

Saint-Vallier, la requalification coordonnée de quartiers anciens et d'habitat social



Saint Vallier, Source : www.google.com

Commune : Saint Vallier

3978 habitants

Communauté de Communes Porte de DrômArdèche

Contexte : des procédures multiples

La ville de Saint-Vallier, qui a bénéficié jusqu'au 31 décembre 2014 d'un **Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)** pour le quartier Croisette/Rioux, n'est pas retenue dans la nouvelle géographie prioritaire mais, à sa demande, la collectivité a pu être placée en **Quartier de veille active (QVA)**.

Le **Contrat de ville** signé en juillet 2015 a été travaillé avec l'ensemble des partenaires qui l'ont co-signé : les services de l'Etat, le Conseil régional et le Conseil départemental, la Communauté de communes Porte de DrômArdèche, la Caisse des dépôts et consignations, l'Agence Régionale de Santé, l'Inspection Académique, la CAF et Pôle Emploi, mais aussi le bailleur social : Drôme Aménagement Habitat (DAH). La réalisation du contrat permettra jusqu'en 2020, dans le cadre du plan d'actions, de mobiliser l'ensemble des politiques publiques portées par les collectivités territoriales et l'État, et de prétendre à des crédits dédiés à ces quartiers prioritaires.

Concernant le centre ancien, la commune de Saint Vallier et la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche ont engagé depuis 2011 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain afin de traiter les problématiques de l'habitat indigne et de la vacance. L'OPAH-RU qui arrive à son terme en août 2016 doit être renouvelée sur le périmètre du centre ancien.

Par ailleurs, les collectivités ont répondu à **l'appel de manifestation d'intérêt centre bourg (AMI)** en 2014. Bien que non retenue, cette candidature a permis de l'émergence d'une nouvelle dynamique. Aujourd'hui, La commune de Saint Vallier est concernée par une action en faveur de la revitalisation de son centre-bourg. **Le projet de renouvellement urbain (PRU)**, en cours de contractualisation, vise à mener une action globale et coordonnée de rénovation de l'habitat et de renforcement du commerce sur l'ensemble du centre-ville de Saint Vallier et des quartiers du nord de la ville.

Le **projet de renouvellement urbain (PRU)** est envisagé sur 15 ans avec une première tranche opérationnelle des interventions dans le quartier Croisette Rioux et les ilots des

2014 Fin du CUCS sur Croisette/Rioux

Quartier de veille active (QVA) sur Croisette/Rioux Dans le cadre de Contrat de ville 2015-2020

Figure 1 : Conventions sur les quartiers Croisette /Rioux

OPAH RU 2011-2016

Renouveau souhaité OPAH RU 2016-2021

Figure 2 : Conventions sur le centre ancien

5 ans	Interventions dans le quartier Croisette/Rioux et les ilots des centre-ancien
5 ans	Construction d'un Eco quartier sur Châtain
5 ans	Requalification de la (RN) route nationale

Figure 3 : Projet de renouvellement urbain (PRU)

centre-ancien sur 5 ans. La 2ème tranche de la convention, prévoit un Eco quartier sur la friche Chatain, et en dernière tranche, la requalification de la route nationale (RN), à l'entrée nord.

« La Revitalisation de Centre-bourg »

Intérêts du projet :

Plusieurs îlots stratégiques fortement dégradés ont été exclus de l'OPAH et font actuellement l'objet d'un sursis à statuer (la cure, le château et du Mézel-Verdun). Une étude a proposé des projets d'aménagement sur chacun d'eux et des actions à mener. Le Service Départemental Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a émis une position de principe sur le devenir de ces îlots. Les principes d'aménagement des îlots, une fois actés, seront traduits dans le PLU sous la forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces futures interventions ponctuelles définies sur les 3 îlots du centre historique à l'intérieur de l'ancienne enceinte tendent à initier une redécouverte de cette partie du centre-ville en offrant une lecture globale, un cheminement et un renouveau d'habitat durable.

