



## CONSTRUIRE ET/OU RENOVER

### *Reconquérir les quartiers existants en Drome et Ardèche*

Reduire la vacance, répondre aux besoins de logements, réinvestir un quartier



Observatoire de l'habitat en  
Drôme et en Ardèche  
Association Départementale  
d'Information sur le Logement de la  
Drôme (ADIL 26)

17 juin 2016



- 1. Vacance et désaffectation des quartiers anciens en Drôme et en Ardèche**
  - 1.1- La Drôme et l'Ardèche, deux départements dynamiques où la vacance se développe
  - 1.2- Construire et/ou rénover, une problématique bien présente
  - 1.3- Une cinquantaine de communes particulièrement affectées
  
- 2. Dix études de cas : de l'état de lieux à l'action combinée**
  - 2.1- Dix communes entre croissance et décroissance
  - 2.2- Des quartiers typés
  - 2.3- De la spirale de la désaffectation ...
  - 2.4- ...à la spirale de la reconquête
  
- 3. Dix opérations de reconquête de quartier à la loupe**
  - 3.1- Des niveaux d'avancement variés
  - 3.2- Des opérations engagées dans une longue durée
  - 3.3- Des opérations qui traitent le centre ancien dans son ensemble
  - 3.4- Des opérations d'îlots pour régénérer des centres villes
  
- 4. Outils et leviers des communes et des territoires en action**
  - 4.1- Une large palette d'outils et de procédures à mobiliser
  - 4.2- Renforcer l'intercommunalité, raisonner l'urbanisme et l'aménagement du territoire
  - 4.3- Réhabiliter l'habitat et lutter contre l'insalubrité (PIG, OPAH RU, PRIR, RHI, ORI, ...)
  - 4.4- Agir sur le commerce
  - 4.5- Mobiliser les politiques nationales s'ouvrant sur l'ancien et apportant des moyens financiers (PNRQAD, QPV, AMI centres bourgs)
  - 4.6- Mettre en valeur le patrimoine historique bâti
  
- 5. Quelques conditions de réussite de la reconquête des quartiers anciens**
  - 5.1- Un projet politique à porter dans la durée
  - 5.2- Un partenariat et un dialogue large
  - 5.3- Une maîtrise foncière préalable
  - 5.4- Une diversité de montage pour répondre à différentes situations
  - 5.5- Une mobilisation d'opérateurs et d'investisseurs
  - 5.6- La transversalité et l'innovation
  
- 6. Conclusion**

# 1. Vacance et désaffectation des quartiers anciens en Drôme et en Ardèche

En 2016, la mission d'observation de l'habitat de l'Adil a choisi de se pencher, dans le cadre de sa rencontre annuelle, sur le thème de la reconquête des quartiers anciens. En effet la vacance des logements a beaucoup progressé ces dernières années, affectant particulièrement les quartiers anciens, alors que par ailleurs les rythmes de construction de logements neufs ont été particulièrement élevés. Ce sujet est devenu un enjeu central des Programmes Locaux de l'Habitat.

L'objectif de cette étude est d'établir des constats sur les quartiers de villes et bourgs de la Drôme et Ardèche, de faire le point des procédures et des actions, de leur avancement de leurs réussites et de leurs limites.

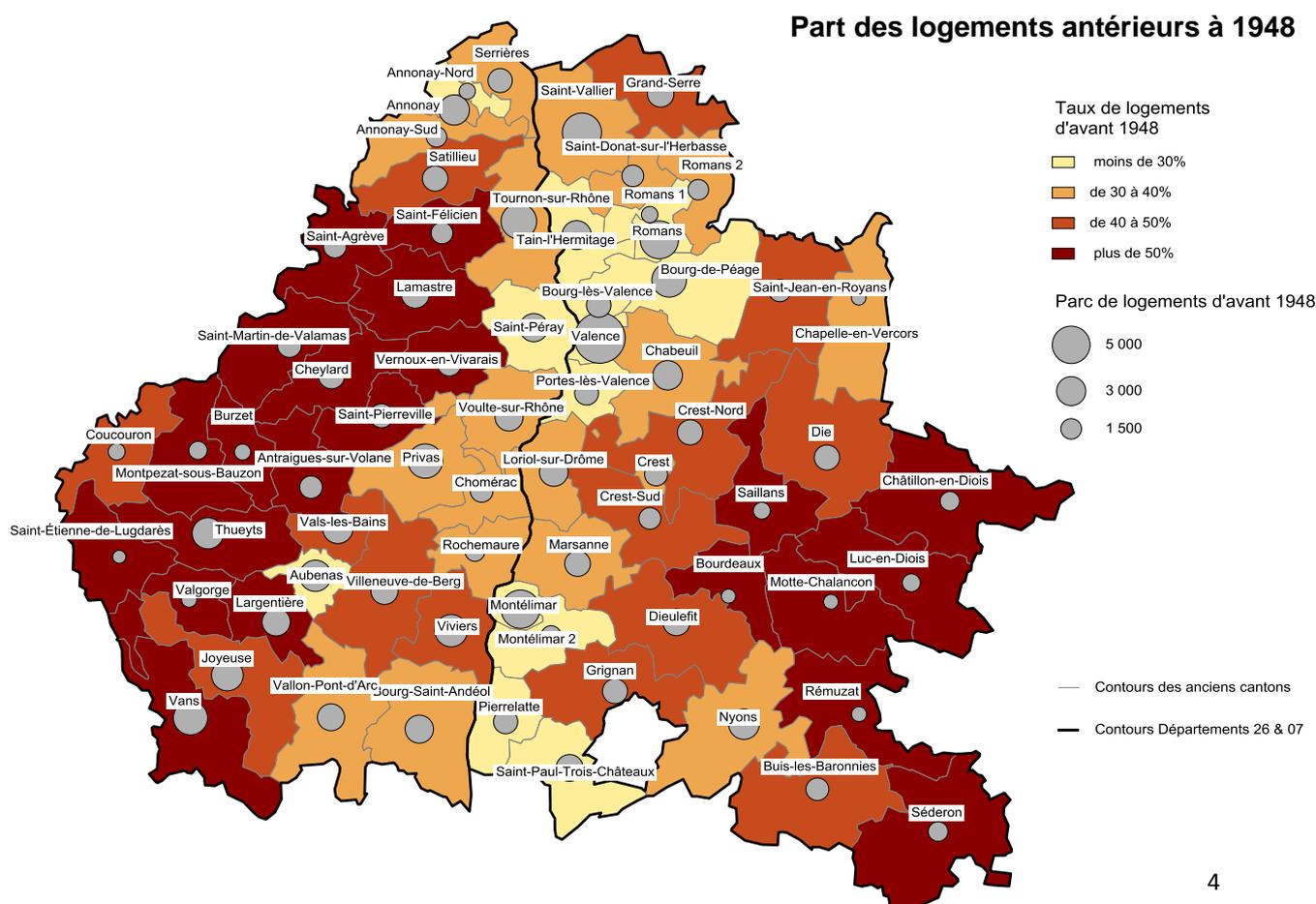
La méthode employée a été de réaliser une enquête sur les quartiers à enjeux auprès des élus et techniciens dans une dizaine de communes de la Drôme et de l'Ardèche avec présentation du contexte et analyse des processus de dégradation et de requalification.

