

Rencontres du Réseau National des Aménageurs

Séance plénière

Aménager les villes moyennes, au coeur de la cohésion des territoires

Mardi 21 novembre 2017

Déroulé de la matinée

Introduction par le CGET

Table ronde 1 : Quelles gouvernance et ingénierie pour l'émergence des projets urbains en villes moyennes ?

Table ronde 2 : Une nécessaire transversalité pour l'aménageur, quels leviers pour la réussite des projets et quelles difficultés ?

Introduction

Sophie Duval-Huwart, directrice du développement
des capacités des territoires au CGET

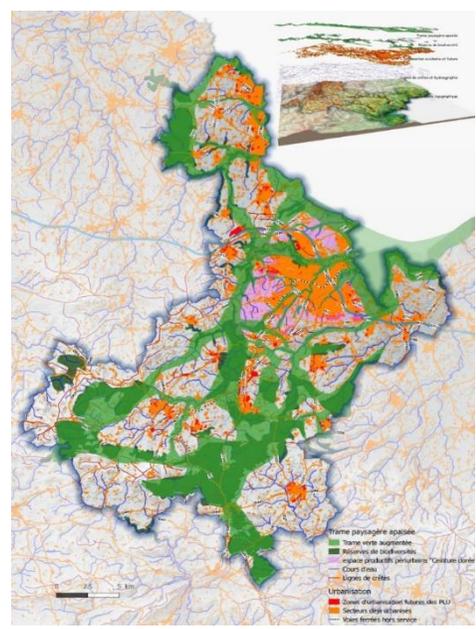
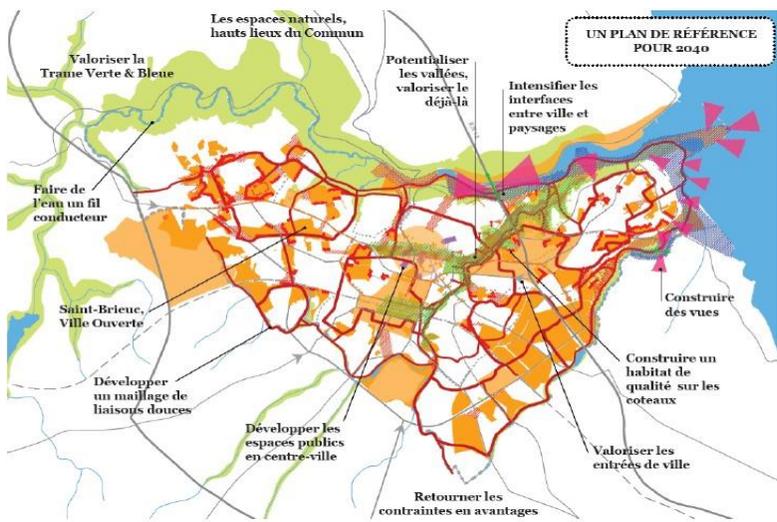
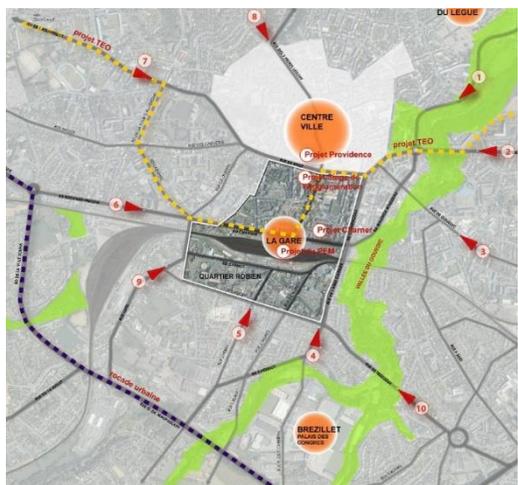
1ère table ronde :

Quelles gouvernance et ingénierie pour l'émergence des projets urbains en villes moyennes ?

Aménager une ville moyenne : Saint-Brieuc



Projet Urbain de Saint-Brieuc : « de l'îlot à l'Agglo »



2011

2014

2017

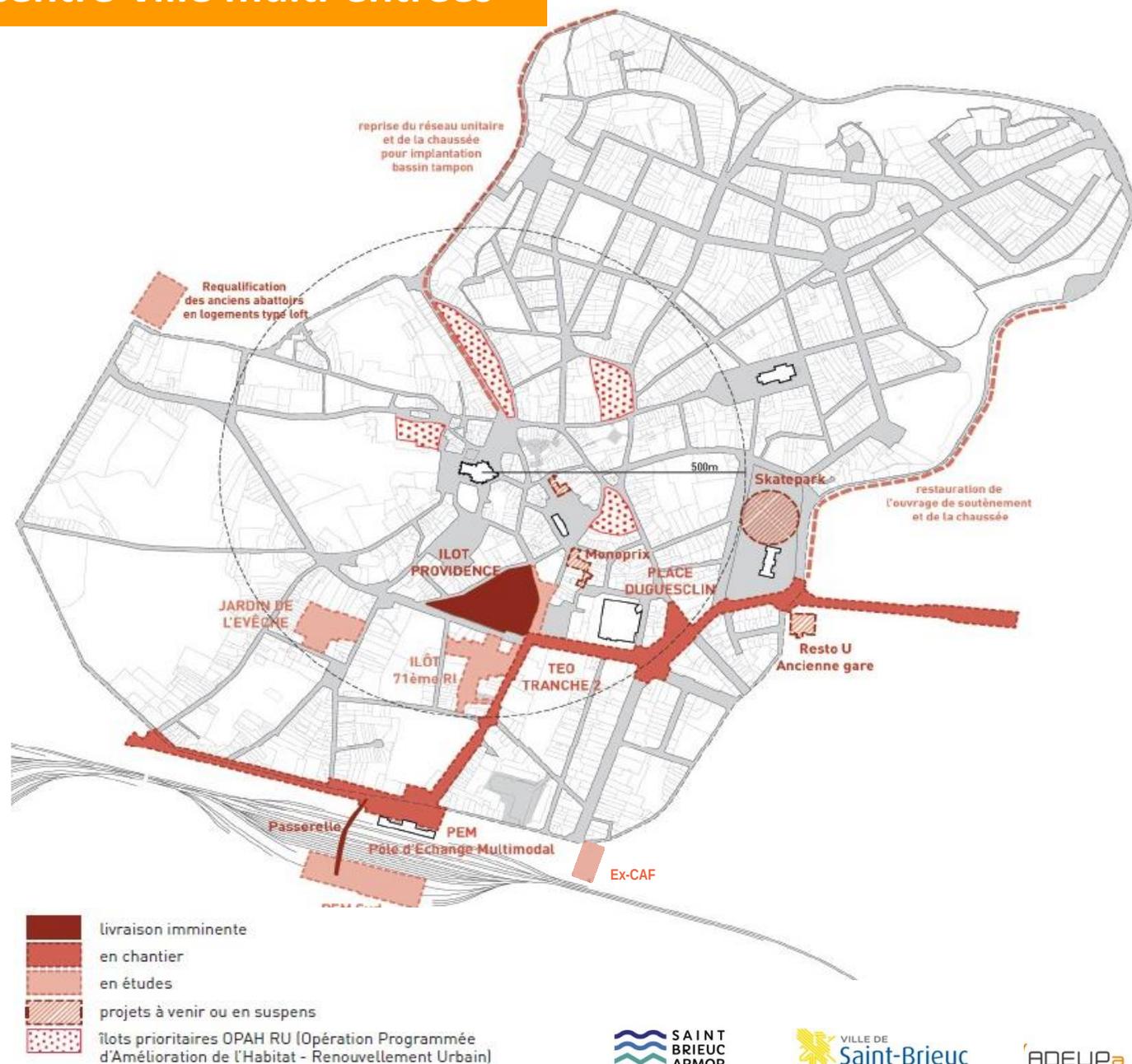
Un projet d'attractivité du centre-ville multi-entrées