Maitre d'ouvrage :

La commune de Saint Vallier et la Communauté de Commune « Porte DrômArdèche »

Opérateur /Ensemblier :

Drôme Aménagement Habitat (DAH) et opérateur d'OPAH-RU

Cadre réglementaire :

OPAH RU 2011-2016 des communes de la Communauté de Communes

Date du projet :

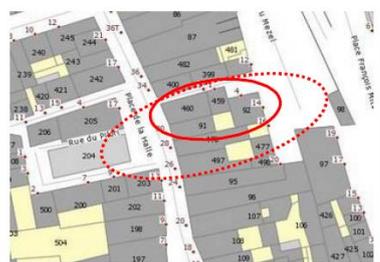
Première étude en juin 2015 pour la requalification des trois îlots dégradés

Etat d'avancement :

Un chef de projet est en cours de recrutement par DAH

Description du projet :

Situation, problématiques, foncier et programme



Ilot Mézel/Verdun

Problématique de l'îlot :

- Immeubles d'habitation très vétustes, en ruine à l'intérieur.
- Imbrication des parcelles avec les parcelles voisines rendant la réhabilitation très complexe juridiquement
- Cout de réhabilitation très élevé.
- 2 logements vacants sur 5 au total
- 2 locaux commerciaux vacants

Foncier :

Propriété communale de 2 immeubles sur 4

Taille du tènement foncier :

704 m²

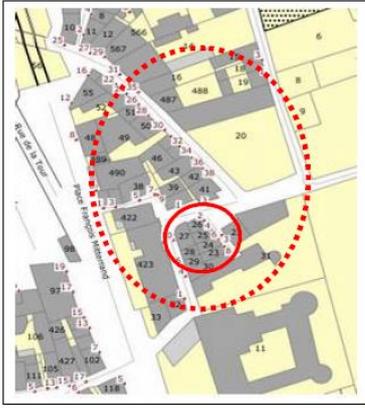
Programme :

Deux scénarios sont envisageables :

Curetage complet et création d'un espace public
Curetage partiel des 2 immeubles et restructuration d'un immeuble mixte.



Situation des îlots d'intervention dans le centre ancien de Saint Vallier



Ilot du Château

Problématique de l'ilot :

- Immeubles d'habitation occupés très vétustes.
- Mauvaises conditions d'habitabilité : ensoleillement déficient...
- Prospect étroit
- Circulation automobile soutenue
- Absence d'immeubles d'intérêt architectural
- 6 logements vacants sur 12

Foncier :

Propriété communale de 2 immeubles sur 9

Taille du tènement foncier :

366m²

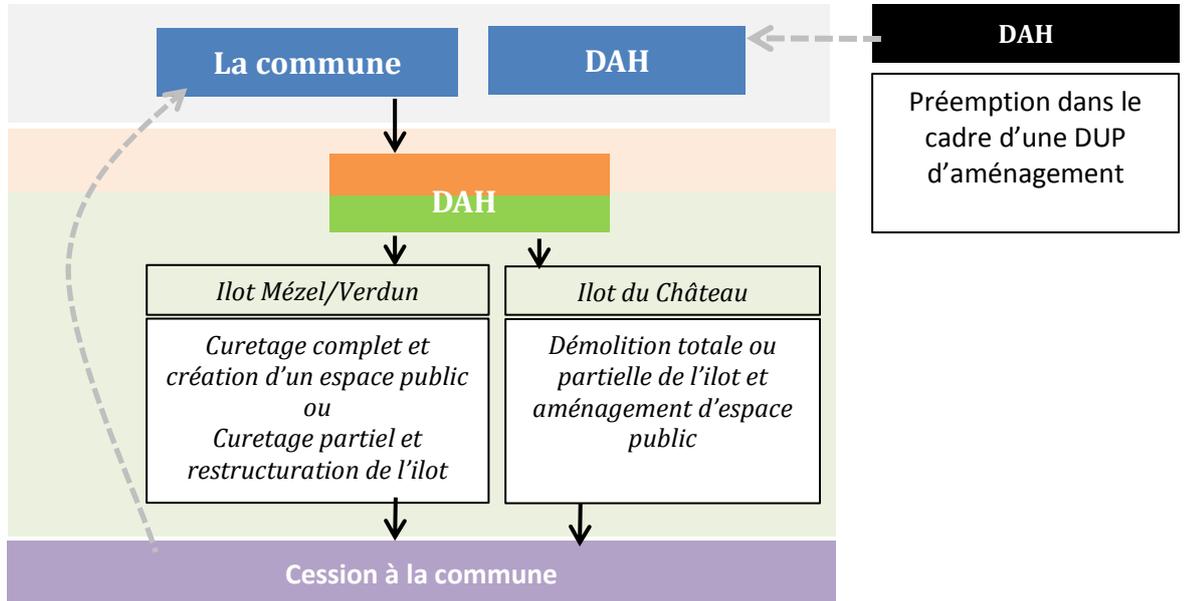
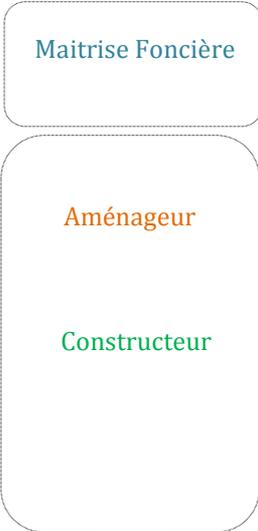
Programme :