## 1.1 - La Drôme et l'Ardèche, deux départements dynamiques où la vacance se développe

|         | total logements en 2012 | tot avt 48 | part des logements d'avt 48 |
|---------|-------------------------|------------|-----------------------------|
| Ardèche | 194 984                 | 80 810     | 41%                         |
| Drôme   | 262 591                 | 84 700     | 32%                         |

source : FILOCOM 2013

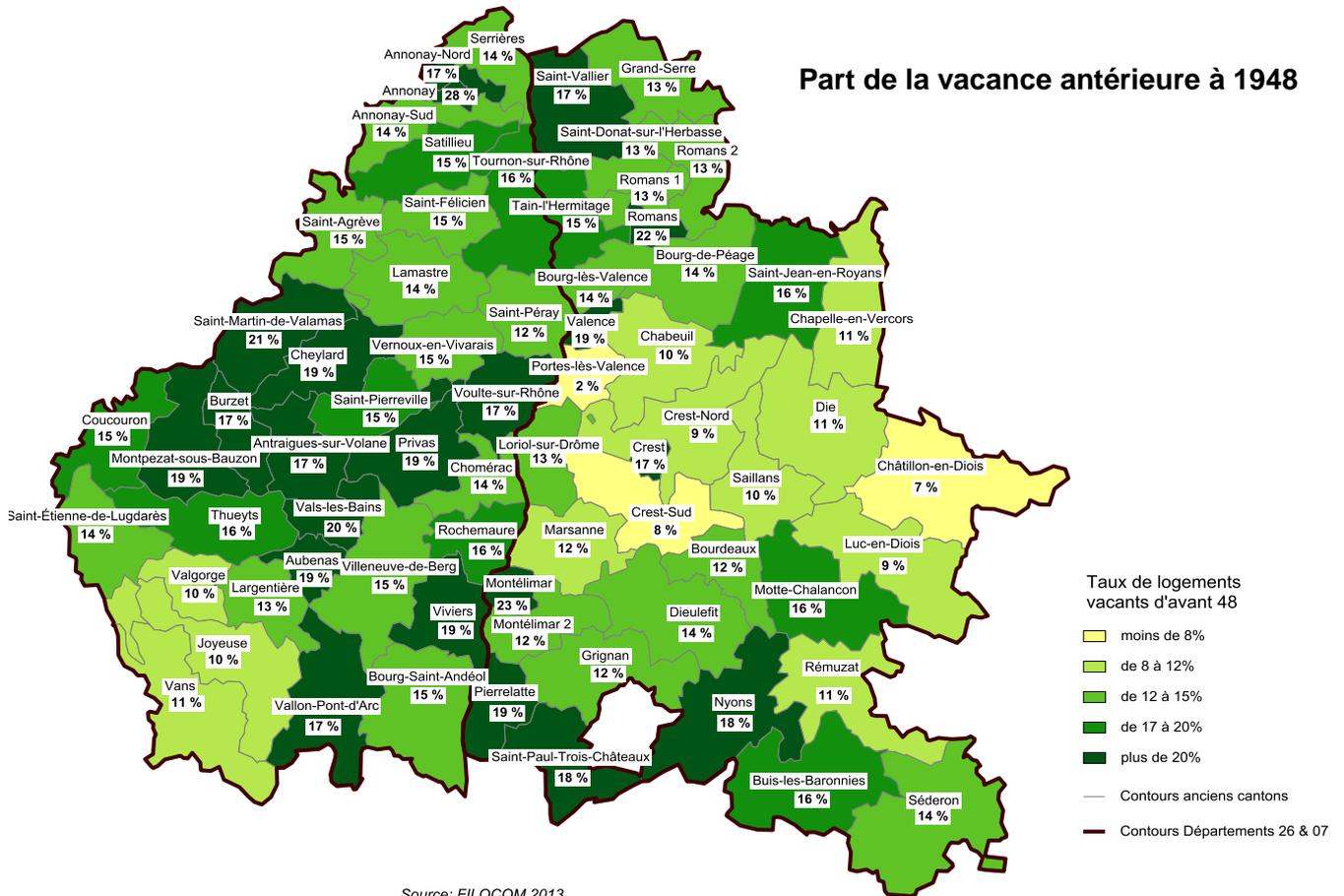
La taille du parc de logements a triplé depuis 1948 : 68% des logements drômois et 59% des logements ardéchois ont été construits depuis 1948. Cette proportion dépasse les 75% dans la plupart des pôles urbains, mais le stock de logements anciens est important en particulier en zone rurale et dans les centres-bourgs et centres villes.



|         | tot avt 48 | tot vacant avant 48 | taux de vac avt 48 | total après 48 | tot vacant après48 | taux de vac après 48 |
|---------|------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| Ardèche | 80 810     | 13 233              | 16%                | 114 174        | 8 792              | 8%                   |
| Drôme   | 84 700     | 12 958              | 15%                | 177 891        | 13 654             | 8%                   |

source : FILOCOM 2013

La vacance se développe surtout dans l'ancien : 16% des logements antérieurs à 1948 sont vacants alors que cette proportion est de 8% pour les logements postérieurs à 1948.



Cette vacance forte des logements anciens est principalement localisée dans les cantons les plus urbains ou correspondant à des bourgs-centres historiques. A contrario elle est plus faible dans certains cantons touristiques ou périurbains.

