

Annonay, des procédures d'actions mises en synergie



Annonay, par Jacques d'ABRIGEON

Commune : **Annonay**

16 075 habitants

Annonay Agglomération

Contexte : une ville industrielle délaissée pas ses habitants

Résultat de 15 ans de départs des habitants vers des logements plus confortables et d'une extension de pavillonnaire, la configuration du centre historique d'Annonay est préoccupante. Afin d'enrayer ce processus de dégradation, la ville d'Annonay a présenté sa candidature au **PNRQAD** (*Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés*). Ce dispositif offre des moyens pour les quartiers anciens les plus en difficulté : ingénieries et soutien financier pour engager des actions lourdes. Ce programme offre ainsi à la ville d'Annonay une réelle opportunité de reconquête de son centre historique.

Ce programme dont Annonay est l'un des rares bénéficiaires au niveau national a été signé en 2012. Il va permettre une rénovation en profondeur du quartier ancien. Cela grâce à une enveloppe de 19 millions d'euros, qui finance des projets de rénovation de logements privés avec des aides pouvant atteindre 50% des montants des travaux, mais aussi la requalification de l'espace public de ces quartiers.

**OPAH RU 2011-
2016**

**PNRQAD
2009**

Conventions sur le centre ancien

En parallèle, une convention **OPAH-RU** (*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain*) est signée sur 5 ans de 2011-2016 avec l'ANAH pour permettre l'amélioration de 110 logements de propriétaires occupants, 135 logements de propriétaires bailleurs et 11 copropriétés dans le centre ancien. L'animation initialement portée par la société URBANIS est, depuis mars 2015, menée en régie pour permettre une meilleure synergie avec le projet global de requalification du quartier, et pour mener une action proactive envers les propriétaires.

L'**ORI** (*Opération de Restauration Immobilière*) est mise en œuvre dès lors que les actions incitatives de l'OPAH restent insuffisantes ; l'outil oblige les propriétaires à faire les travaux de réhabilitation tout en conservant le bénéfice de l'**OPAH RU**. C'est un outil coercitif car les travaux sont déclarés d'utilités publiques (**DUP**) et notifiés aux propriétaires, sous peine d'expropriation. Quatorze immeubles sont concernés par l'ORI dans le centre ancien d'Annonay.

L'opération « Cœur de ville historique »

Le cœur de ville historique d'Annonay est un quartier presque exclusivement résidentiel, constitué de 420 parcelles et près de 1 000 logements, il accueille environ 1 400 habitants. Y sont également présents deux bâtiments administratifs structurants : l'Hôtel de Ville et la Maison des Services Publics. Le parc de logement est majoritairement privé, locatif, et en mono-propriété. Les copropriétés sont peu représentées, de taille modeste, avec une gestion sans syndic relativement fréquente. Quelques immeubles HLM sont gérés par ADIS, Foyer Vellave, Habitat Dauphinois et Ardèche Habitat.

Un des atouts du quartier est la richesse de la vie sociale avec la présence de nombreuses associations et acteurs locaux. Un conseil citoyen vient se mettre en place. L'autre atout de quartier est sa qualité patrimoniale, dont une **AVAP** (*Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine*), actuellement en cours d'élaboration, sera la garante.

Le projet du cœur de ville historique d'Annonay repose sur plusieurs axes : la requalification d'espaces publics (rues et places), le curetage d'îlots bâtis particulièrement dégradés, l'appui à la rénovation de logements, la redynamisation du tissu commercial du quartier, la création et le confortement d'équipements, la valorisation du patrimoine et l'animation du centre ancien (festivités, vie associative).

Intérêts du projet

- Changer l'image du centre-ville et renforcer son attractivité en permettant le retour sur le centre historique de nouveaux habitants.
- Donner une cohérence urbaine en clarifiant les fonctions urbaines des espaces publics.
- Privilégier et faciliter l'accessibilité piétonne, en repensant les déplacements et la question du stationnement.
- Lutter contre l'habitat indigne et permettre une requalification durable des logements.
- Répondre aux enjeux patrimoniaux.
- Favoriser la mixité sociale en développant la diversité des statuts d'occupation.

Maitre d'ouvrage

La commune d'Annonay et la Communauté d'agglomération du bassin d'Annonay.