Démolition totale ou partielle de l'ilot et aménagement d'espaces publics



Ilot de château, source : Document d'étude de définition du programme d'actions sur les ilots du centre ancien de Saint Vallier

Montage du projet :



Ilot de la Cure

Problématique de l'ilot :

Vacance très fortes des immeubles
Etat du bâti très dégradé
Environnement urbain difficile au nord-ouest, circulation automobile, mauvaise conditions d'habitabilité.

Foncier :

3 propriétés communales et foncier de l'ancienne médiathèque départementale en devenir. Une seule parcelle reste à acquérir

Taille du tènement foncier : 1341 m² +cour

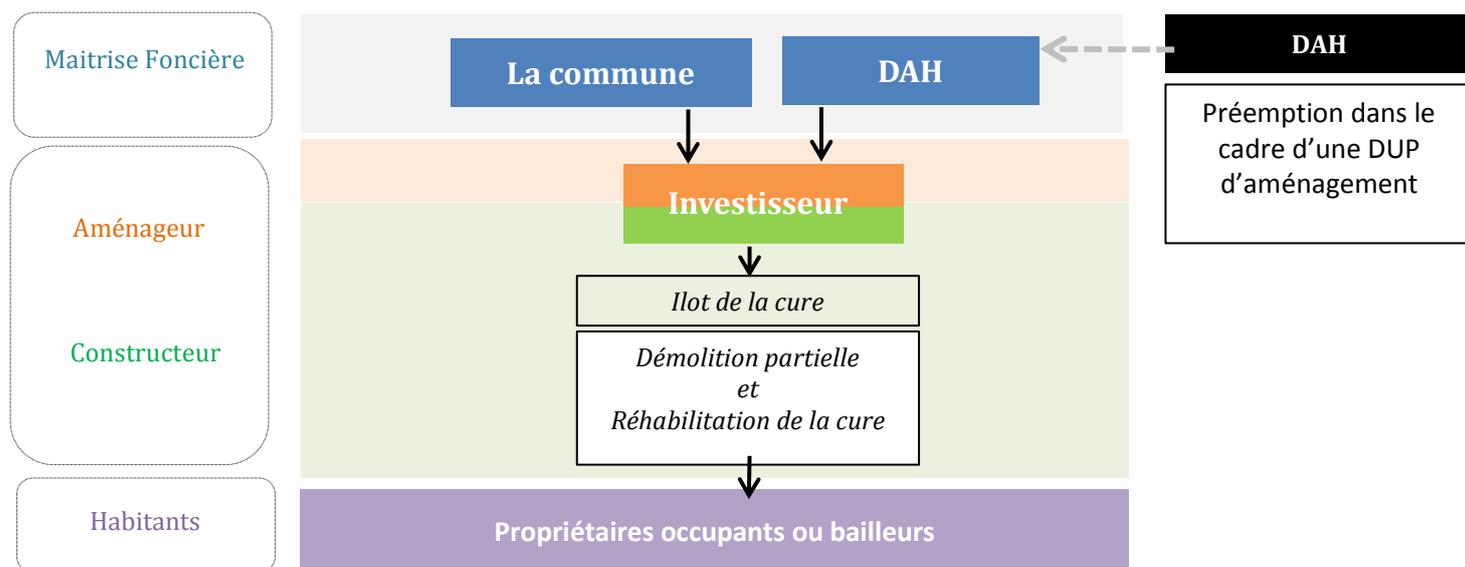
Programme :

Démolition partielle, réhabilitation de la cure et mise en valeur des espaces.