1/ Accompagner la restructuration urbaine des quartiers centraux

2/ Rénover l'habitat et développer l'offre de logements en centre-ville

3/ Soutenir la vitalité commerciale, artisanale et tertiaire

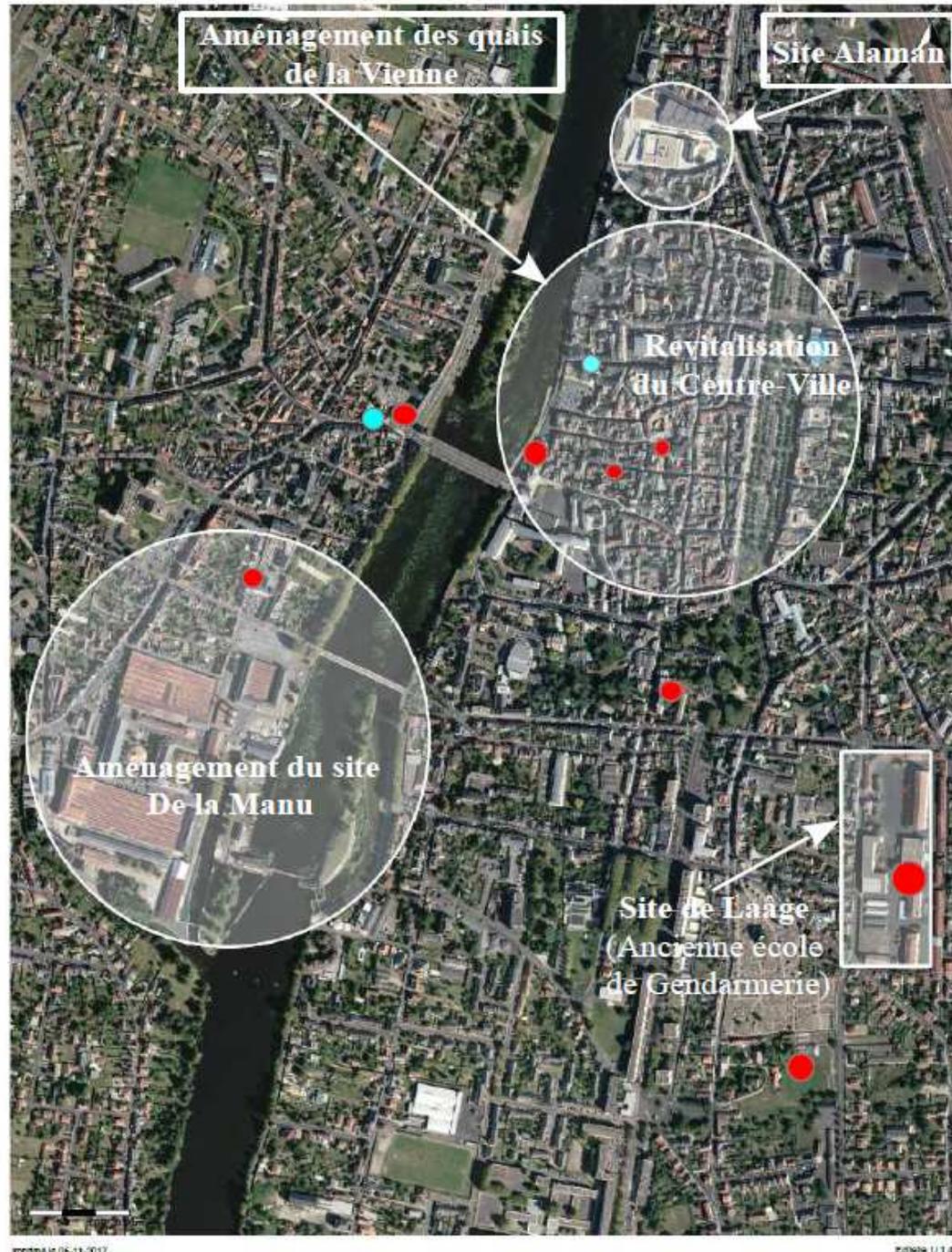
4/ Conforter les services publics au cœur de la ville