## 1.2 - Construire et/ou rénover, une problématique bien présente

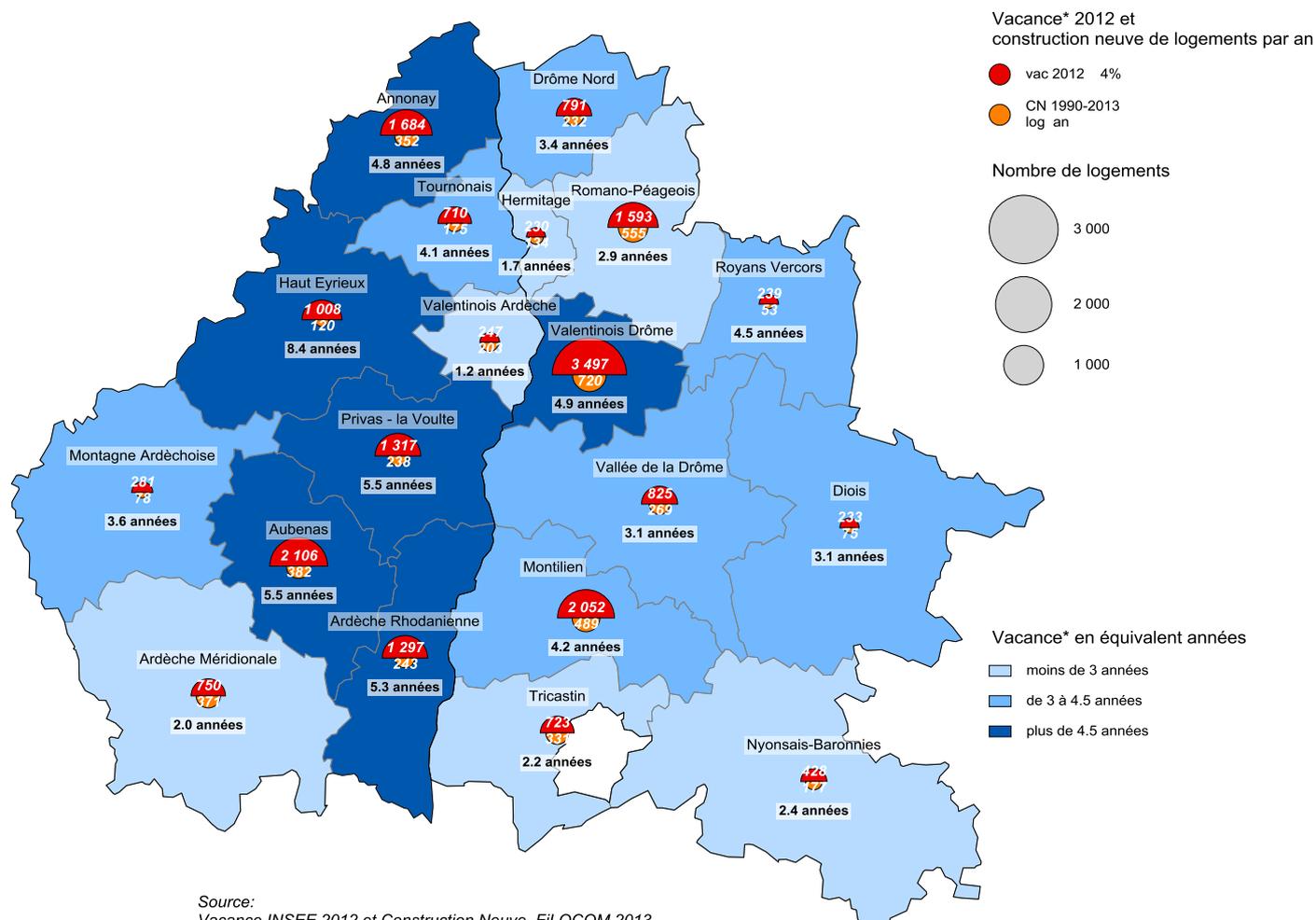
|                | Population municipale |         | Taux de croissance annuelle |            | Logements datant de 1990 à 2013 |         | Vacance 2012 |          | Equivalents années de construction de la vacance |            |
|----------------|-----------------------|---------|-----------------------------|------------|---------------------------------|---------|--------------|----------|--|------------|
|                | 1990                  | 2013    | 1990-2013                   | 2006-2013  | total                           | log/ an | totale       | vac > 4% | totale   | vac > 4%   |
| <b>Ardèche</b> | 829 176               | 320 379 | 0.63% / an                  | 0.65% / an | 49 721                          | 2 162   | 17 071       | 9 399    | 8 années   | 4.3 années |
| <b>Drôme</b>   | 454 533               | 494 712 | 0.78% / an                  | 0.78% / an | 69 771                          | 3 034   | 20 779       | 10 610   | 7 années   | 3.5 années |

source : INSEE et FILOCOM

Depuis 1990, la Drôme a gagné 80 640 habitants et l'Ardèche 42 708 habitants soit une croissance démographique annuelle respective de 0.78%/an et de 0.63%/an. Sur la même période 69 771 logements ont été construits en Drôme et 49 721 en Ardèche, soit des rythmes moyens de construction neuve de 3034 et 2162 logements par an.

Les zones où la vacance est supérieure à 4% des logements (c'est-à-dire au-delà du seuil nécessaire au fonctionnement normal des marchés) représentent 20 000 logements en Drôme et en Ardèche, et respectivement 3.5 et 4.3 années de construction aux rythmes moyens de la période 1990-2013.

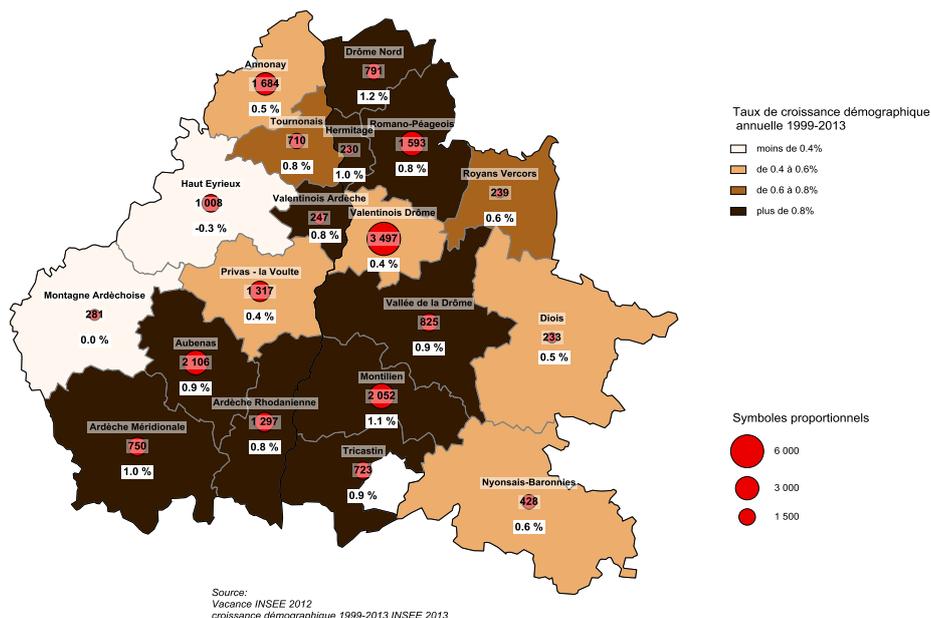
## Vacance mobilisable en équivalent années



Ces potentiels de mobilisation de la vacance sont très variables selon les territoires, dépendant de très nombreux facteurs. Ils témoignent à la fois d'éléments relatifs aux marchés telles que la déprise démographique ou au contraire les tensions fortes liées aux apports de population. Ils sont aussi dépendant des facteurs de pression, notamment touristiques mobilisant le parc. Mais le plus souvent les taux de vacance traduisent les rapports qu'entretiennent les villes avec leurs périphéries et la façon de répondre aux besoins en logements sur les territoires.