Ilot de la cure, source : Document d'étude de définition du programme d'actions sur les îlots du centre ancien de Saint Vallier

Montage du projet :



LE PROJET du Quartier Croisette-Rioux

Le quartier Croisette-Rioux est constitué d'habitat social et de copropriétés. 200 logements de copropriétés vivent très mal, se dégradent avec une vacance importante. Plusieurs interventions seront mises en place sur le quartier concernant le logement, les espaces publics, le viaire, la résidentialisation, la réhabilitation du parc social et les copropriétés puis des nouvelles constructions. L'accent est mis dans cette fiche sur les interventions dans les copropriétés.

Intérêts du projet

- Redynamiser un quartier dans un contexte urbain complexe et difficile en appliquant une politique de réaménagement et de gestion des réserves foncières.
- Coupler une politique d'amélioration patrimoniale avec le projet urbain et envisager une transformation du parc de logements.
- Redonner l'attractivité au quartier et résoudre le problème de vacance.

Maitre d'ouvrage

La commune de Saint-Vallier, la Communauté de Commune de « Porte DrômArdèche » et DAH sur son parc d'habitat social

Opérateur

Drôme Aménagement Habitat (DAH) et opérateur OPAH copropriétés dégradées

Cadre réglementaire

Quartier de veille active (QVA) dans le cadre du **Contrat de ville** 2015-2020 pour Les quartiers Croisette Rioux et OPAH copropriétés dégradées

OPAH-RU sur le périmètre de centre ancien

Date du projet

Juillet 2014 lancement de l'étude

Etat d'avancement Un chef de projet est en cours de recrutement par DAH

Description globale du projet

Démolition

89 logements dont 72 logements sur le parc de DAH et 17 logements dans le parc privé

Construction neuve

18 logements en habitat individuel densifié.

Réhabilitation

Résidentialisation, réhabilitation thermique + création d'ascenseurs sur le parc social par DAH.

Acquisition et réhabilitation globale par DAH de 18 logements quartier Rioux

Portage foncier par EPORA et travaux sur parties communes de 64 logements en copropriété quartier croisette par DAH

Réhabilitation de 40 logements en copropriété (OPAH Copropriété)

Traitement espace public

Redéfinition de l'armature des espaces publics pour clarifier les usages et les circulations piétonnes

- Création de trottoirs, des rues et des ruelles.
- Création d'un mail piéton paysagé en cœur de quartier pour relier les résidences et les équipements.

Stationnements

- Un stationnement public géré en linéaire le long des voiries.
- Un stationnement résidentiel géré en cœur d'ilots pour les ensembles immobiliers existants et développés

Produit logement

- Logements locatifs sociaux : 18
- Accession sociale : 64
- Accession abordable : 18
- Commerce : un pôle commercial

Cientèles visés : Populations plus aisées que celles existantes pour assurer une mixité.