Cadre réglementaire :

OPAH RU, ORI et PNRQAD

Date du projet : 2008



Commerces vacants

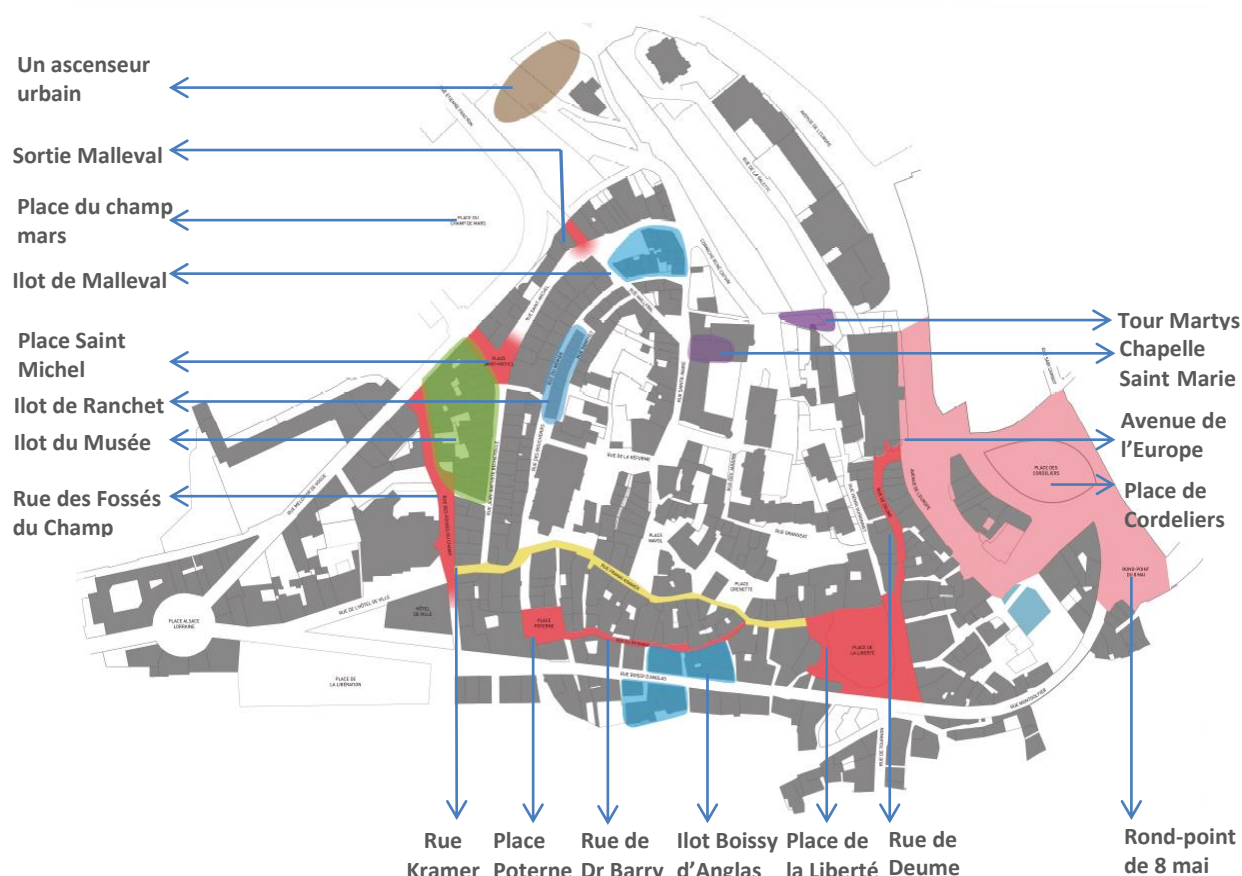


Logements dégradés voire vacants sur le centre ancien d'Annonay, source : Etude OPAH

Problématiques

- Le taux de logements vacants représente 30% du parc de logements privés soit plus de 450 logements, et près de la moitié de ces logements sont inoccupés depuis plus de 3 ans.
- Le taux de logements privés potentiellement indignes est lui aussi proche de 30% des résidences principales.
- L'image assez négative du quartier ancien.
- La particularité du noyau médiéval d'Annonay et sa faible accessibilité et lisibilité à cause d'une topographie en pente très importante.
- Les locaux commerciaux sont sombres et de petites dimensions. Cette configuration joue en défaveur de l'activité commerciale car les nouveaux commerçants recherchent des locaux plus grands et lumineux.