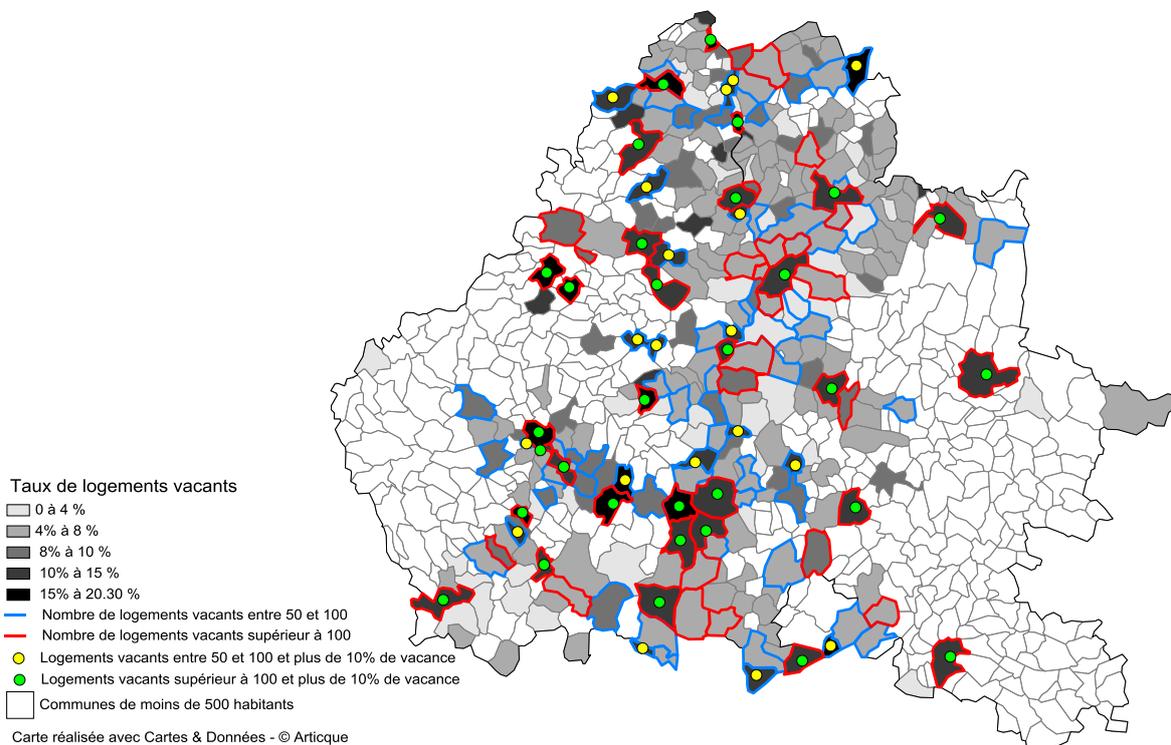
Les facilités accordées à la construction neuve et la liberté de choix des ménages dans une offre dynamique et éclatée associées à de véritables contraintes dans l'ancien ont détourné de nombreux ménages des quartiers existants des villes et des bourgs vers les secteurs périurbains.

## Evolution démographique et nombre de logements vacants



Pour répondre à des croissances démographiques différenciées entre les territoires et répondre aux besoins en logements, il y a un équilibre à trouver pour entre la poursuite de la construction neuve et la mobilisation des possibilités offertes par le parc ancien des communes.

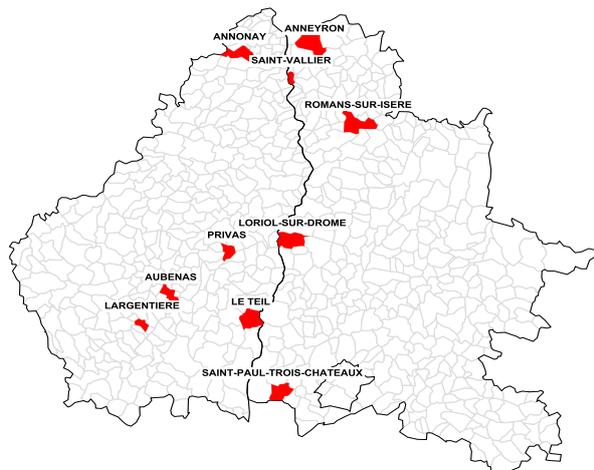
### 1.3 - Une cinquantaine de communes particulièrement affectées



Une cinquantaine de communes ont été dénombrées en Drôme (16) et en Ardèche (33) où la vacance est supérieure à 10 % des logements et représente plus de 50 logements.

On y retrouve pratiquement tous les bourgs-centres historiques.

Au-delà, bien d'autres communes au taux de vacance moins élevé sont également concernées et mettent en œuvre des actions pour revitaliser leur centre ancien.



Le choix a été fait d'étudier plus finement dix communes qui ont décidé de mettre en œuvre des politiques particulièrement vigoureuses et ciblées sur leurs quartiers anciens.

Des monographies ont été réalisées sur ces communes pour présenter leur situation et problématiques particulières, les politiques mises en œuvre, les outils et procédures mobilisées, les partenariats et faire le point sur leur avancement et les difficultés et les réussites

Elles sont disponibles en appui de cette synthèse sur le site Internet de la mission d'observation de l'habitat de la Drôme et de l'Ardèche (<http://adilobs.dromenet.org/>).

## 2. Dix études de cas : de l'état de lieux à l'action combinée

### 2.1 - Dix communes entre croissance et décroissance

|              |                        | Ensemble de la commune |                     |                       |                          |                   |                 |          |
|--------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------|----------|
|              |                        | Population             |                     |                       |                          | Parc de logements |                 |          |
|              |                        | population 2012        | solde total 2006-12 | solde naturel 2006-12 | solde migratoire 2006-12 | Logts totaux 2012 | % résid. princ. | % vacant |
| Ville        | Romans-sur-Isère       | 33 701                 | 0.28%               | 0.39%                 | -0.11%                   | 17 664            | 88%             | 10%      |
|              | Privas                 | 8 312                  | -0.61%              | 0.09%                 | -0.70%                   | 4 901             | 81%             | 16%      |
|              | Annonay                | 15 983                 | -1.11%              | 0.00%                 | -1.11%                   | 9 567             | 81%             | 16%      |
|              | Aubenas                | 11 505                 | -0.38%              | -0.19%                | -0.19%                   | 7 058             | 81%             | 15%      |
| Petite ville | Saint-Paul-Trois-Chât. | 8 757                  | 1.07%               | 0.58%                 | 0.50%                    | 4 131             | 90%             | 7%       |
|              | Le Teil                | 8 197                  | 0.50%               | 0.47%                 | 0.03%                    | 4 393             | 83%             | 15%      |
|              | Lorient-sur-Drôme      | 6 019                  | 0.91%               | 0.45%                 | 0.47%                    | 2 695             | 90%             | 9%       |
|              | Saint-Vallier          | 3 990                  | -0.11%              | -0.09%                | -0.02%                   | 2 260             | 84%             | 15%      |
| Bourg centre | Anneyron               | 3 863                  | 0.80%               | 0.48%                 | 0.33%                    | 1 827             | 90%             | 7%       |
|              | Largentière            | 1 789                  | -0.41%              | -0.42%                | 0.01%                    | 1 115             | 66%             | 19%      |
| Drôme        |                        | 491 334                | 0.65%               | 0.58%                 | 0.70%                    | 254 219           | 73%             | 9%       |
| Ardèche      |                        | 320 379                | 0.79%               | 0.41%                 | 0.38%                    | 191 797           | 84%             | 8%       |

Source : INSEE

Quatre villes, quatre petites villes et deux bourgs centre sont donc particulièrement impliqués dans la reconquête de leur centre-ville ou centre-bourg. Ce choix n'est en rien exhaustif. Il est très largement déterminé par les moyens de l'étude et par les motivations locales à transmettre leur expérience.