CHATELLERAULT : Une ville en bordure de la Vienne



Les
enjeux
du
développement
urbain



Faciliter l'aménagement

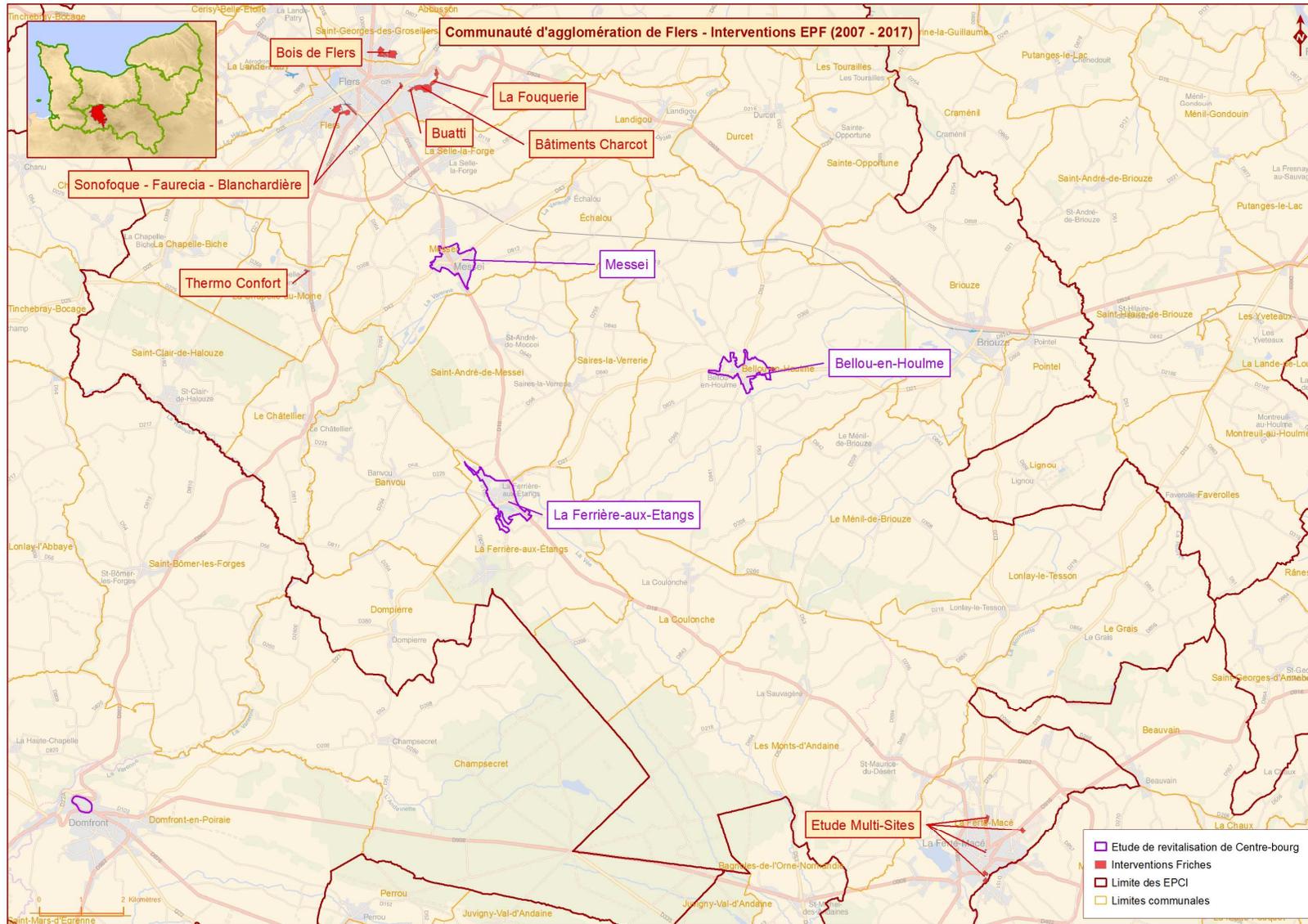


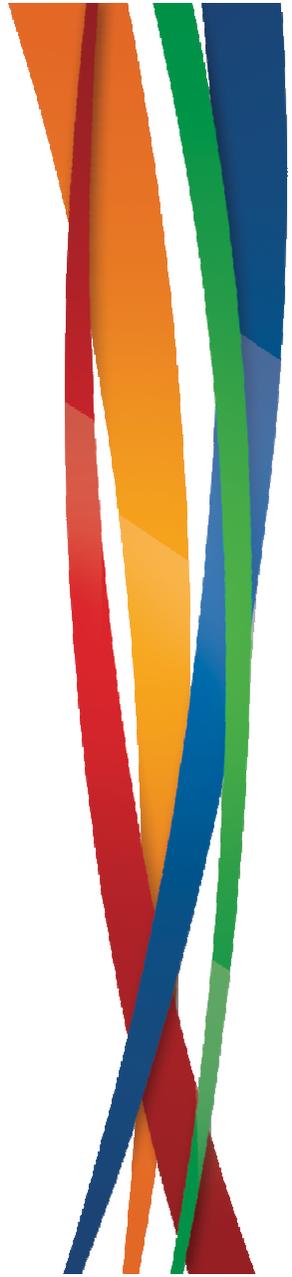
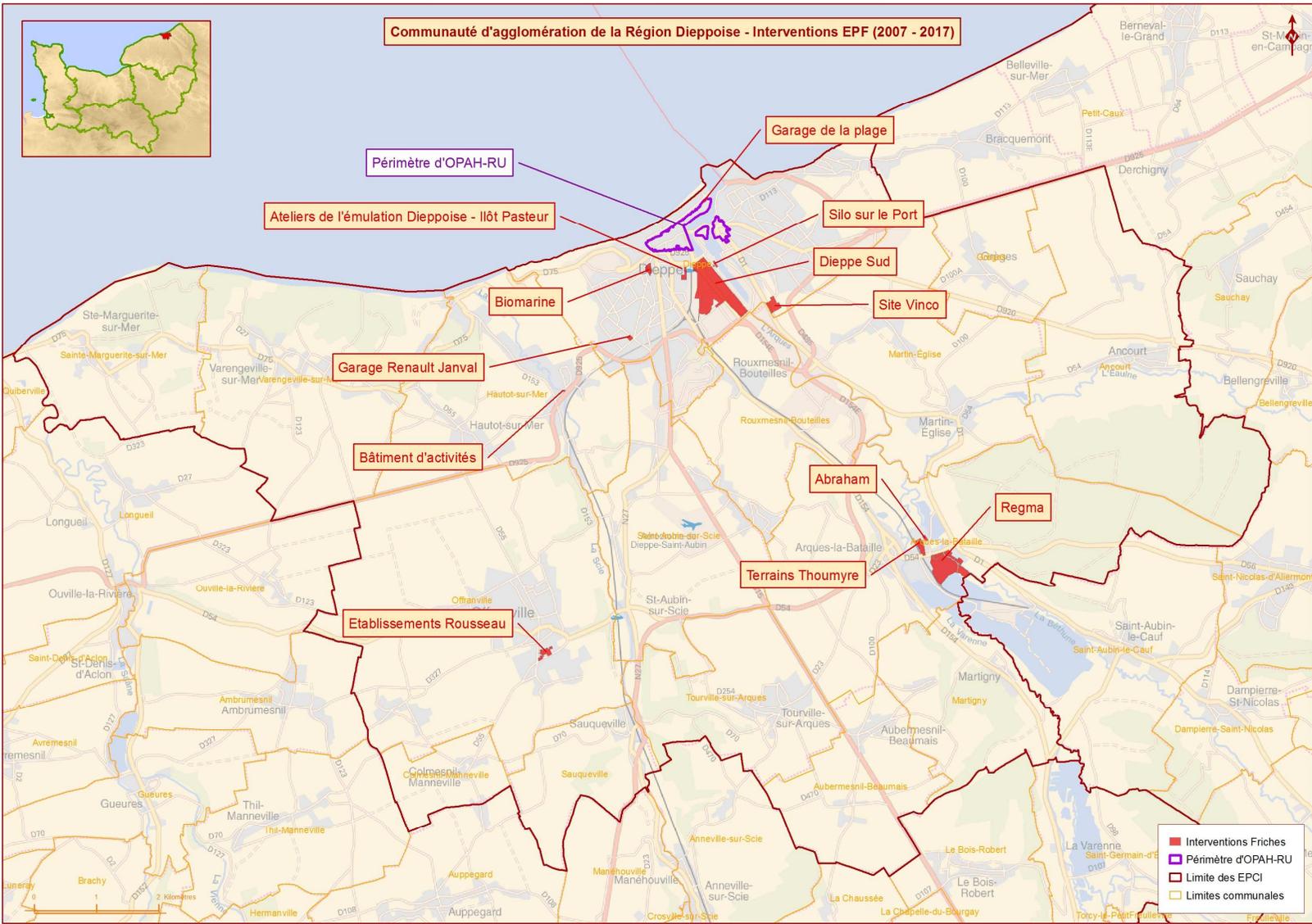
« *Ecrivons ensemble l'avenir
de notre territoire* »

