

Le Teil, redonner de l'attractivité au centre-ville



Le Teil, par Sébastien Giraud, source Panoramio

Commune : Le Teil

8292 habitants

Communauté de Communes Rhône Helvie

Contexte : la requalification du centre-ville indispensable

Dans le cadre d'un projet urbain ambitieux, la commune du Teil souhaite agir sur son centre-ville. En effet, la mise en place de la déviation opérationnelle d'ici 2019-2020 permettra de reconquérir le centre-ville du Teil en requalifiant les espaces publics et en valorisant le patrimoine de la commune. Le projet vise aussi l'amélioration de la qualité des logements dans le centre-ville et la résorption des logements vacants, dégradés ou insalubres. Cela permettra d'attirer des nouveaux accédants à la propriété et des investisseurs dans des logements locatifs de qualité à loyer modéré.

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat -Renouveau urbain (**OPAH RU**) a été signée en 2014. Ce programme d'amélioration de l'habitat, qui s'étalera jusqu'en 2019, bénéficie de subventions de l'Etat, de l'ANAH, de la Communauté de Communes et de la ville. L'opération « **RENOV'HABITAT RHÔNE HELVIE** » s'inscrit dans le cadre de l'OPAH RU. Elle propose des aides financières aux propriétaires, occupants ou bailleurs, qui souhaitent rénover leur logement ainsi que leurs façades, sur le territoire intercommunal et plus particulièrement et dans un périmètre renforcé du centre-ville du Teil.

CUCS sur 2007-2013

Quartiers prioritaires de politique de la ville (QPV) Dans le cadre de **Contrat de ville** 2015-2020

OPAH RU 2014-2019

PRIR programme d'intérêt régional 2015-2020

Conventions sur le centre ancien

En parallèle, l'Etat a proposé à la Région d'inscrire le cœur du Teil dans un *programme d'intérêt régional (PRIR)* en 2015 dans le cadre de **Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU)**, financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour bénéficier d'une enveloppe de 2.7 millions.

Le projet NPRU et OPAH RU du centre-ville du Teil

Problématique

- Un taux de vacance très important dans le centre-ville.
- Une image très négative du quartier ancien.
- Des îlots en difficultés et plusieurs immeubles fragilisés.
- La circulation des poids lourds en centre-ville.

Objectif du projet

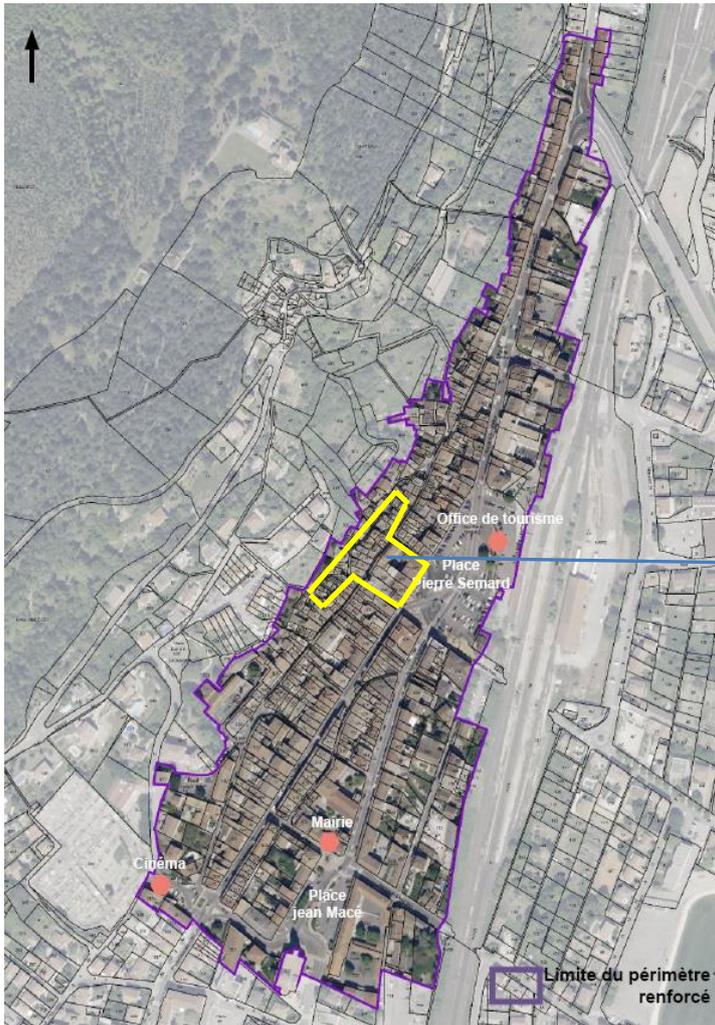
- Rendre le centre plus accueillant et redonner une image positive au centre ancien.
- Lutter contre l'habitat indigne et permettre une requalification durable des logements.