Dans cet échantillon, se trouvent :

- **Quatre villes importantes** de Drôme et d'Ardèche, souvent confrontées à des difficultés d'ordre démographique. Seul Romans-sur-Isère est en croissance démographique bien que inférieure à celle du département, les autres, Privas, Annonay, Aubenas sont en décroissance, en opposition avec leurs bassins d'habitat d'appartenance. Toutes sont largement concernées par la vacance dont les taux sont élevés à l'échelle de l'ensemble de leur territoire.
- **Quatre petites villes**, Saint-Paul-Trois-Châteaux, Le Teil-d'Ardèche, Lorient-sur-Drôme et Saint-Vallier ont de 4000 à 9000 habitants. Deux sont en croissance démographique (Lorient et Saint-Paul) et deux voient leur population stagner (Saint-Vallier et Le Teil). Elles sont affectées de façon très différente par

la vacance. Saint-Paul et Loriol se situent dans la moyenne départementale, alors que Saint-Vallier et Largentière sont fortement touchés (15% du parc).

- **Deux bourgs-centres**, Anneyron et Largentière, présentent des situations très contrastées. Largentière, sous-préfecture, connaît un cumul de difficultés avec une vacance qui touche presque un logement sur cinq, Anneyron, de taille plus importante avec peu de vacance restructure son centre-ville.

## 2.2 - Des quartiers typés

Pour sept de ces communes, du fait de leur taille supérieure à 5000 habitants et de la structure de leurs quartiers, on dispose sur le plan statistique de données à l'échelle de l'« iris » permettant d'approcher les caractéristiques de leurs quartiers centraux.

| Données IRIS centraux si<br>taille de la commune > à 5000<br>habitants |                        | Les quartiers centraux (iris) |                                     |                   |                                  |           |                    |      |                           |                |                       |           |               |
|--|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------|--------------------|------|---------------------------|----------------|-----------------------|-----------|---------------|
|  |                        | Population                    |                                     | Parc de logements |                                  |           | Résid. principales |      | Caractéristiques sociales |                |                       |           |               |
|  |                        | populat.<br>2012              | part de la<br>pop. iris/<br>commune | Lgts totaux       | part de<br>lgts iris/<br>commune | % Vacance | % RP anté<br>46    | % PO | % 60 ans<br>et +          | % 20-39<br>ans | % aide au<br>logement | % inactif | %<br>chômeurs |
| Ville  | Romans-sur-Isère       | 5 771                         | 17%                                 | 4 195             | 24%                              | 16%       | 41%                | 31%  | 25%                       | 31%            | 44%                   | 25%       | 24%           |
|  | Privas                 | 1 762                         | 21%                                 | 1 136             | 23%                              | 25%       | 50%                | 30%  | 29%                       | 27%            | 29%                   | 39%       | 19%           |
|  | Annonay                | 2 362                         | 15%                                 | 2 173             | 23%                              | 23%       | 49%                | 23%  | 43%                       | 21%            | 57%                   | 33%       | 33%           |
|  | Aubenas                | 2 311                         | 20%                                 | 1 889             | 27%                              | 23%       | 52%                | 27%  | 31%                       | 28%            | 54%                   | 27%       | 23%           |
| Petite<br>ville  | Saint-Paul-Trois-Chât. | 2 594                         | 30%                                 | 1 340             | 32%                              | 11%       | 32%                | 45%  | 27%                       | 23%            | NC                    | 29%       | 23%           |
|  | Le Teil                | 3 144                         | 38%                                 | 1 987             | 45%                              | 21%       | 56%                | 48%  | 31%                       | 23%            | NC                    | 28%       | 24%           |
|  | Loriol-sur-Drôme       | 3 792                         | 63%                                 | 1 794             | 67%                              | 11%       | 22%                | 59%  | 23%                       | 23%            | NC                    | 27%       | 17%           |
|  | Saint-Vallier (ens.)   | 3 990                         | 100%                                | 2 260             | 100%                             | 15%       | 33%                | 42%  | 29%                       | 23%            | NC                    | 28%       | 23%           |
| Bourg<br>centre  | Anneyron (ens.)        | 3 863                         | 100%                                | 1 827             | 100%                             | 7%        | 34%                | 71%  | 25%                       | 22%            | NC                    | 25%       | 9%            |
|  | Largentière (ens.)     | 1 789                         | 100%                                | 1 115             | 100%                             | 19%       | 45%                | 49%  | 30%                       | 18%            | NC                    | 34%       | 23%           |
| Drôme (ens.)   |                        | 491 334                       | 100%                                | 254 219           | 100%                             | 9%        | 41%                | 67%  | 29%                       | 22%            | 22%                   | 27%       | 13.2%         |
| Ardèche (ens.)   |                        | 320 379                       | 100%                                | 191 797           | 100%                             | 8%        | 32%                | 62%  | 26%                       | 20%            | 20%                   | 28%       | 12.8%         |

Source : INSEE

- **Une vacance beaucoup plus importante dans les quartiers centraux**

Pour les communes disposant d'iris, les quartiers centraux représentent entre 15 et 63% de la population et entre 23 et 67% des logements de la commune. Dans toutes ces communes la vacance y est beaucoup plus forte que sur l'ensemble, 11% sur Loriol et Saint-Paul, entre 16 et 25% pour les autres (à noter la vacance très élevée sur Saint-Vallier et Largentière, même sans isoler un quartier central).

- **Plus de la moitié de logements antérieurs à 1948**

Dans les quartiers centraux des villes, la moitié du parc date d'avant 1948. Pour les petites villes, le découpage des iris ne correspond pas toujours aux quartiers centraux historiques. (À noter la proportion très élevée d'habitat historique sur Anneyron et Largentière, même sans isoler un quartier central).

- **Une forte proportion de logements locatifs**

Sur les quartiers anciens des quatre villes, les propriétaires occupants représentent moins de 30% des résidences principales, le logement locatif étant surreprésenté. Sur les petites villes et les bourgs cette réalité est un peu moins marquée.