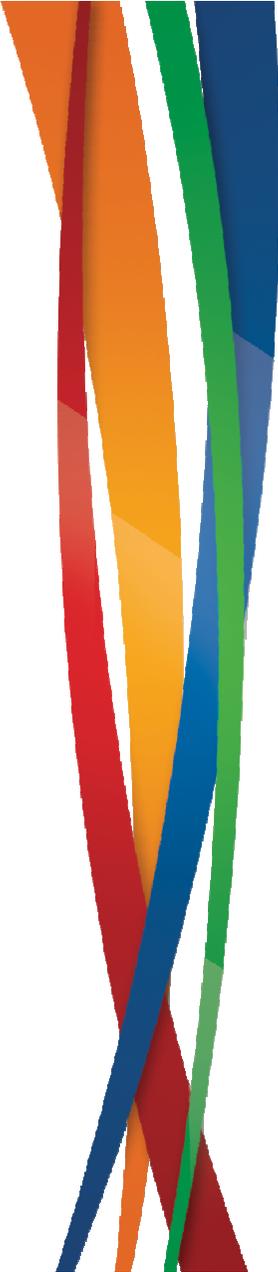
L'EPF Normandie c'est

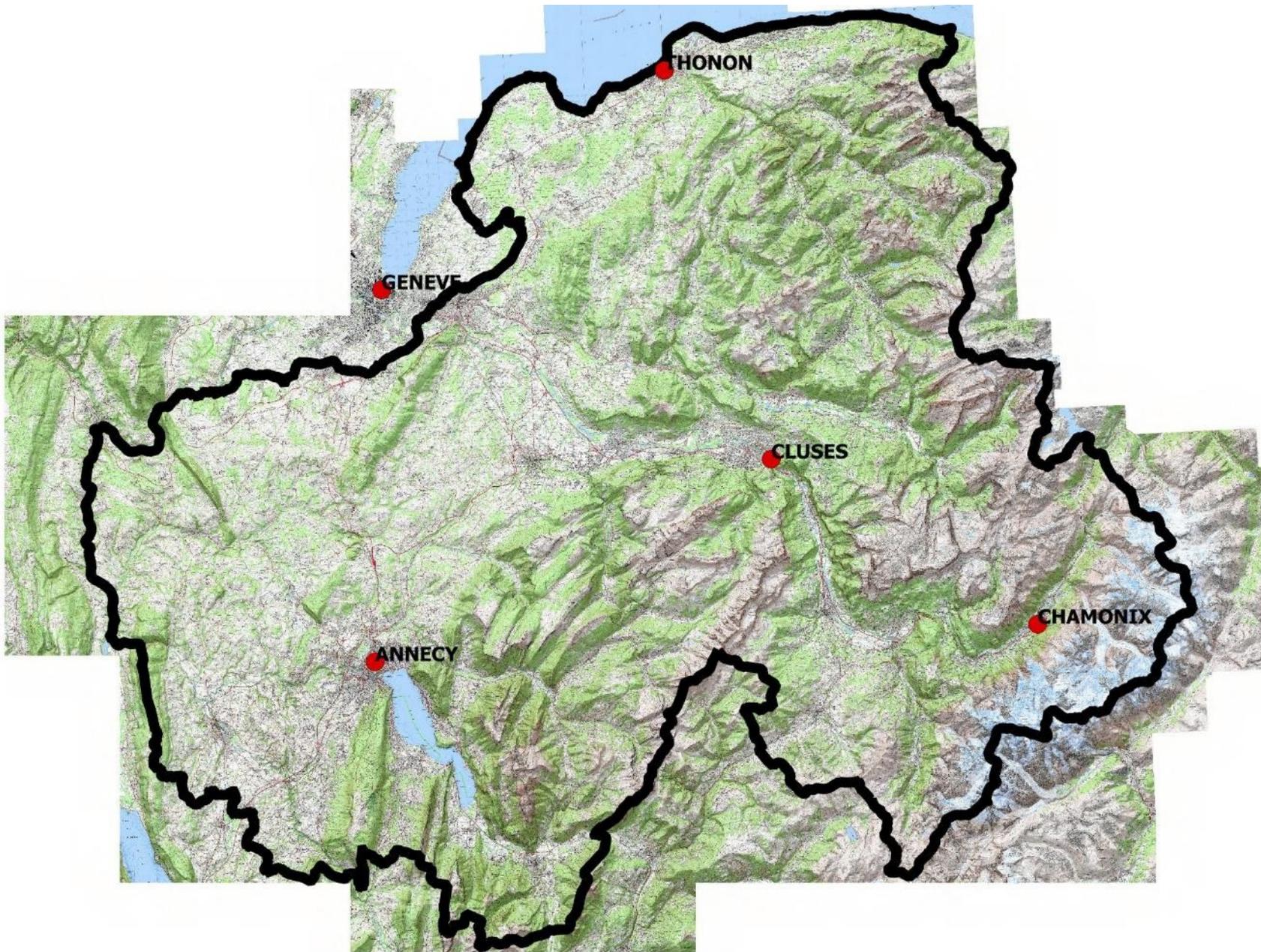
- Un EPF historique
- Des interventions largement mutualisées sur let territoire régional
- Des compétences de maîtrise d'ouvrage et des outils étendus
- Un Programme Pluriannuel d'Interventions 2017-2021 ouvert et ambitieux

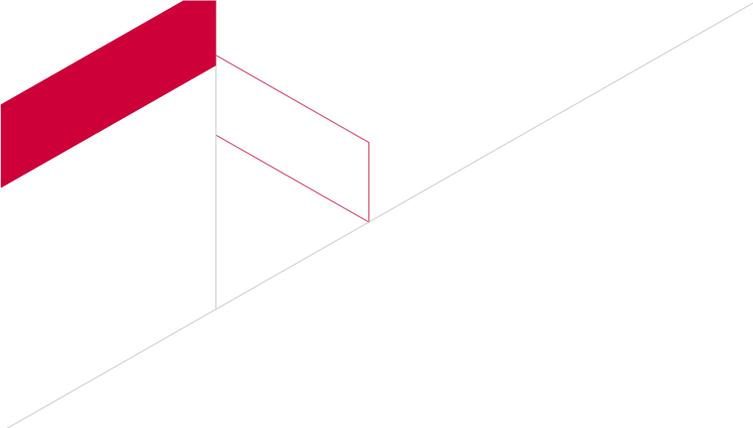












CLUSES

Luminis



LUMINIS

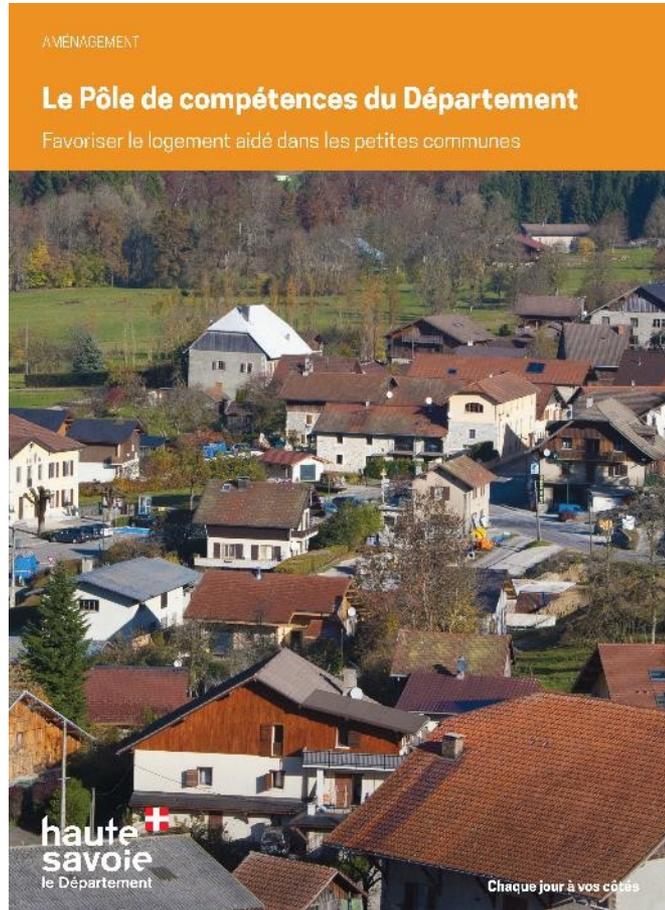




LA BOQUETTE



PÔLE DE COMPÉTENCES



» Qu'est-ce que le Pôle de compétences ?

Le Département de la Haute-Savoie a mis en place le Pôle de compétences, outil d'aide à la décision destiné aux communes rurales qui souhaitent développer leur offre en logement aidé, saisonnier ou à destination des Gens du voyage souhaitant se sédentariser.

Afin de palier leur manque de moyens techniques, le Département leur propose quelques jours d'ingénierie pour qu'elles puissent disposer d'un éclairage sur la faisabilité technique et financière de leur projet.

Trois types de prestations sont proposés

- Une étude dite « aménagement » : lorsqu'une commune dispose d'un terrain ou en a identifié un et qu'elle envisage un projet de construction comprenant du logement aidé.

- Une étude dite « réhabilitation » : lorsqu'une commune est propriétaire ou envisage d'acquérir un bâtiment pour créer du logement aidé.

- Une étude dite « d'opportunité foncière » : lorsqu'une commune s'interroge sur l'opportunité d'acquérir du foncier et de le destiner à du logement aidé.

Il est également possible de mobiliser le Pôle de compétences pour étudier la faisabilité d'un projet destiné au logement des travailleurs saisonniers et à la sédentarisation des gens du voyage.