Calendrier

Les études seront lancées en automne 2016, pour un début effectif des 1ers travaux en 2018.

Acquisition foncière

L'OPAH RU a ciblé plusieurs ilots sur lesquels un recyclage foncier devra être opéré. L'EPORA intervient depuis 2015 dans le cadre d'une convention de veille foncière sur le portage foncier de certains immeubles stratégiques au sein des périmètres d'ilots identifiés. Le principal ilot d'intervention est l'ancien site Kléber.



Périmètre renforcé de l'OPAH RU sur le centre ancien du Teil

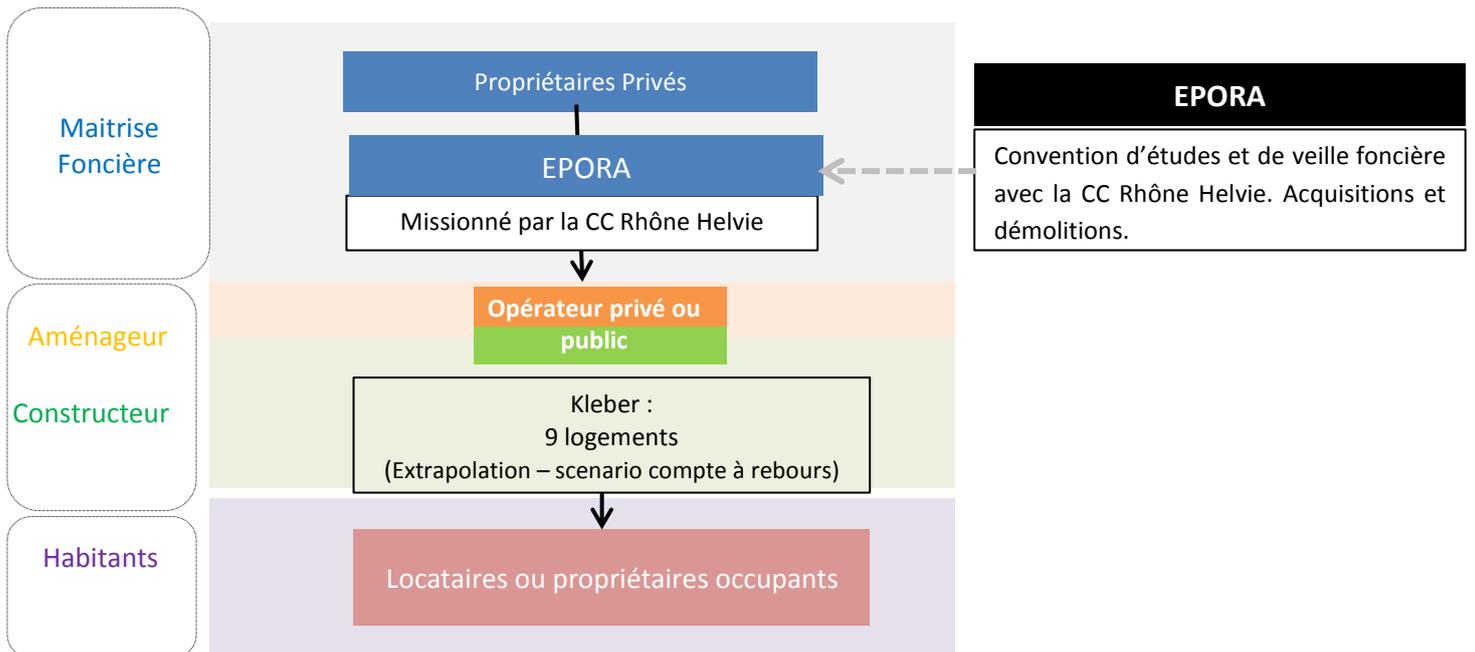
Ancien site Kléber :
Près de 400m²
identifié au
préalable
Acquisitions :
500 K€