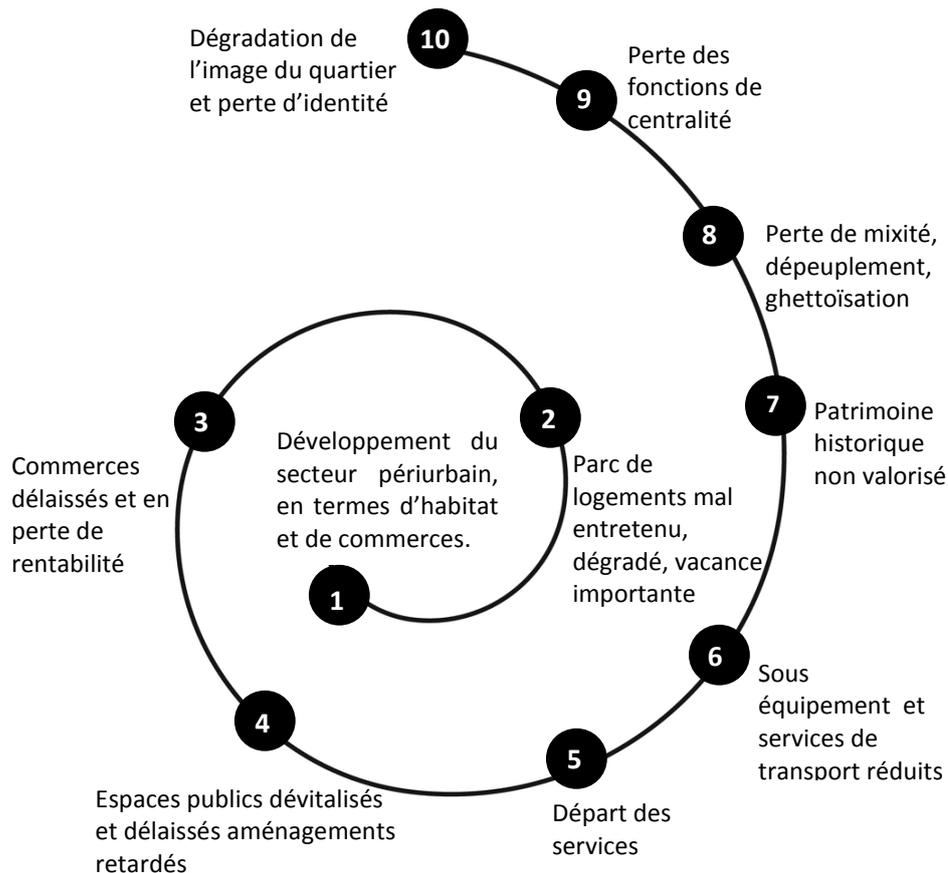
- **Un caractère social bien marqué et un rôle important dans l'initiation des parcours résidentiels**

Ces caractéristiques sociodémographiques sont plus marquées dans les quartiers centraux des villes que dans les petites villes et les bourgs. La forte proportion des chômeurs, les poids des ménages bénéficiant d'une aide au logement témoignent d'une réalité sociale plutôt bien partagée.

La proportion des 20-40 ans correspondant aux jeunes décohabitants et jeunes ménages est forte sur les villes (relativisée par le poids des personnes âgées pour Annonay), les petite villes et les bourgs centre ayant moins ce rôle de tremplin pour les jeunes.

### 2.3 - De la spirale de la désaffection ...

Les caractéristiques physiques contraignantes du tissu urbain et du bâti (densité, faiblesse des espaces extérieurs privatifs, hauteurs importantes, l'étroitesse des voies, manque de lumière et d'aération, absence de stationnement, parfois manque d'espaces publics et pente, ancienneté) ont entraîné ces quartiers dans une spirale négative conduisant à leur désaffection croissante avec des problématiques et des axes d'interventions multiples. Des traits communs ont été repérés dans les dix communes étudiées.



Les dynamiques négatives rencontrées dans les communes étudiées

|               | <b>2</b><br>Habitat dégradé | <b>3</b><br>Co propriétés mal gérées | <b>3</b><br>Commerces délaissés | <b>4</b><br>Espace publique dévitalisé | <b>5</b><br>Départ des services / sous équipement | <b>6</b><br>Départ des services / sous équipement | <b>7</b><br>Patrimoine non valorisé | <b>8</b><br>Perte de mixité | <b>9</b><br>Perte de centralité | <b>10</b><br>Perte de l'image du quartier |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---|
| Romans        |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Privas        |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Annonay       |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Aubenas       |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Saint-Paul    |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Le Teil       |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Loriol        |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Saint-Vallier |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Anneyron      |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |
| Largentière   |                             |                                      |                                 |  |   |   |                                     |                             |                                 |   |

Les communes connaissent des niveaux de désaffection très variés repérés dans cette spirale, elles partagent très largement des problématiques communes, pour la plupart structurelles et très anciennes. Pour certaines d'entre elles, des efforts très importants ont été déjà faits en matière d'espaces publics, d'habitat, de commerces, etc. et des efforts restent à poursuivre sur des aspects plus ponctuels ou résiduels. Si d'autres priorités ont été traitées, rares sont les communes qui n'ont pas agi pour tenter d'inverser cette spirale.