Le programme d'actions



Périmètre du cœur de ville historique d'Annonay
Interventions dans le cadre du projet de rénovation
 Source : Communauté d'agglomération du bassin d'Annonay

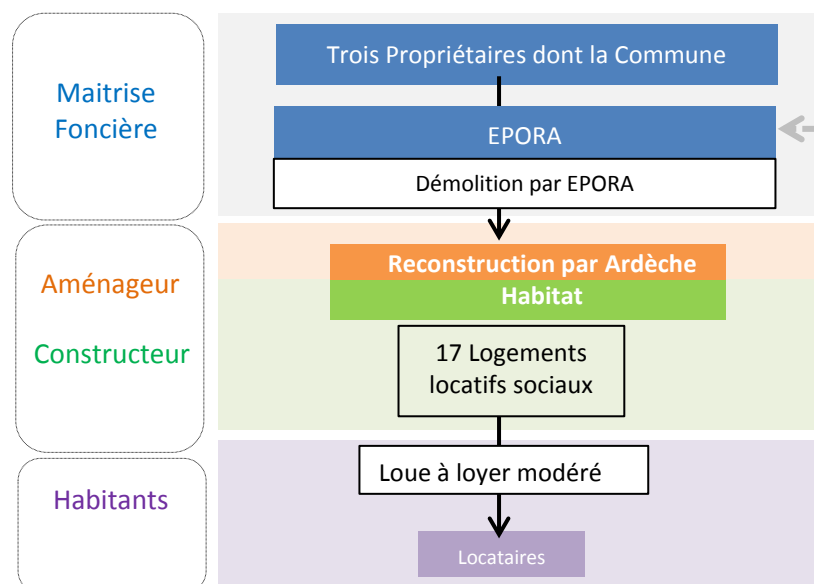
Des espaces publics déjà rénovés La place Cordeliers le rond-point de 8 mai, l'avenue de l'Europe	Des espaces publics à rénover La place de la Liberté, place de Poterne, Rue de Deume, Rue de Dr Barry, Rue des Fossés du Champ, Place Saint Michel	Des îlots de Requalification Des démolitions puis des reconstructions ou des aménagements d'espace publics nouveaux. Ilot de Boissy d'Anglas, Ilot de Ranchet, ilot de Malleval	Un îlot en restructuration Des rénovations d'immeubles en profondeur, des démolitions partielles en cœur d'ilot du Musée	Le patrimoine historique Une rénovation, une mise en valeur de la tour Martys et de la chapelle Sainte Marie.	Un ascenseur urbain Pour relier rapidement au champ de mars pour faire ses courses facilement depuis le haut du quartier.	La réutilisation des rez-de-chaussée commerciaux vacants Créer une pépinière de créateurs et artisans d'art.	La rénovation de l'habitat privé Des immeubles éligibles aux aides financières

L'opération se décompose en plusieurs programmes d'actions : le traitement des îlots dégradés, l'aménagement d'espaces publics, la requalification des commerces, l'amélioration des équipements et la valorisation du patrimoine.

1. Le traitement des îlots dégradés : Trois îlots en démolition/reconstruction et un îlot en restructuration/réhabilitation ont été distingués :

A. Îlot Boissy d'Anglas

Il s'agit de la démolition d'immeubles existants vétustes et vacants puis une reconstruction de logements sociaux neufs de qualité. Chaque logement disposera d'une terrasse, d'un cellier, d'une place de stationnement intérieur fermée. Une revalorisation des liaisons piétonnes (escaliers) est également prévue. Ardèche habitat sera chargé de la reconstruction qui interviendra à partir de fin 2016, la livraison de bâtiment est prévue en 2018.



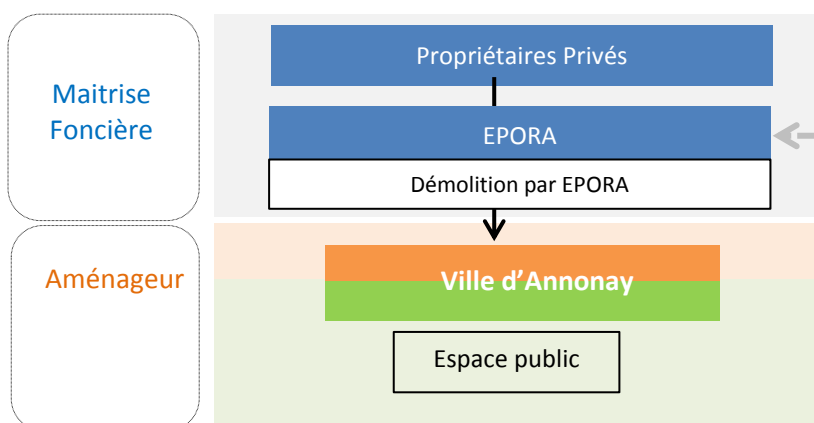
Montage du projet sur l'îlot de Boissy d'Anglas