Quartier Kleber dans le centre ancien du Teil



Centre ancien du Teil

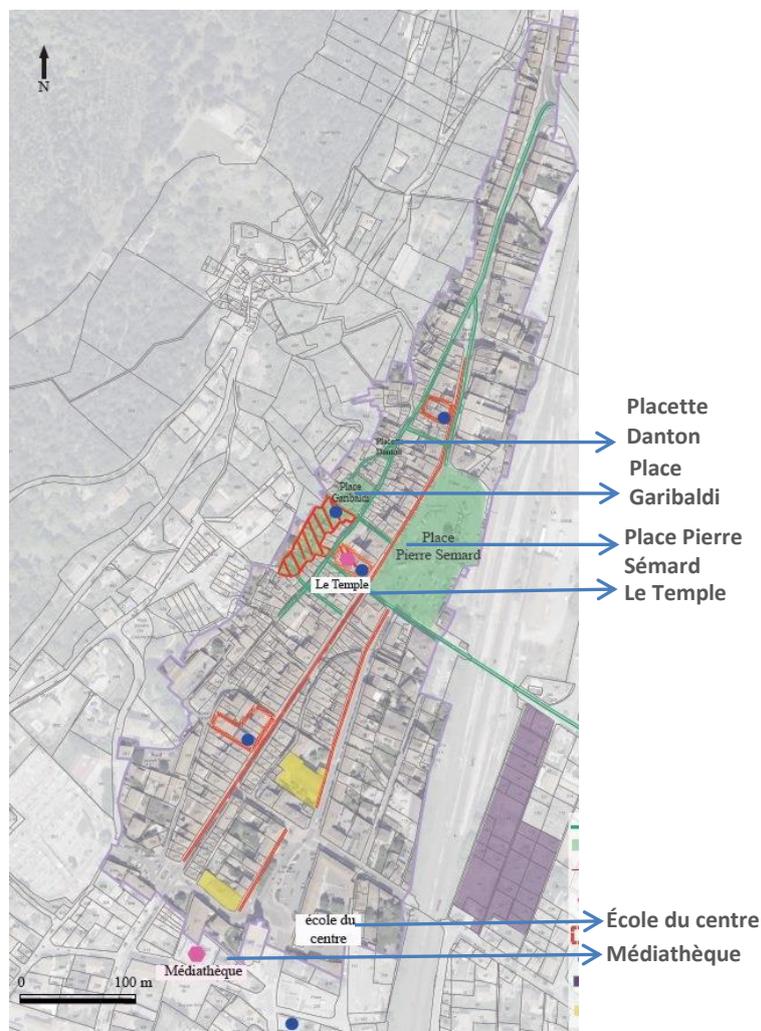


Etapes de l'OPAH RU

- Etude urbaine communale en 2012-2013 interrogeant la commune sur son devenir avec plusieurs angles d'attaque sur les déplacements, les aménagements de l'espace public et le recyclage d'îlots avec un certain nombre de propositions d'intervention urbaine.
- Etude d'OPAH RU pour un repérage exhaustif de l'habitat indigne, très dégradé ou vacant et des copropriétés avec une analyse multicritère sur le phasage des travaux en copropriétés
- Etude foncière avec l'EPORA en 2015 en lien avec l'OPAH RU.
- Future étude : Etude de faisabilité *d'opérations de restauration immobilières (ORI)* et de *résorption de l'habitat insalubre (RHI)* pour estimer le potentiel de renouvellement, construire un programme d'intervention et tester sa faisabilité (dans le cadre du protocole de préfiguration NPRU)
- Autres études complémentaires (NPRU)

Les grands axes d'intervention dans le cadre de NPRU

-  Voiries à requalifier
-  Espaces publics à aménager
-  Linéaire commercial à valoriser
-  Equipements culturels à réinvestir, créé et requalifier
-  Périmètres de recyclage proposé (périmètres précis à définir)
-  Programmes immobiliers mixtes envisagés
-  Zone de stationnement de report (maîtrise foncière en cours)
-  Tènement foncier - veille et étude Mutabilité forte



Carte de projet NPRU, source : La Communauté de Communes Rhône Helvie

Etapes du NPRU

- Définition des objectifs, des enjeux et des opérations envisagées.
- Réalisation des études nécessaires pour confirmer les opérations envisagées.
- Signature du protocole par différents intervenants que sont l'ANRU, l'ANAH, l'Etat, la commune et la communauté de la commune.
- Enclenchement des études et recrutement du chef de projet et de l'équipe projet pour définir et suivre le programme d'intervention avec des bilans financiers.
- Etablissement de la convention (fin 2017) pour une mise en œuvre des actions sur 5 à 10 ans.

Niveau d'avancement

- Définition des objectifs.
- Réflexion en cours pour définir les secteurs de recyclage
- Vérification des modalités de financements
- Finalisation du protocole de préfiguration NPRU
- Recrutement d'un chef de projet.

Difficultés rencontrées

- Complexité du montage du projet
- Mobilisation des aides de l'ANAH centrale.
- Nouvelle politique de l'ANRU qui ne prévoit pas de logement social sur site.
- Manque d'opérateurs sur le territoire / Contexte de marché immobilier (vente) détendu en CV.
- Nouveau schéma départemental de cohérence intercommunale ; fusion de la CCRH avec la CCBC.

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, EPORA, Communauté de Communes Rhône Helvie, droits réservés