Les composantes de l'étude

Le Département mobilise une équipe pluridisciplinaire (aménageur, architecte, spécialiste de la réhabilitation, etc.) pour répondre aux différents cas de figure. En partant des objectifs et contraintes du projet communal, cette équipe a pour mission de préciser, dans une étude réalisée sur une courte durée, les trois types d'informations indispensables à connaître avant de lancer une opération.

	Aménagement	Réhabilitation	Opportunité foncière
Le programme	<ul style="list-style-type: none"> Nombre et caractéristiques des logements pouvant être produits Esquisse architecturale tenant compte du programme 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre et caractéristiques des logements pouvant être produits Relevé technique du bâtiment Proposition d'organisation des logements 	<ul style="list-style-type: none"> Estimation du nombre de logement
L'équilibre financier	<ul style="list-style-type: none"> Principaux postes de dépenses et de recettes Vérification de la faisabilité économique du projet, en fonction des exigences et moyens de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Chiffrage du projet Vérification de l'équilibre économique de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> Etude du marché immobilier local Définition du prix d'acquisition idéal
La méthode	<ul style="list-style-type: none"> Etapes administratives, techniques et phasage du projet Conditions d'émergence du projet Point de vue des bailleurs et bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Conditions d'émergence du projet Logique d'un bailleur social sur la gestion de son patrimoine Types de maîtrises d'ouvrage et interventions mobilisables 	<ul style="list-style-type: none"> Conseils sur la programmation du projet Chiffrage indicatif

» À qui s'adresse le Pôle de compétences ?

Conditions requises

- Le Pôle de compétences est destiné aux communes rurales (de moins de 2 000 habitants).
- Ces communes estiment ne pas avoir de moyens humains ou financiers suffisants pour étudier la faisabilité de leur projet.
- Le projet à l'étude devra comprendre du logement aidé, du logement pour les travailleurs saisonniers ou pour la sédentarisation des gens du voyage.

Selon les attentes exprimées, l'équipe du Pôle est mise à disposition de la commune pour 1 à 10 jours de travail.

L'étude se déroule sur une période de 3 à 4 mois (une réunion par mois).

Le coût de cette prestation est intégralement pris en charge par le Département.

Exemples d'intervention

Etude en réhabilitation

Accompagnement d'une étude conduite par une commune portant sur le montage financier de 2 logements locatifs aidés types 3 et 4 pour 160 m² de surface utile (Etude de 2 solutions : maîtrise d'ouvrage communale et prise à bail).

Juin 2015

Etude de faisabilité : ACT HABITAT



Etude aménagement

Accompagnement d'une étude, conduite par une commune, portant sur la réalisation d'un programme mixte de 5 logements locatifs aidés, 5 logements en accession libre et 4 villas individuelles accolées.

Le bilan économique permet de dégager 50 000 euros pour financer des équipements publics.

Janvier 2015

Architecte : Isabelle DUPUIS-BALDY

Etude de faisabilité : TERACTEM



Table ronde 1 : gouvernance et ingénierie ?

2ème table ronde

Une nécessaire transversalité pour l'aménageur, quels leviers pour la réussite des projets et quelles difficultés ?



Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction

Création d'un Nouveau Quartier

« 100 000 Chemises »



ENGAGEMENT
DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org

Rencontre RNA du mardi 21 novembre 2017



Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction

Présentation

L'OPAC 36 est le 1er bailleur du département de l'Indre et le 5ème de la Région Centre.

Les 160 collaborateurs de l'OPAC 36 ont pour mission de construire, d'aménager, d'équiper, de réhabiliter, de gérer plus de 9500 logements individuels et collectifs répartis sur 130 communes, mais aussi des foyers, des MARPA, des bureaux et des commerces.

Sur l'ensemble du département, 20.000 personnes sont logées par l'OPAC 36

Son histoire

Arrêté du 7 janvier 1921: création de l'Office Public d'Habitation à Bon Marché (O.P.H.B.M)

Début des années 50: l'O.P.H.B.M devient l'Office Public Départemental d'HLM (O.P.D.H.L.M)

Arrêté du 10 décembre 1987: transformation en Office Public d'Aménagement et de Construction (O.P.A.C)

Décret du 18 juin 2008: transformation en Office Public de l'Habitat, sous l'appellation d'Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction de l'Indre, le nom d'usage restant OPAC 36.

- Création de l'entreprise de chemiserie en 1876 par Maurice Schwob.
→ L'usine construite sur un terrain de 5 000 m² permet à Maurice Schwob de devenir l'un des principaux industriels de la chemiserie dans l'Indre : institution dans le département
- 400 employés en 1900, 700 en 1914
- De 1926 à 1927 des travaux d'agrandissement sont entrepris
- 1957, la société sort du cadre familial.
- **23 juillet 1993, acquisition du site par L'OPAC 36 avec location des locaux à l'entreprise « 100 000 chemises » : terrain de 13 000 m²**
- 29 septembre 2004, liquidation définitive de la SARL Compagnie Cent Mille



L'ambition de l'OPAC 36

Objectif premier : concrétiser un projet social.

- Créer un véritable **quartier intégré dans la ville** → en faire un lieu de vie
- Valoriser cette réserve foncière **idéalement située en Centre-Ville** de 13 000 m²
- **Respecter ce site marqué historiquement** et inscrire fortement le quartier par son architecture et son urbanisme en prenant en compte les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, plusieurs bâtiments étant classés
- **Diversifier l'offre pour mixer la population**
- Offrir des services et des locaux commerciaux pour apporter une **attractivité supplémentaire** au quartier
- Fort parti paysager avec **30% de surface végétalisée**
- Accorder les axes de circulation, la conservation d'éléments marquants et de l'espace naturel pour donner un



Quelques images du site actuel



Opération Mixte

- **Construction et réhabilitation de 64 logements**
 - **Construction d'un bâtiment pour la Mutualité Française (377 m²)**
- **Création d'une maison de santé pluridisciplinaire (400 m²)**
 - **Construction d'un plateau commercial (300 m²)**



Commerces

Maison de Santé au RDC

Mutualité Française au RDC



Les particularités du projet



- Respect de la **dimension historique**
- Prise en compte des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France
- Mise en valeur des **éléments patrimoniaux** conservés
- **Approche esthétique moderne**
- **Cohérence urbaine**
- **Ilôt reconnecté à la ville** : conservation de l'axe principal de circulation et prolongation jusqu'à la rue Pasteur pour créer une voie traversante en sens unique

Les particularités du projet



- Une organisation fonctionnelle et claire
- Des **espaces qualitatifs** dont la volumétrie répond aux besoins
- **Parti paysager** pris en compte
- Aménagement d'un espace **rencontre intergénérationnelle**
- Relations maîtrisées en intérieurs et extérieurs avec un apport maximal de lumière naturel

- **Programme diversifié** : Maison de santé – Mutualité Française – Plateaux commerciaux – 64 logements (Appartements/Maisons)
- Opération **mixte** : Location/Location Accession
- Insertion de **clauses sociales** dans les marchés
- Notre conviction : créer un **nouveau quartier intégré** dans le Centre - Ville
- Préservation du **côté historique**
- **Aménagement des espaces verts** : 30% de surface végétalisée
- Respect de la **dimension environnementale**

**Un projet multifacettes :
promesse d'une synergie humaine !**



Réseau National
des Aménageurs

Mardi 21 Novembre 2017

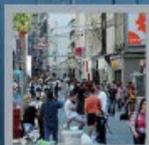


BOULOGNE-SUR-MER

des atouts multiples et diversifiés



- 1^{er} Port de Pêche Français
- Leader Centre Européen de Transformation des Produits de la Mer
- Pôle de Compétitivité Aquatique National : Aquimer
- Port de Plaisance
- Nausicaà, Centre National de la Mer



- Marianne d'Or
- Ville d'Art et d'Histoire
- Beffroi classé à l'UNESCO
- Membre du Réseau des Places Fortes
- Ville Impériale
- Ville Fleurie****
- Commune touristique
- Station Tourisme

Le territoire EN CHIFFRES



L'arrondissement de Boulogne-sur-Mer rassemble **161 820 habitants** répartis **sur 75 communes**
(source : Insee, RP 2013, population municipale).