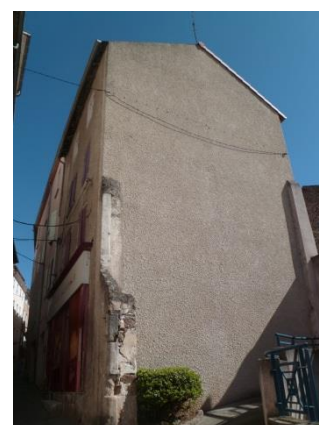
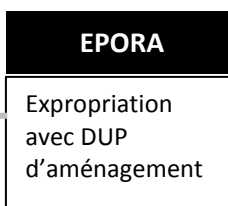
Démolition sur l'îlot de Boissy d'Anglas

B. Îlot de Ranchet

L'îlot situé dans une rue très étroite, avec un vis-à-vis important, sera démoli. Le but est de créer un espace public. Les logements autour de cet îlot seront également valorisés car bénéficiant de plus d'ensoleillement.



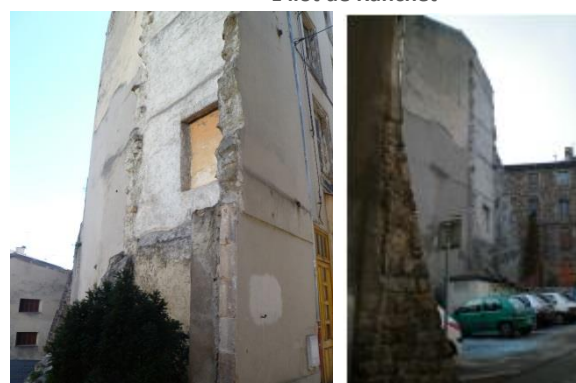
Montage du projet sur l'îlot de Ranchet



L'îlot de Ranchet

C. Îlot Malleval

Cet îlot est fortement dévalorisé par la présence importante de logements vacants et d'un curetage datant d'une vingtaine d'années laissant apparaître un front de murs dégradés. La partie non bâtie a laissé place à un parking. Une étude de faisabilité est en cours pour déterminer le devenir de cet îlot.



L'îlot de Malleval

D. Îlot du Musée:

L'îlot est composé des parcelles facilement accessibles depuis la voie avec des petites cours à l'arrière des bâtiments.

Plusieurs immeubles collectifs et un musée composent l'îlot. Certains immeubles ont été rénovés dans le cadre de la précédente OPAH. Cependant, il reste 4 immeubles présentant un niveau de dégradation notable auxquels s'ajoutent les 2 parcelles appartenant à Ardèche Habitat.

Certains immeubles sont déjà en **ORI** (*opération de restauration immobilière*). Le projet prévoit des réhabilitations par des investisseurs privés intéressés par les outils de défiscalisation de l'ORI et du PNRQAD, une opération menée par Ardèche habitat et un aménagement de cœur de l'îlot.

2. L'aménagement d'espaces publics

A. La Place de Cordeliers

Requalifiée en 2013 et financée par le PNRQAD.

B. La place de la liberté et la rue de Deume :

La ville souhaite les requalifier d'ici 2018. Cet espace majeur du centre-ville et la seule rue piétonne commerçante de la ville, doivent être modernisés pour valoriser le marché, améliorer les accès aux commerces tout en maintenant le stationnement. Les riverains et commerçants seront consultés dans les prochains mois.

C. La place Poterne

La place a été inaugurée en février 2016, la rénovation a permis de créer un espace moderne et vivant avec un ruban qui serpente le long des murets de la place intégrant les différents usages imaginés.

D. Place de Saint Michel

Placée en entrée du quartier, elle sera requalifiée pour donner l'envie aux gens de la traverser et créer un appel vers le centre.

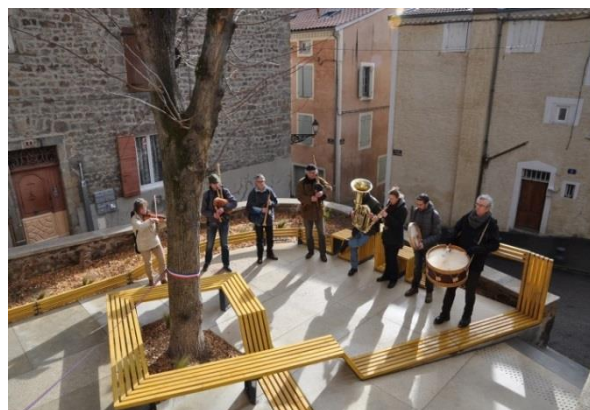
E. Sortie de la rue Malleval

De la même manière, la sortie de la rue Malleval pourrait améliorer la perception du quartier depuis la place du Champ de Mars.

