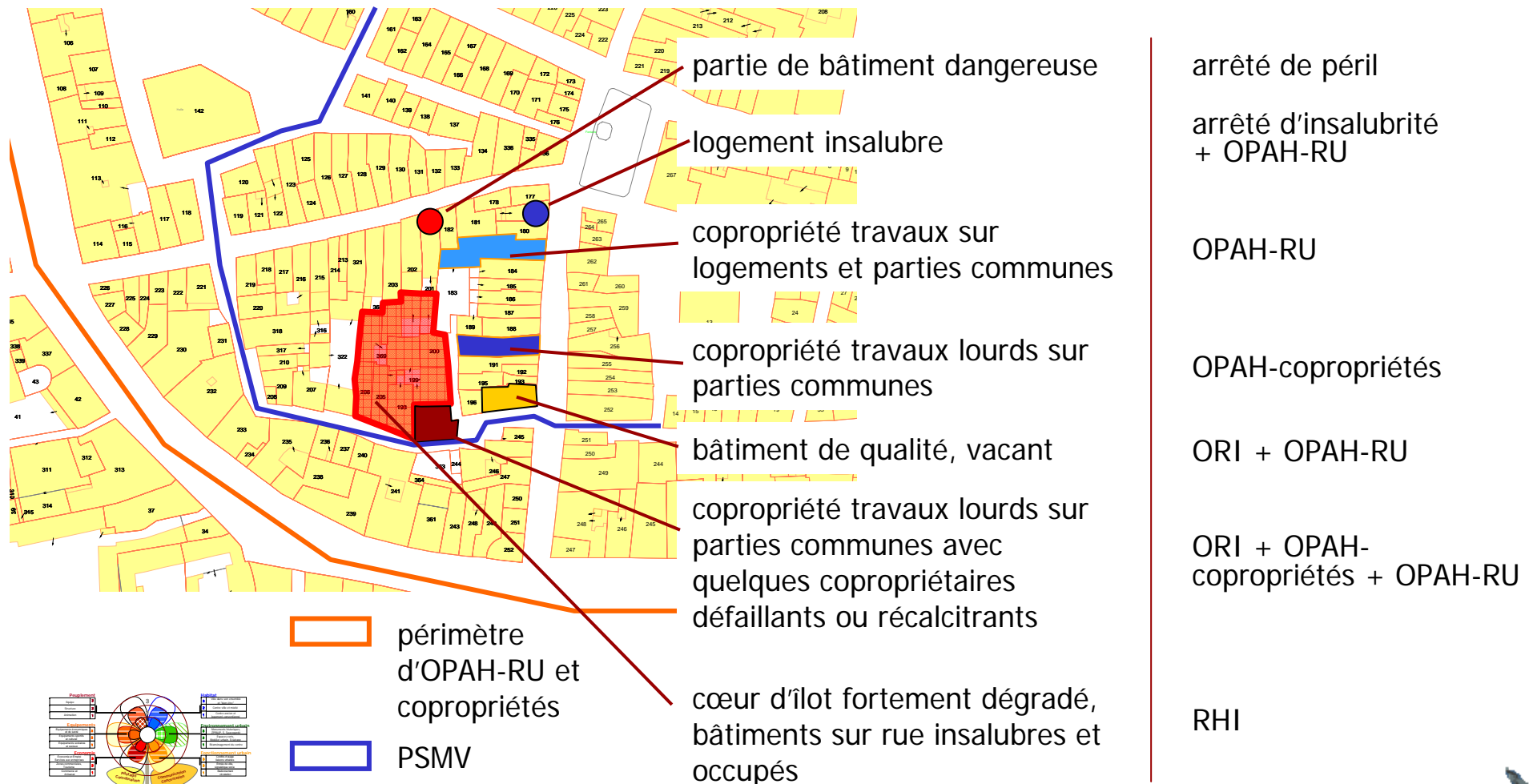
■ incitatif/coercitif suivant l'importance de la dégradation des bâtis