Quelques illustrations des quartiers centraux de communes étudiées



Habitations vacantes à Anneyron



Patrimoine historique délaissé à Romans



Commerces fermés à Annonay



Commerces fermés à Aubenas



Reconversion d'îlot à Privas



Activité du tribunal supprimée à Largentière

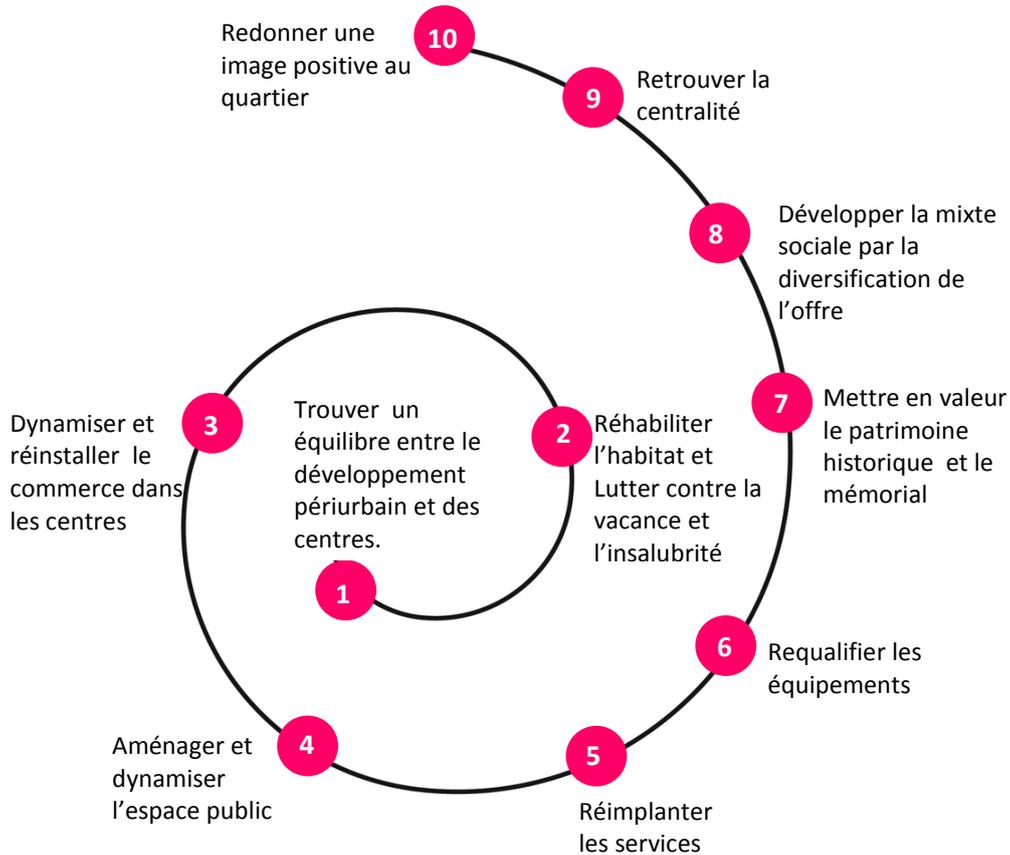


Reconversion d'îlot au Teil

## 2.4 - À la spirale de la reconquête

Plusieurs axes d'interventions sont retenus pour reconquérir ces centres anciens.

Spirale vertueuse de la reconquête des quartiers centre ancien



Les axes d'intervention dans les communes étudiées

|               | 2  | 3                            | 4                            | 5  | 6   | 7                          |
|---------------|--|------------------------------|------------------------------|--|---|----------------------------|
|               | Réhabilitation /re construction de l'Habitat | Traitement des Co propriétés | Redynamisation des Commerces | Redynamisation ou création d'espaces publics | Requalification ou réimplantations des services et équipement | Valorisation du Patrimoine |
| Romans        |  |                              |                              |  |   |                            |
| Privas        |  |                              |                              |  |   |                            |
| Annonay       |  |                              |                              |  |   |                            |
| Aubenas       |  |                              |                              |  |   |                            |
| Saint-Paul    |  |                              |                              |  |   |                            |
| Le Teil       |  |                              |                              |  |   |                            |
| Loriol        |  |                              |                              |  |   |                            |
| Saint-Vallier |  |                              |                              |  |   |                            |
| Anneyron      |  |                              |                              |  |   |                            |
| Largentière   |  |                              |                              |  |   |                            |

Quelques exemples de projets de réalisation des communes étudiées



Projet de Place Maurice-Faure à Romans



Projet de secteur Rambaud à Anneyron



Projet de l'îlot Juiverie à Saint-Paul



Place de Poterne à Annonay



Projet du quartier de l'église à Privas

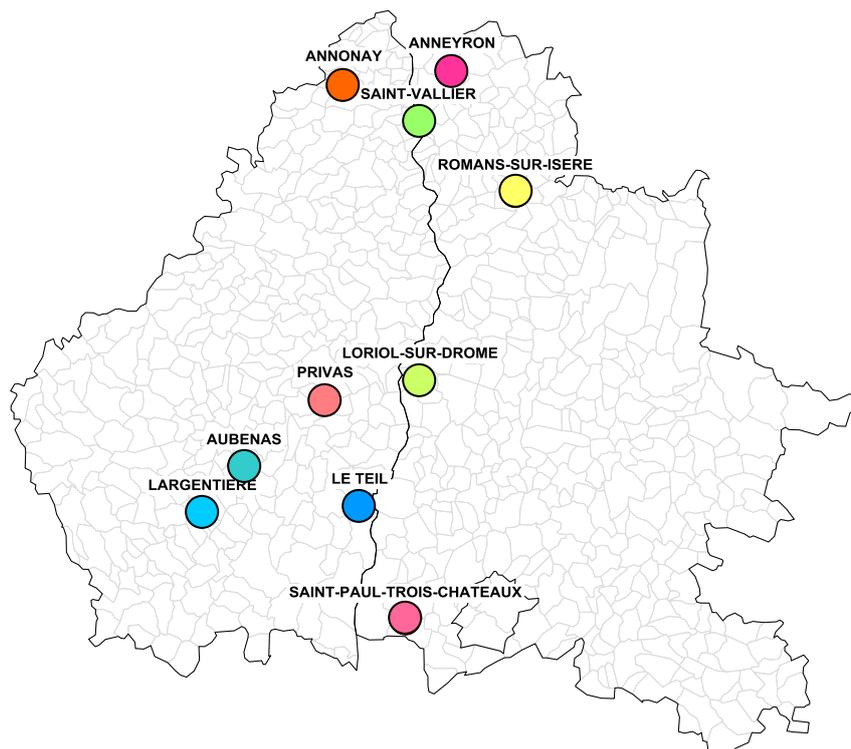
### 3. Dix opérations de reconquête de quartiers à la loupe

Il s'agit ici de témoigner de la diversité des opérations, de leur avancement, de leurs problématiques et de leurs façons d'y répondre.

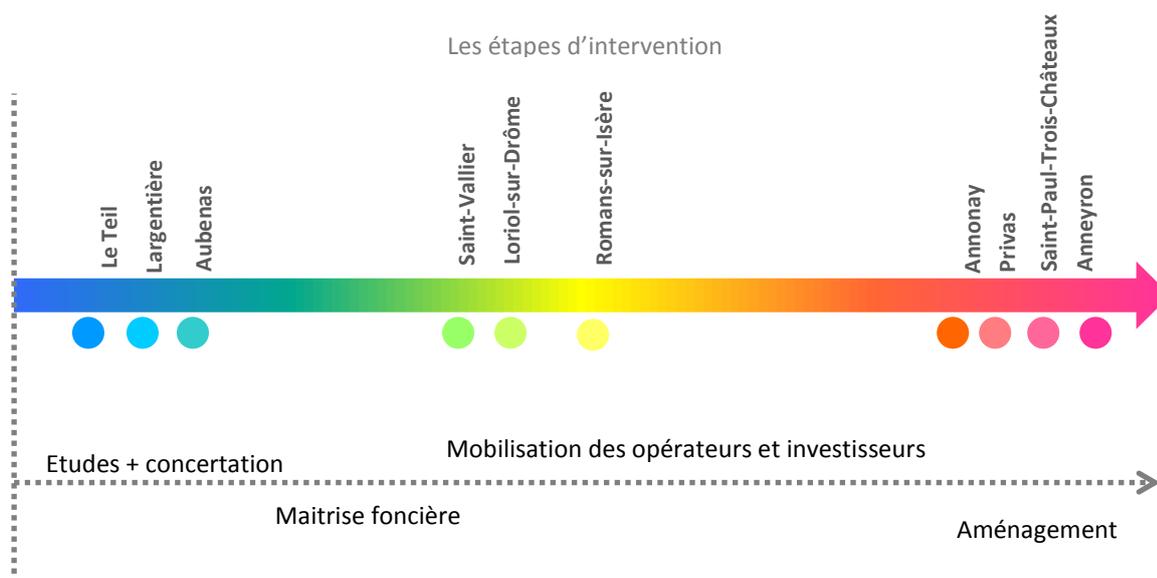
#### 3.1 - Des niveaux d'avancement variés

Une diversité de situations est rencontrée selon l'avancement des projets des communes étudiées.