Description du projet sur les copropriétés de Croisette-Rioux

Problématiques, situation, foncier, stratégie et programme

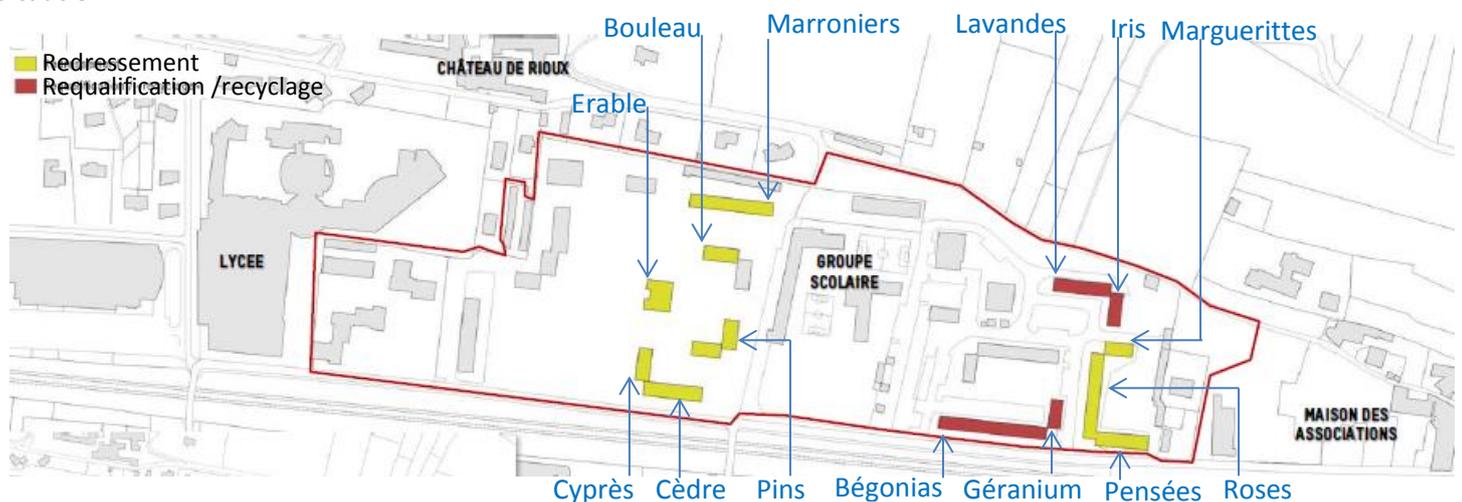
Problématique

- Copropriétés fortement dégradées
- 3 copropriétés en redressement avec administration provisoire en 2013
- Vacance importante
- Absence de syndic ou faiblesses de fonctionnement
- Aucuns travaux sur les parties communes
- Charges de copropriétaires non payés



Les copropriétés de Croisette-Rioux

Situation:



Situation des copropriétés dans le quartier Croisette-Rioux

Intervention sur les copropriétés par DAH : Une stratégie de portage

La démarche d'intervention sur les copropriétés doit s'inscrire dans un cadre global, celui de *'OPAH copropriétés'*. L'intervention sur les copropriétés est nécessaire pour le renouvellement du quartier et accompagnée par DAH, selon deux niveaux de situation des copropriétés :

- **Redressement**
- **Requalification-recyclage**

Redressement des copropriétés

Rieux : Cèdres, Cyprès, Sapins, Erables, Mélèzes, Pins, Bouleaux, Platanes et Marronniers

Croisette : Pensées, Roses, Marguerittes

Le redressement vise à agir sur les différents problèmes de la copropriété par la combinaison d'actions incitatives voire coercitives afin de rétablir un fonctionnement normal et de permettre l'amélioration du bâti. L'intervention se traduit par un accompagnement de la copropriété sur les différents axes, en maintenant le régime de la copropriété et en conservant les équilibres internes (statuts de propriété, ménages en place).

Le projet urbain n'ayant que très peu d'impact sur ces ensembles (hormis une logique de résidentialisation), il est proposé de maintenir ces ensembles dans le quartier (forme et nature) et d'engager un processus de redressement pour conforter leur fonctionnement avec maintien des ménages en place (gestion, technique, juridique ...).

Une **convention spécifique** est mise en place pour les copropriétés qui restent dans le parc privé, afin de mobiliser **les moyens d'ingénierie et les aides de l'ANAH** notamment. *Figure 4*

Montage du projet :