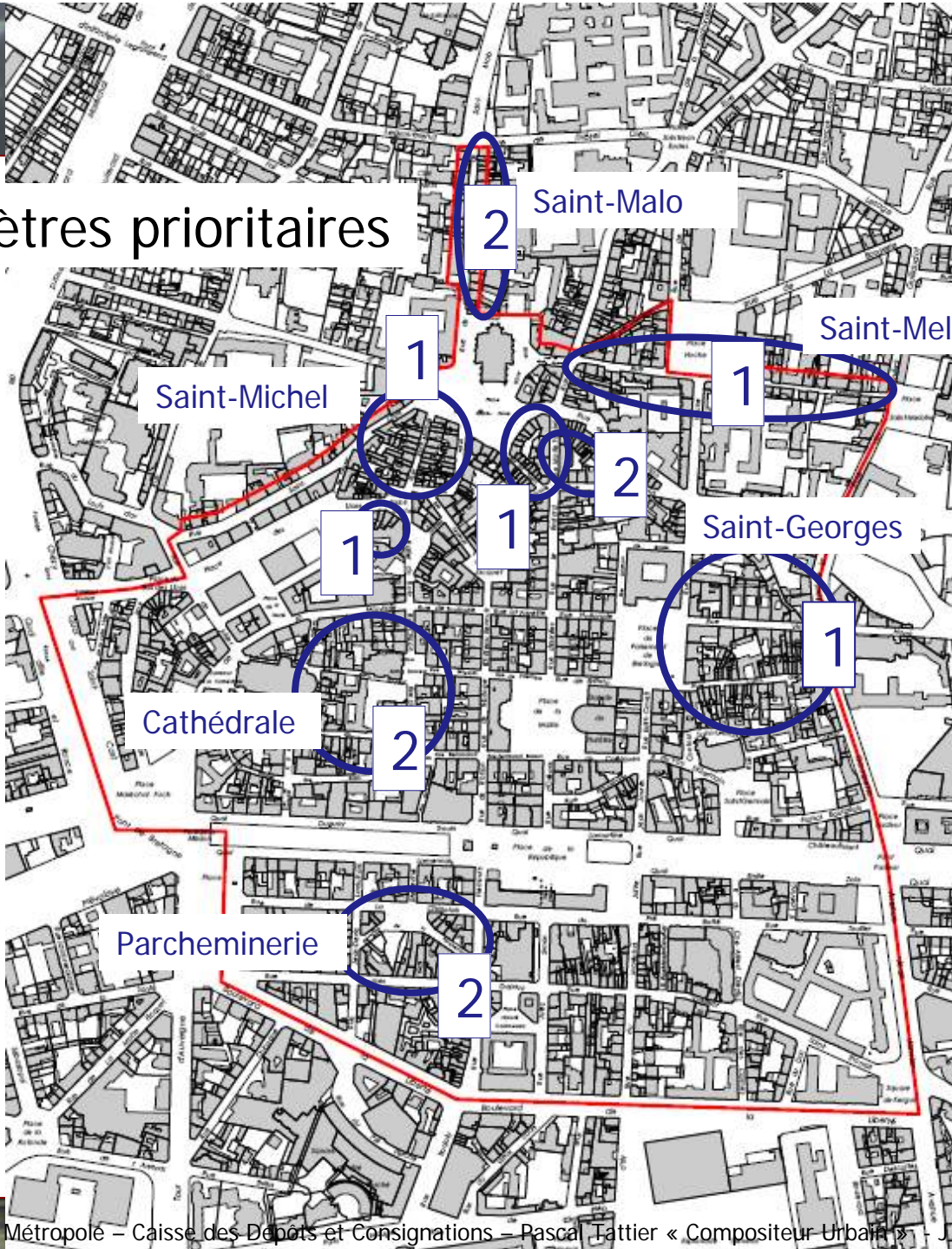
- en dehors des îlots prioritaires ou des bâtis isolés particulièrement dégradés
 - une action incitative au travers de l'information sur les OPAH (RU et copropriétés), de la médiation sur l'indécence,
 - une action coercitive in fine.
- pour les îlots prioritaires ou les bâtis isolés particulièrement dégradés
 - une action coercitive (arrêtés de péril ou d'insalubrité, Opérations de Restauration Immobilière (copros bloquées), Résorption d'Habitat Insalubre),
 - l'incitatif (aides) vient permettre aux propriétaires de faire face à leurs obligations.