D'une **superficie de 640 km²**, l'agglomération Boulonnaise regroupe **117 208 habitants** dont **42 535 habitants** dans la ville-centre, Boulogne-sur-Mer.

Le Boulonnais rassemble 56 550 emplois répartis à travers 11 355 établissements.
(source : Insee, 2011 et CLAP 2011).

Les principaux secteurs d'activités économiques du territoire sont :

- l'agro-alimentaire. **Boulogne-sur-Mer est le premier port de pêche français et la plateforme leader européenne de transformation des produits de la mer.**
- le commerce,
- les services administratifs aux entreprises,
- la construction,
- la santé.

Le Boulonnais, de par
ses richesses de paysages,
son **littoral**, son **patrimoine** et ses
équipements touristiques
parmi lesquels Nausicaà, centre
national
de la Mer
à Boulogne-sur-Mer
(600 000 visiteurs par an),
**est une destination touristique de
renommées régionale et européenne.**



AXE LIANE

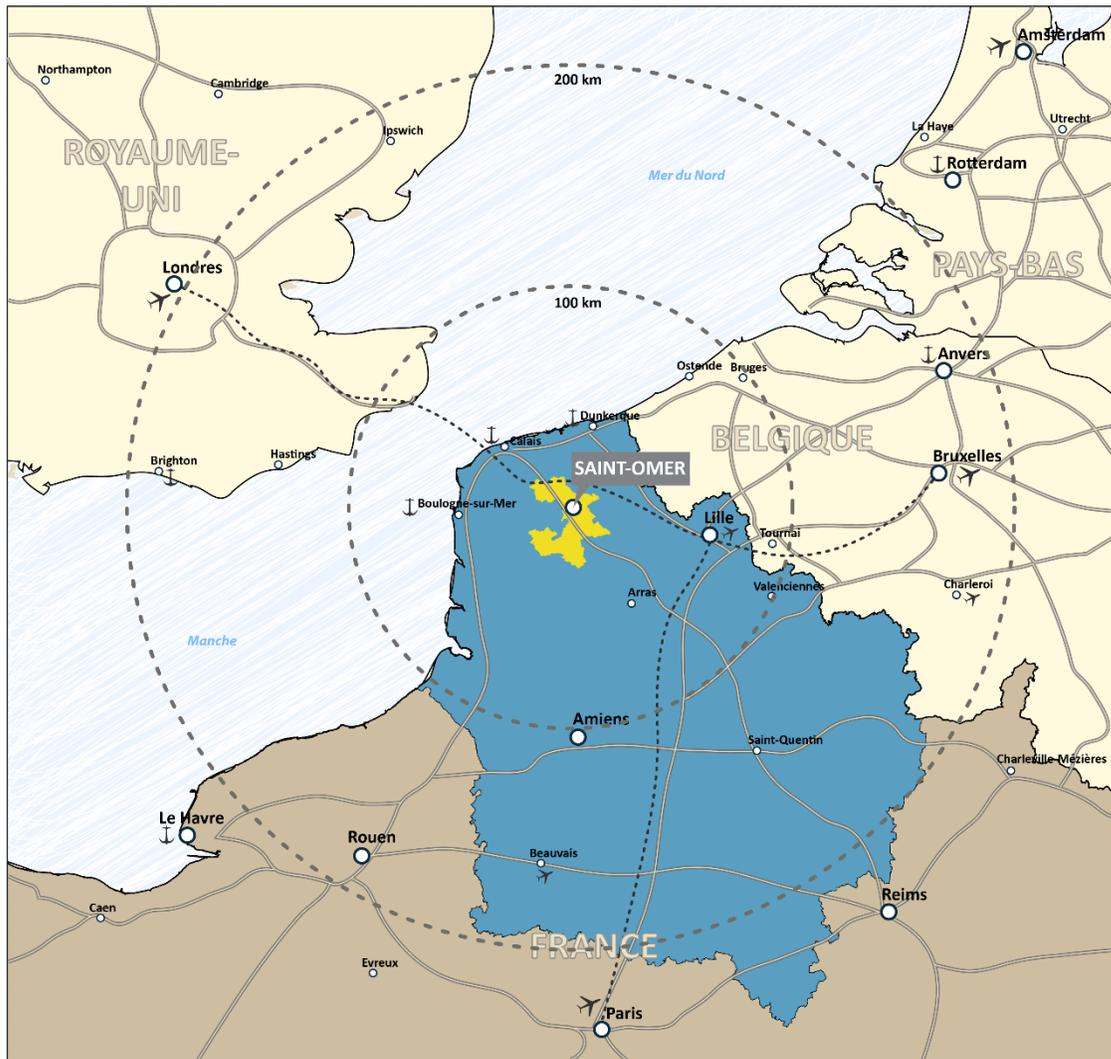


.....

UNE NÉCESSAIRE TRANSVERSALITÉ D'INTERVENTIONS PAR LES AMÉNAGEURS, QUELS LEVIERS POUR LA RÉUSSITE DES PROJETS ET QUELLES DIFFICULTÉS? SAINT-OMER



QUI SOMMES NOUS ?