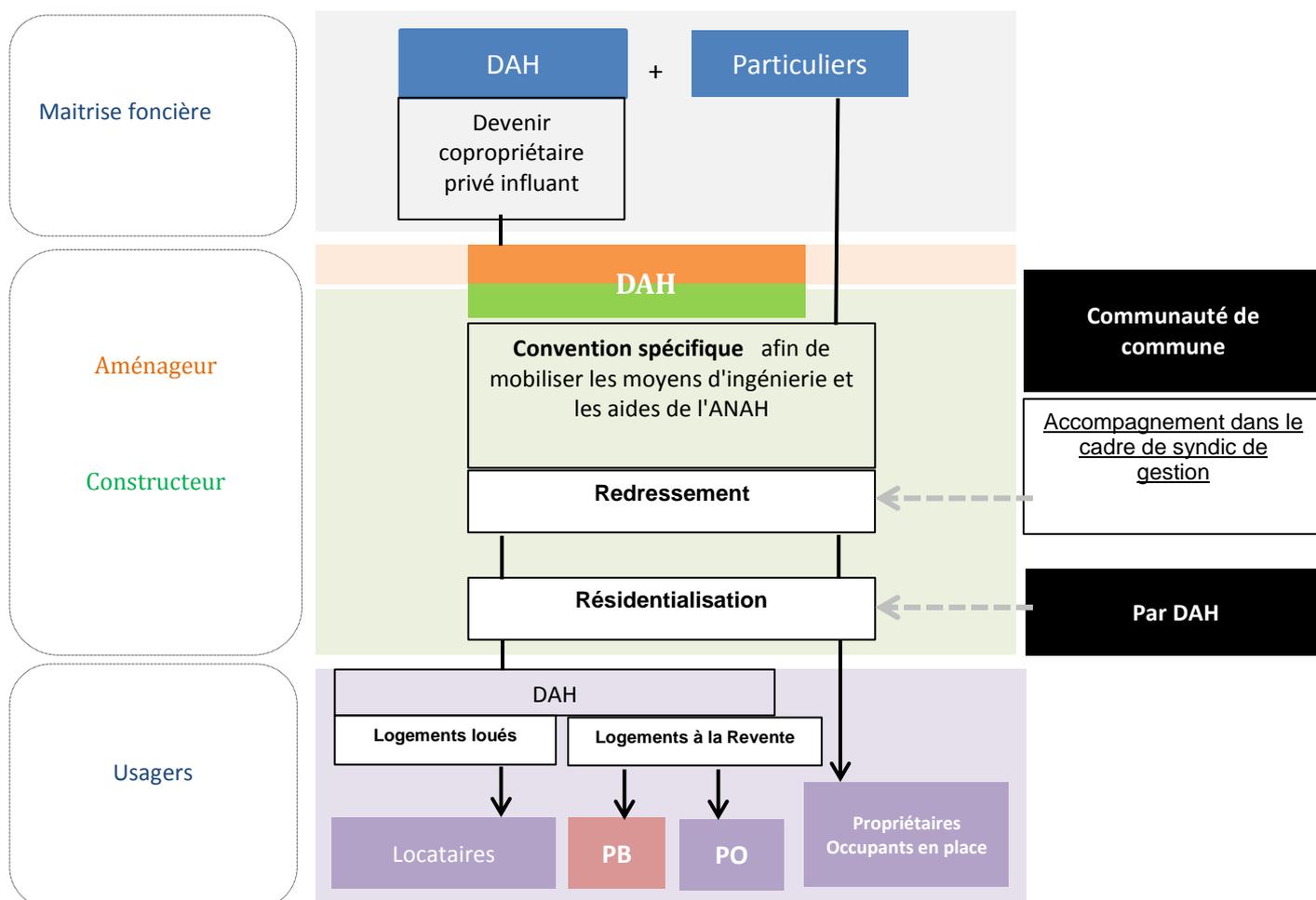


Figure 4 : Redressement et Résidentialisation

Requalification ou recyclage des copropriétés

Croisette : Bégonias, Géranium, Lavandes et Iris

Le recyclage, d'initiative et de maîtrise publique, consiste à transformer l'ensemble immobilier (transformation physique, juridique, statuts de propriété, ...) après acquisition de lots. L'acquisition complète des lots par la puissance publique a pour effet la sortie du régime de la copropriété.

Deux issues sont alors possibles : la production d'une nouvelle offre de logements ou la création d'un nouvel espace de développement urbain.

Une convention est mise en place en lien avec les acquisitions foncières et immobilières et la définition des outils (cadre juridique) nécessaires (la DUP permet de définir le cadre d'une opération d'intérêt général dans un objectif de restructuration urbaine).