les outils proposés




■ choix des outils suivant la nature de l'objet concerné





propositions

les périmètres prioritaires

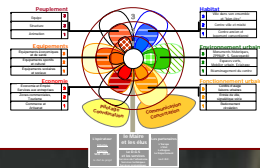
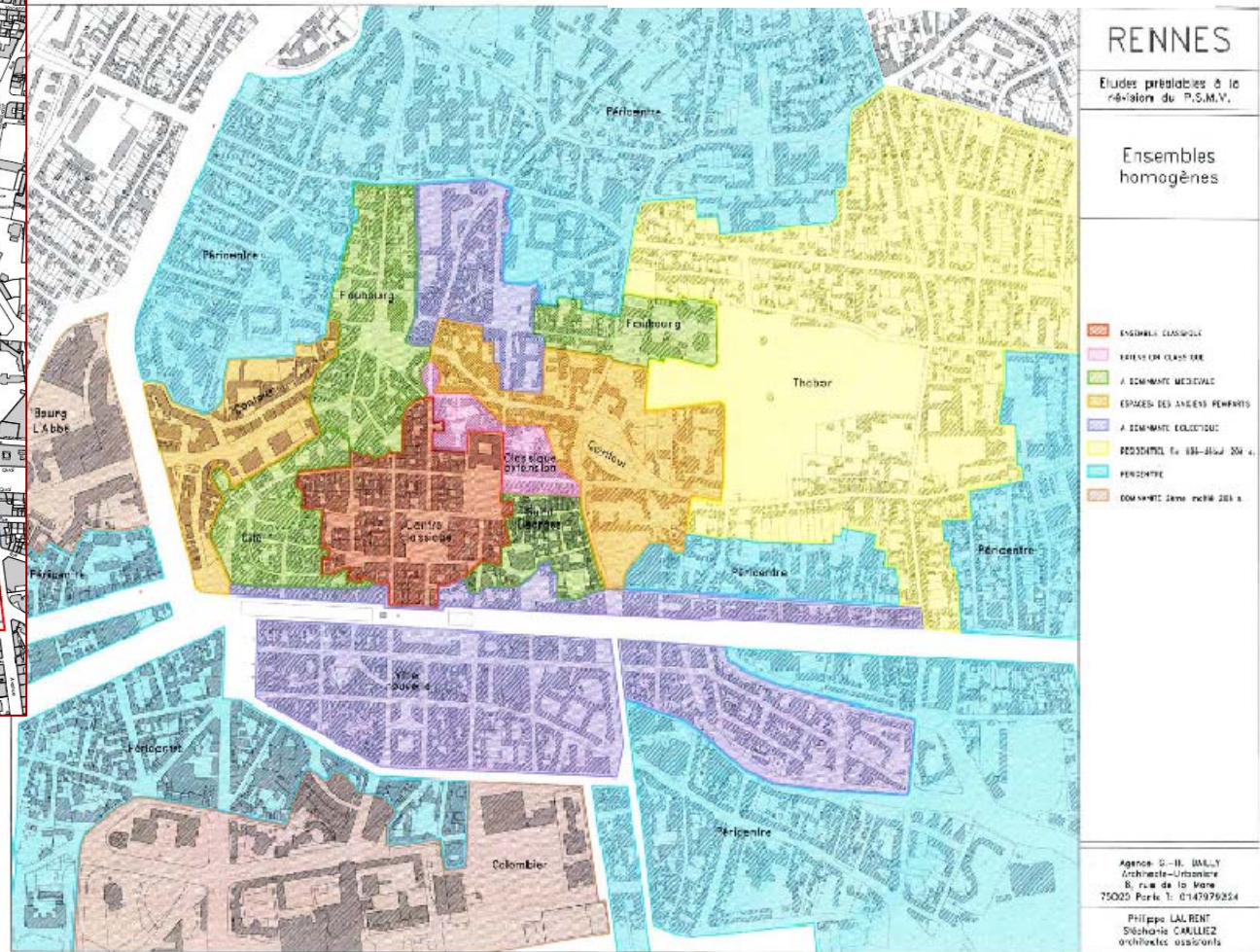
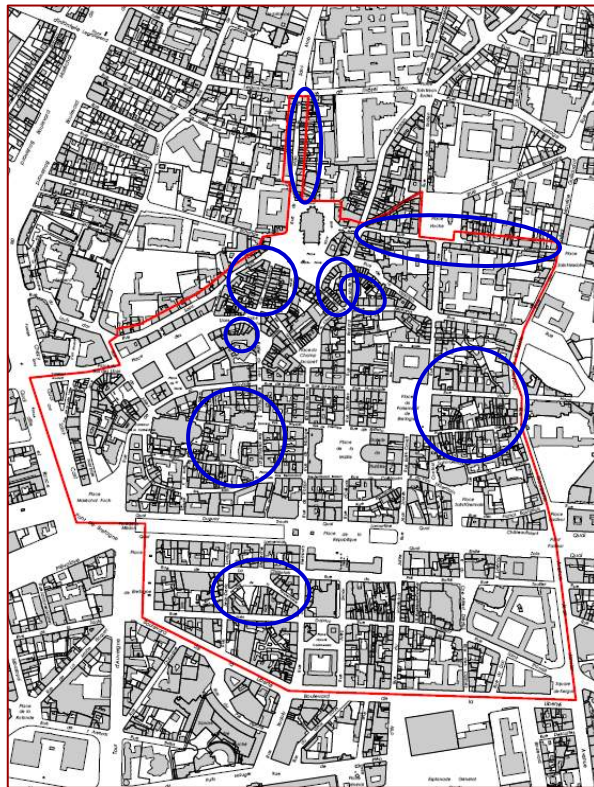
-  périmètre d'OPAH-RU et d'OPAH Copropriétés
-  îlots d'études ANRU, de RHI et îlots test d'OPAH-RU
-  1 ordre de priorité



propositions

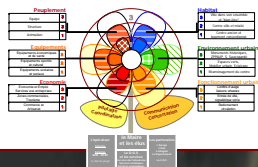
les périmètres prioritaires

et zones P.S.M.V.