3. Les commerces

La rue Franki Kramer

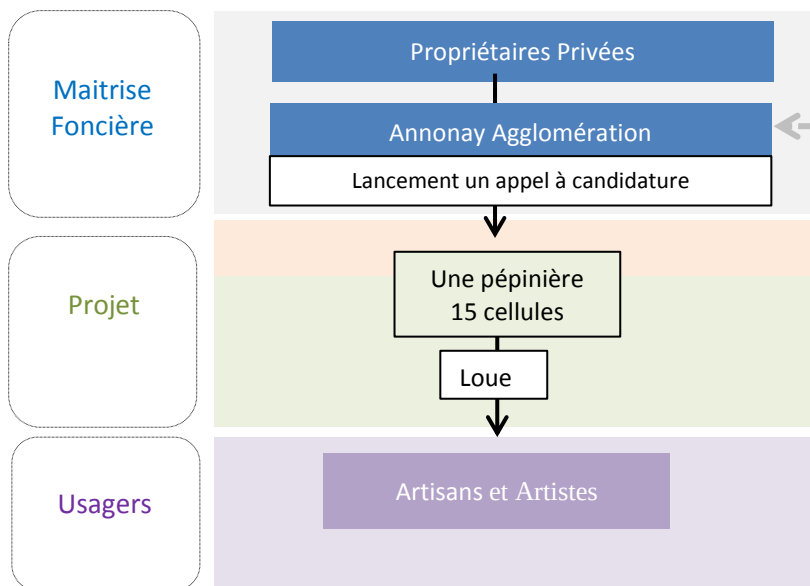
Rue marquante dans la mémoire des Annonéens, la rue Franki Kramer avec ses cellules commerciales vacantes va accueillir Créa'cœur, pépinière des métiers d'art et de la création. Une dizaine de cellules seront occupées à partir de juillet 2016 et des artistes et artisans vont peu à peu s'installer suite aux achats des locaux et à l'appel à candidature menés par Annonay Agglo. Les créateurs vont travailler avec les associations locales. L'objectif est de créer une spirale positive d'occupation des locaux et nouvelle identité pour le quartier, il est d'ores et déjà intéressant de noter que deux activités d'art se sont installées dans le quartier, hors pépinière mais grâce à la dynamique impulsée par la création de ce nouveau projet.



Inauguration de la place de Poterne



Place Saint Michel, source : étude OPAH



Rue Franki Kramer

4. Les équipements

A. Parking la Valette

La convention de PNRQAD a prévu l'extension du parking existant par un niveau supplémentaire.

B. Création d'un ascenseur urbain.

Il favorisera les échanges en s'affranchissant de la dénivellation et permettra d'accéder rapidement au Champs de Mars et ses commerces à partir du bas de la ville.

5. Le patrimoine historique

A. La chapelle Sainte Marie

L'édifice devrait retrouver toute sa beauté d'antan grâce à sa future reconversion en studio chorégraphie qui accueillera la compagnie de danse « la Baraka ». L'édifice, propriété de la ville va bénéficier d'un programme de préservation et de mise en valeur en 2017.

B. Le tour des Martyrs : restauration et mise en valeur

C. AVAP et opération façade

Les réflexions sont en cours pour leurs mises en place.



La chapelle Sainte-Marie

L'ingénierie face aux difficultés

Une Ingénierie forte et une coordination de programmes

Les services d'Annonay Agglo et de la ville d'Annonay coopèrent pour changer l'image du quartier en traitant l'habitat, les espaces publics, l'économie, la culture, le tourisme, la sécurité publique et le patrimoine.

L'opération est confrontée à des difficultés:

- L'insuffisance des crédits de l'ANAH à destination des propriétaires bailleurs.
- Le rythme de changement d'image du quartier, forcément long.

Financement

ANRU	VILLE
3 500 000	9 901 000
13 401 000	

Financement de PNRQAD

ETAT	ANAH	VILLE	COCOBA
160 000	3 434 000	386 000	637 000

Total 4 617 000

Financement de l'OPAH RU

ANRU	ANAH	VILLE	COCOBA
3.5 millions	5.4 millions	10 287 000	637 240

Total 19 millions

Financement Total

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « Construire et/ou rénover, reconquérir les quartiers existants en Drôme et Ardèche ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur le site internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>).

Date de réalisation de la fiche : juin 2016

Photo et dessins : Adil 26, Marie d'Annonay, droits réservés