CARTE DES PROJETS

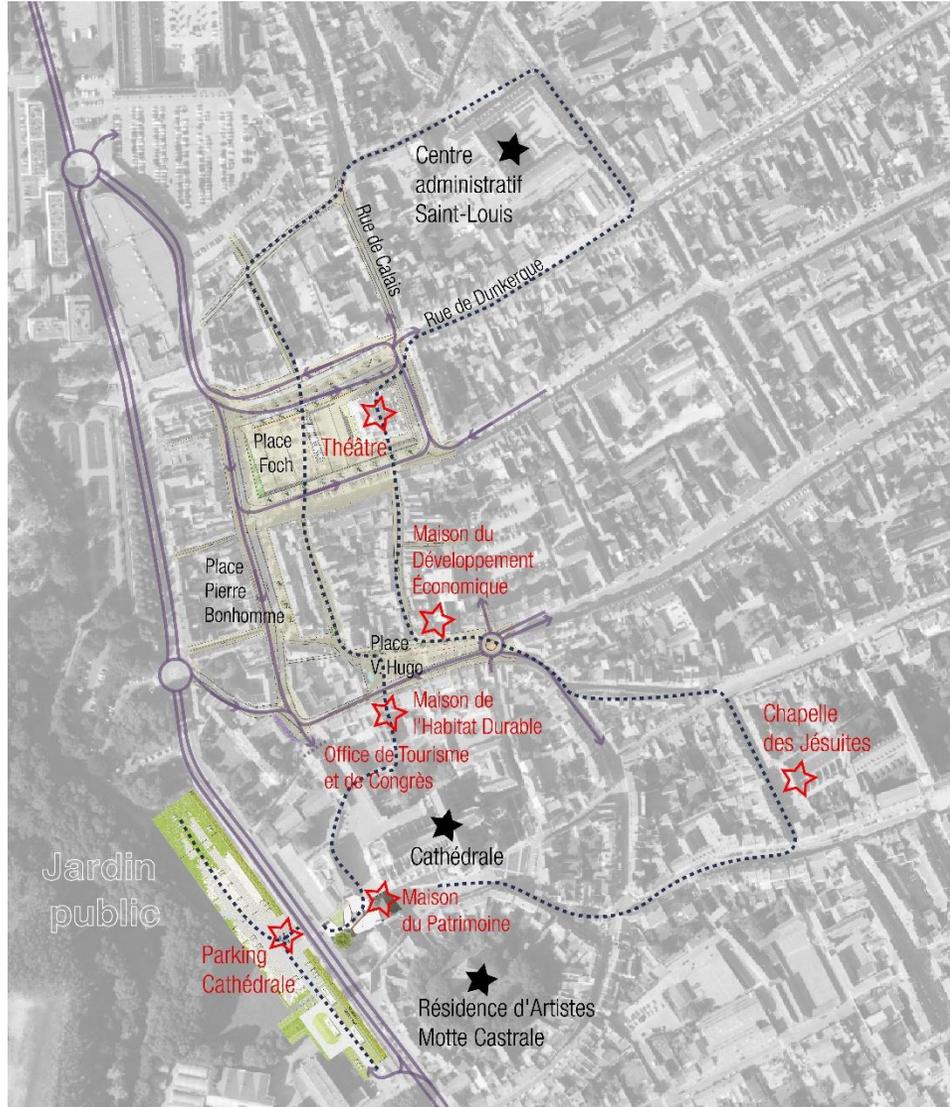
SAINT-OMER

1. Parking cathédrale
2. La maison du patrimoine
3. La cathédrale
4. La Maison de l'Habitat Durable (MHD)
5. La Maison de Développement économique (MDé)
6. Le théâtre
7. Résidence de la Monnaie (Ancienne Banque de France)
8. Les 3 places
9. La Chapelle des Jésuites
10. Îlot Saint-Jean
11. École du Rosaire
12. Friche Usine à Gaz (GRDF)
13. Maison de santé pluriprofessionnelle
14. Rénouvellement urbaine d'intérêt régional
15. Laison douce (passerelle)
16. Requalification friche ferroviaire (Cour Fret)
17. Requalification friche industrielle (Malixoff)
18. Voie de désenclavement
19. Parking silo
20. Réhabilitation de la Gare
21. Conservatoire à Rayonnement Départemental

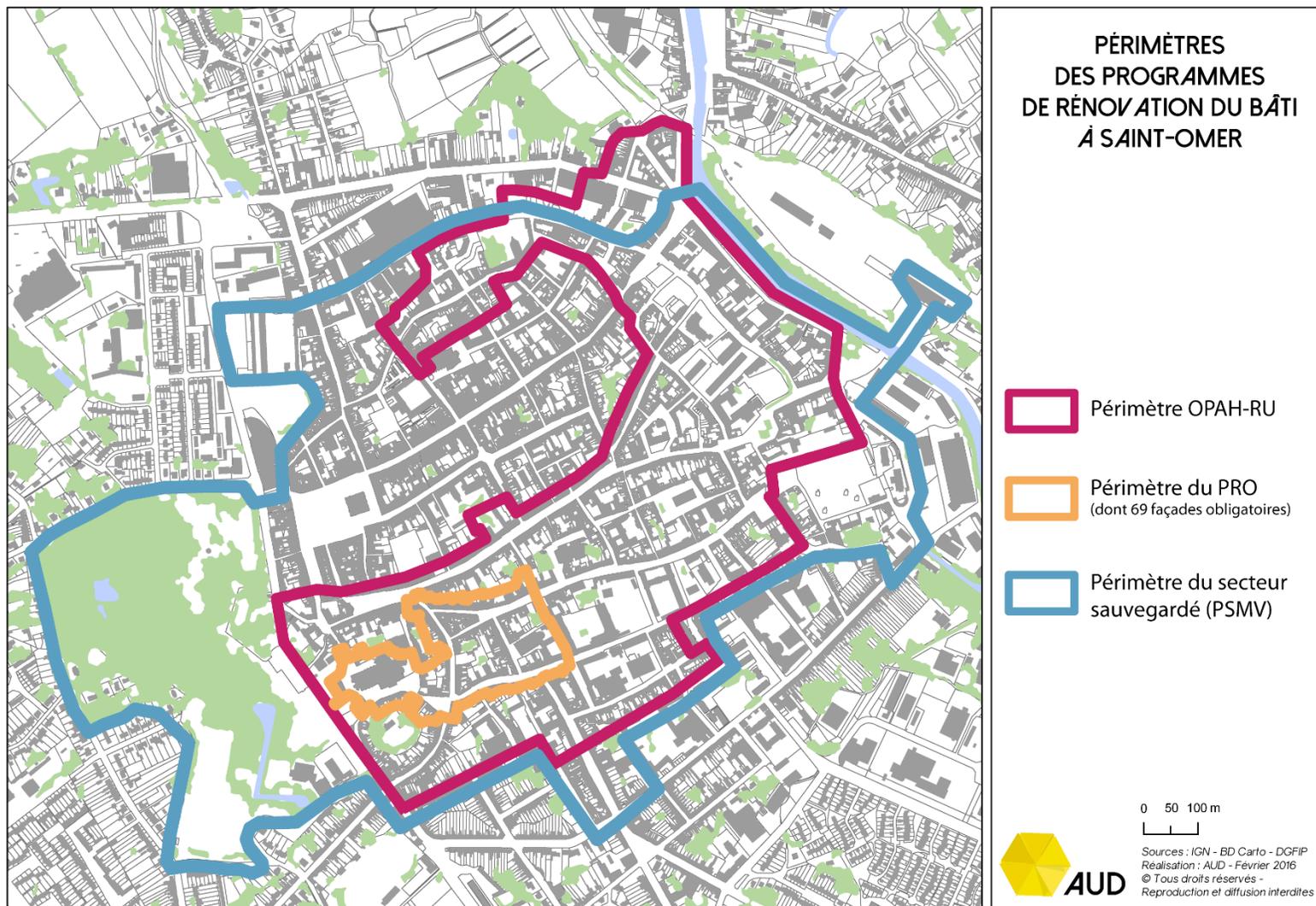
..... Périètre PSMV



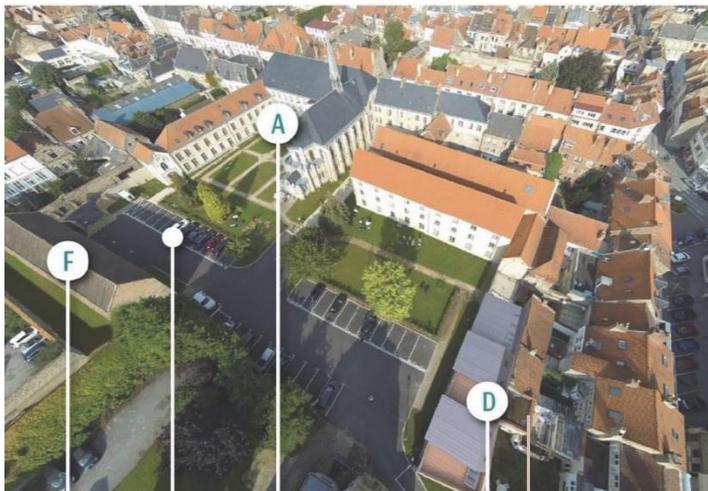
COEUR DE VILLE



UNE ACTION RENFORCÉE SUR L'HABITAT



UNE ACTION RENFORCÉE SUR L'HABITAT



Délais de montage d'opération :12 mois
délais de commercialisation 6 mois
Délais de réitération 24 mois

Descriptif de l'opération 3 bâtiments / 16 logements
905 m² de construction et rénovation
3 000 000 € de CA
Prix de vente environ 3000€ TTC m²