maîtrise des coûts

- limiter les impositions du PSMV à son périmètre et à ses prescriptions
- ouvrir le panel des entreprises et des maîtres d'œuvre
- préciser les prescriptions du PSMV, les contractualiser par la réalisation de fiches immeubles, visant à garantir une réelle capacité financière à sauver du patrimoine et de l'habitation; alternative à des périls, de fait limités à des mises en sécurité ou à des démolitions.
- exercer un contrôle des devis proposés, à analyser au regard d'une bibliothèque de prix, y subordonner l'attribution des subventions
- plafonner les assiettes de subvention à ces bordereaux pour éviter les effets d'aubaine et les primes à la négligence des (co)propriétaires
- responsabiliser les propriétaires face à leur absence d'entretien des immeubles, malgré un portage patrimonial et un marché immobilier et locatif porteur.



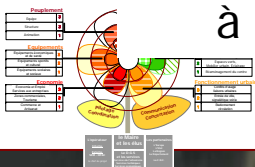
inscription de l'action dans le temps

■ **nécessité de mettre en place rapidement un dispositif conséquent**

- adosser l'action coercitive sur les îlots prioritaires à un volet incitatif,
- profiter du travail d'identification des immeubles en difficulté pour intervenir fortement sur les conditions d'habitat en centre ancien,
- l'action engagée doit pouvoir aussi répondre aux démarches volontaires de propriétaires souhaitant réhabiliter leur patrimoine.

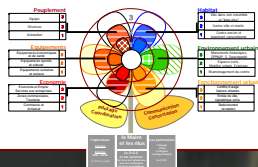
■ **envisager une action à long terme sur le centre historique**

- l'inventaire actuel de plus de 300 immeubles nécessitant une intervention va se compléter au fil des études pré-opérationnelles, du vieillissement du reste du parc et des remontées d'informations par le maillage du terrain,
- Le chiffrage proposé représente une première phase de 5 à 6 ans dont l'action devrait permettre de traiter 125 copropriétés en difficulté et 110 à 125 immeubles et 400 logements pour l'OPAH-RU.



les actions d'accompagnement

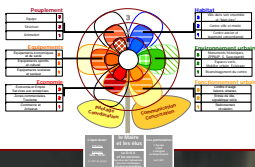
- **traitement des cœurs d'îlots**
- **liaisons piétonnes et accès pompiers**
- **acquisitions et portage foncier**
- **modifications ponctuelles du PSMV**
- **sensibilisation des partenaires**
- **actions de communication**
- **création d'un lieu ressource pour l'information sur la requalification de l'habitat du centre historique et son animation**



une équipe d'animation

■ des missions

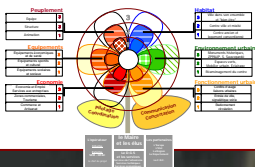
- pilotage général de la mise en œuvre matérielle du projet urbain
- animation des procédures mises en œuvre (OPAH, RHI, ORI,.....)
- gestion sociale des actions sur l'habitat
- gestion des Déclarations d'Utilité Publique (Vivien, travaux ou classiques)
- suivi des DIA et négociations foncières
- suivi administratif et financier des différentes procédures
- liaison avec les services d'hygiène et de sécurité pour optimisation des démarches engagées, suivi de terrain
- animation des actions de communication et de concertation



une équipe d'animation

■ des cofinancements

- **OPAH-copropriétés** dans les conditions actuelles, action sur 3+5 ans, financée à 35% par l'ANAH et 25% par le CG35. Pilotage et financement du solde (40%) par la Ville de Rennes.
- **OPAH-RU** renforcée avec travaux d'office de sortie de péril ou d'insalubrité financée à 50% par l'ANAH d'un plafond de 225 K€ par an sur une durée 5 ans. Pilotage Ville de Rennes.
- **RHI** financée à 80% par l'Etat si mise en place d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne.



un pilotage politique, technique et administratif

■ comité de pilotage du projet du centre historique

- comité présidé par les élus, assistés par l'équipe opérationnelle et les services, destiné à définir les grandes orientations du projet, à valider les actions à engager et à informer les partenaires de leur avancement

■ comités techniques

- espaces de dialogue et de coordination entre les élus référents, l'équipe opérationnelle et les services
- lieux de décision pour la gestion courante des actions validées par le comité de pilotage et engagées
- instances de préparation et de proposition pour le comité de pilotage

■ un schéma organisationnel

- choix entre la gestion interne ou l'externalisation
- définition des interdépendances entre les différents acteurs du projet