L'acquisition des logements dans les copropriétés est portée par l'EPORA et DAH pour arriver à déclencher des travaux soit par la voie *d'acquisition amiable* ou *l'expropriation dans le cadre d'intérêt général*.

Montage du projet :

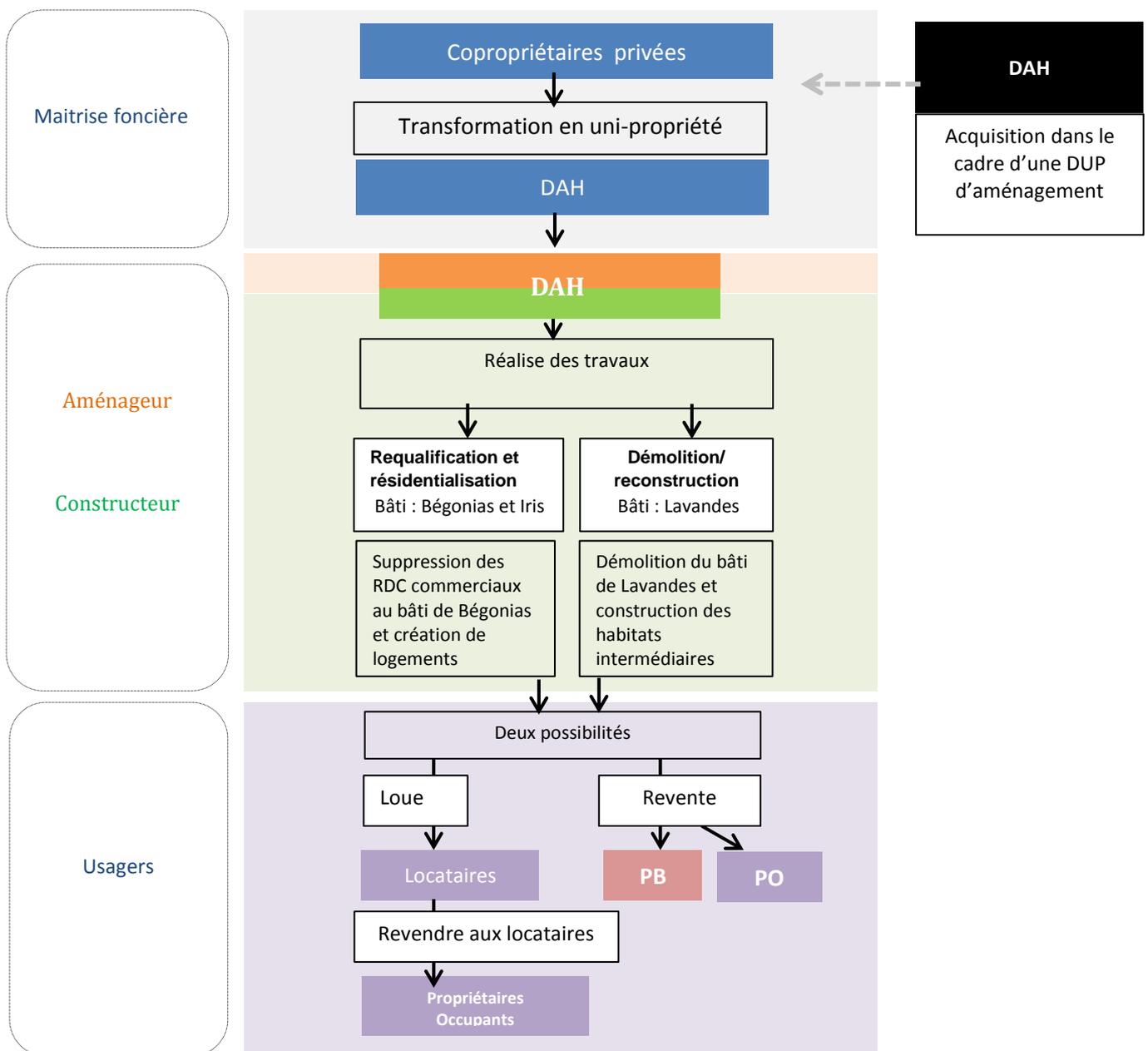


Figure 5 : Recyclage et requalification des logements en copropriétés privées

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, DAH, Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, Droits réservés