90% investissement en défiscalisation loi PINEL
10% en résidence principale



UNE ACTION RENFORCÉE SUR L'HABITAT



Délais de montage d'opération 6 mois
délais de commercialisation:12 mois
Délais de réitération 12 mois

Descriptif de l'opération

Réhabilitation d'une ancienne école / 15 logements

914 m² de rénovation

2 600 000 € de CA

Prix de vente environ 2700 € TTC m²

80% des acquisition en résidence principale

20% en défiscalisation PINEL



Projet de réhabilitation : Création de 9 appartements de standing dans l'existant et 6 appartements 9 dans la jardin

15 visites, métrages repérage avec architectes, diagnostiquer, ABF, repérages

Contraintes des stationnement dans le jardin

Contrainte pour la création d'un EPMR, cave patrimoniale

Contrainte économique d'équilibrer d'opération

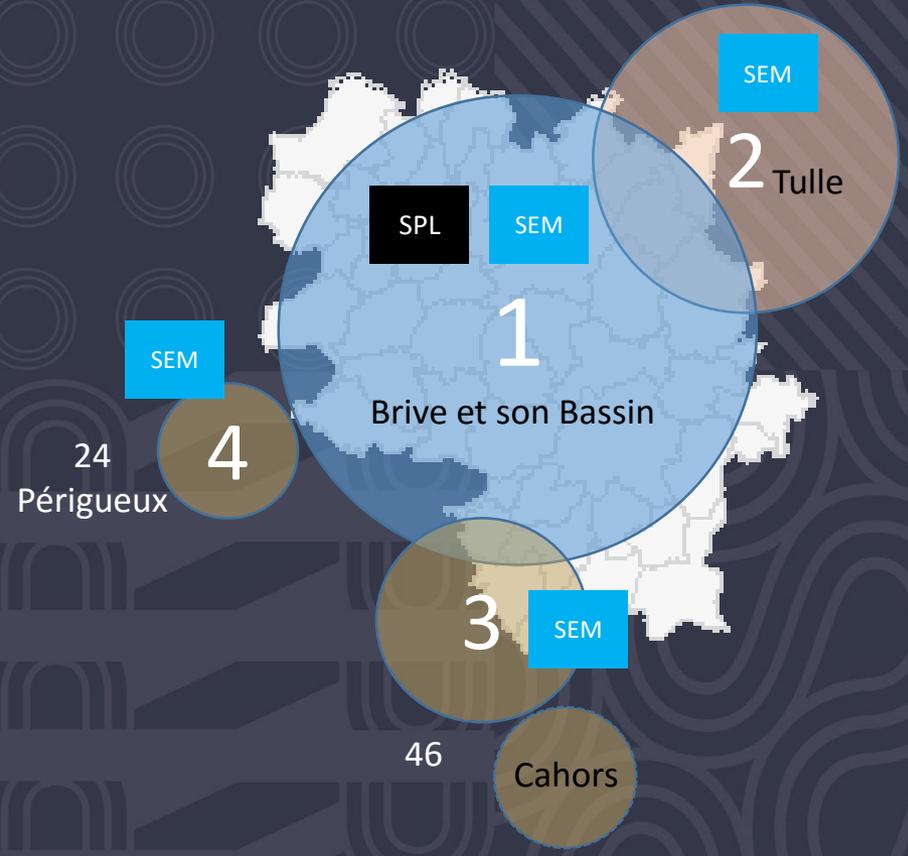
budget achat immeuble 160 000 euros HT

travaux dans l'existant 1500 000 euros HT

Objectif de commercialisation résidence principale 2250 € HT

QUARTIER GARE





TERRITOIRES

BRIVE // Une action majeure sur le commerce et l'industrie

Réinventer les quartiers anciens



AVANT



APRES



Dynamisation commerciale du quartier centre

Enjeu : Résorber la vacance commerciale et permettre à des entreprises de s'installer ou de s'étendre

BRIVE // Une action majeure sur le commerce et l'industrie

Immobilier d'entreprises

Construction d'une unité de fabrication industrielle DESHORS MOULAGE



Portage immobilier CHRONOPOST



Enjeu : Piloter les opérations de construction dans le respect des contraintes d'entreprises et pérenniser l'implantation de ces dernières sur le territoire

TULLE // Une action globale sur le long terme

Réhabilitation d'ensembles immobiliers

Restructuration urbaine d'un îlot



Construction d'une salle pluri fonctionnelle



Les 3 photos : Franck Barrat-Arnal

Réhabilitation de trois immeubles



Enjeu : Le développement économique et la création d'emplois / Le logement / La qualité du cadre de vie et de l'environnement / Le développement de la culture, du sport et des loisirs / La cohésion sociale

CAHORS // Une action concentrée sur le logement

Concession d'aménagement « secteur sauvegardé »



30 Ha

3 secteurs prioritaires

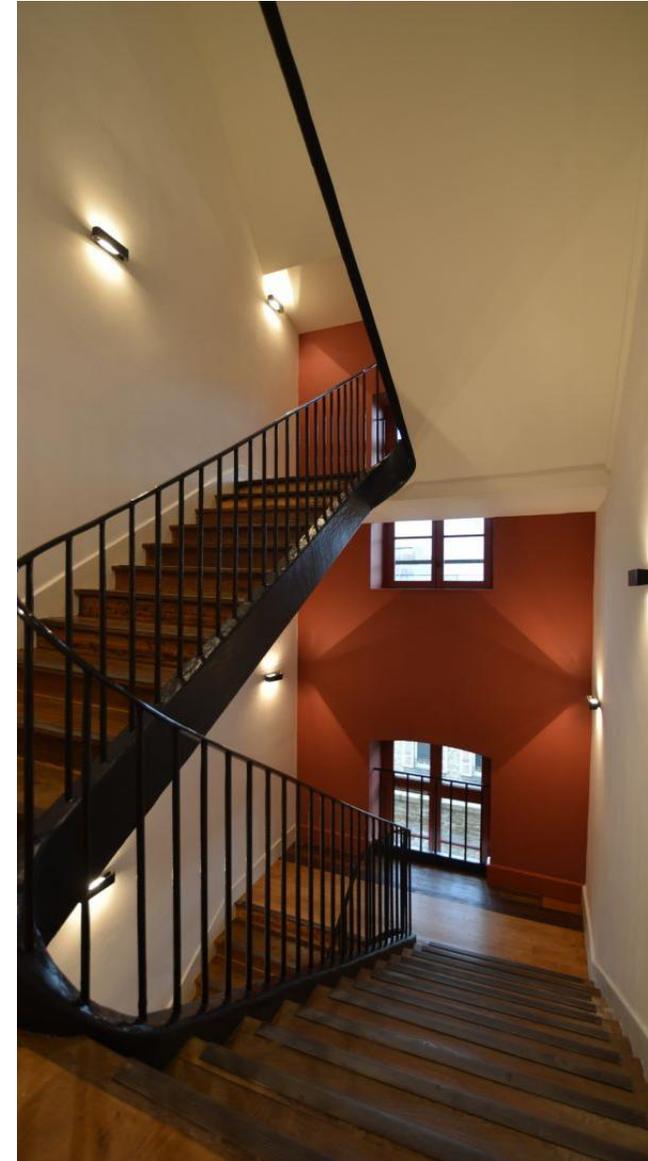
7 800 m² habitables à requalifier

+/- 100 lgts remis sur le marché



Enjeu : Résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance / Préserver et valoriser le patrimoine bâti / améliorer les performances énergétiques du bâti

SAINTE BRIEUC, Caserne Charner





BLOIS, Caserne Comte de Saxe

SETE,





*LIMOGES,
Hôtel du Consulat*

Table ronde 2

Echanges avec la salle

Merci pour votre participation !

Bon appétit !

Reprise des groupes de travail à 14h