Degré d'avancement des interventions



Les étapes d'intervention



### 3.2 - Des opérations engagées dans une longue durée

Les opérations de l'îlot Juiverie à Saint-Paul-Trois-Châteaux, de Privas et du Teil illustrent en particulier la nécessité de travailler dans la durée :

- **L'aboutissement du traitement de l'îlot Juiverie à Saint-Paul-Trois-Châteaux**

Les acquisitions foncières ont débuté dès 1990. Leur avancement a permis d'envisager le traitement de l'îlot dans son ensemble et l'engagement de plusieurs études depuis 2010 jusqu'en 2015 : étude préalable sur l'avenir de l'îlot par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), diagnostic historique et technique et faisabilité financière d'un programme de logements par un architecte du patrimoine, étude menée par l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) pour déterminer les parties à conserver et à réhabiliter ou à démolir, étude préalable en archéologie pour orienter le projet.

- **La relance des opérations sur le centre-ville du Teil**

Le quartier Kleber dans le centre ancien est depuis longtemps (1980) l'objet de la préoccupation des élus, justifiant opérations habitat successives, acquisitions foncières et interventions ponctuelles sans pour autant enrayer sa marginalisation. La perspective de la déviation de la RN 102 et le classement récent du centre parmi les nouveaux quartiers de la politique de la ville ont relancé le processus de mobilisation et d'études :

- Etude urbaine prospective globale communale en 2012-2013 proposant entre autres des interventions fortes sur des îlots et des espaces publics,
- Etude d'OPAH RU pour un repérage exhaustif de l'habitat indigne, très dégradé ou vacant et des copropriétés,
- Etude foncière avec l'EPORA (Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) en 2015 en lien avec l'OPAH RU.
- A suivre, étude 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).

- **L'aménagement et la reconstruction au terme d'une longue politique d'acquisition et de démolition sur le centre de Privas**

Privas a transformé l'image de son centre-ville par des aménagements de places publiques, des reconversions de friches industrielles, des équipements et des traitements d'îlots. Certaines de ces actions sont très anciennes et se fondent désormais dans le paysage urbain usuel de la ville.

Restait à traiter le quartier de l'église le plus dégradé, ayant fait l'objet d'acquisitions foncières depuis les années 1980. Trois îlots bâtis et un ancien foyer font désormais l'objet de démolitions résiduelles, d'aménagements et de reconstructions.

Toute la palette des outils aura été mobilisée ainsi que le bailleur social « Ardèche Habitat » pour la réalisation des programmes d'habitat.

### 3.3- Des opérations qui traitent le centre ancien dans son ensemble

Les opérations de Romans-sur-Isère, Annonay, Loriol-sur-Drôme et Aubenas abordent le centre ancien dans sa globalité et sa transversalité en traitant de front de nombreuses problématiques telles que l'habitat, les commerces et les services, l'espace public et le patrimoine... .

- **Des interventions multiples et des actions mises en synergie à Annonay**

Le projet du cœur de ville historique d'Annonay repose sur plusieurs axes : la requalification de plusieurs espaces publics comme la place poterne et la place Cordeliers, la requalification des îlots bâtis particulièrement dégradés comme l'îlot Ranchet, îlot de Mallevall et l'îlot Boissy d'Anglas qui fait aujourd'hui l'objet d'une opération de démolition/reconstruction par Ardèche Habitat, la rénovation de l'habitat privé, la redynamisation du tissu commercial du quartier et la création d'une pépinière de créateurs et artisans d'arts, la valorisation du patrimoine historique de la tour Martys et de la chapelle Sainte Marie, la création d'un

ascenseur urbain pour relier le haut du quartier avec la champ du mars ainsi que l'animation du centre ancien (festivités, vie associative).

- **Des concepts forts pour reconquérir le centre-ville à Romans-sur-Isère**

Plus que des opérations, ce sont de véritables concepts intégrateurs qui vont mettre en musique la reconquête du centre-ville de Romans. L'action est à ses débuts mais d'ores et déjà ces concepts structurent les réflexions et les interventions.

« **InvestInRomans** » est un outil pour met en scène l'attractivité de la ville en organisant une série d'événements pour présenter à des investisseurs potentiels les opportunités d'opérations à mener sur la ville.

« **La cité des talents** » a pour objectif est de donner à la ville un positionnement économique avec le développement d'un lieu dédié aux cultures numériques et aux activités dans le domaine du son et de l'acoustique en s'appuyant sur la cité de la musique.

« **Gar'ls** » - de la Gare à l'Isère – traite les enjeux et les priorités de la ville dans toutes leurs dimensions : l'urbanisme, le logement, les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique, sportif et culturel.

- **Refuser la spirale du déclin et maintenir l'attractivité de la cité commerciale d'Aubenas**

C'est un ensemble d'actions coordonnées pour le centre historique encore attractif d'Aubenas. Plusieurs actions ont déjà engagées sur la requalification d'espace public comme la place du 14 juillet, place Jourdan et la place de la république , l'opération comporte également de grands projets comme l'Agora paysagère au Champ de Mars avec un parking sous-terrain, la réalisation d'un nouveau complexe cinématographique et d'un centre d'art contemporain au Château, la réalisation d'un pôle d'artisanat d'art ainsi que des futures interventions sur le volet habitat sur le quartier du Dôme.

L'action sur le centre ancien et commercial s'accompagne d'interventions importantes sur le quartier d'habitat social des Oliviers et le faubourg de Pont d'Aubenas.

- **Le centre ancien à Loriol-sur-Drôme, un trait d'union entre les quartiers**

Loriol-sur-Drôme est une petite ville et tous les quartiers convergent sur le centre ancien. Les différents tracés de la RN7 ont façonné la ville traversant puis contournant le noyau médiéval. Le centre est dominé par la colline de l'ancien château. Non loin du centre se trouvent, les quartiers marqués par l'histoire industrielle de la ville, la « Filature » friche à reconquérir, le quartier des Nougatiers , le quartier social de la Maladière.

La commune fait face à l'ensemble de ces enjeux avec une politique de renouvellement urbain coordonnée avec un éco quartier, le projet de la Filature et le centre ancien.

Sur le centre ancien est mise en place, trois volets, l'aménagement et la requalification des espaces publics avec une opération façade et un projet de ZPPAUP, la redynamisation de commerce, l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne.

- **Une identité renforcée et une recherche d'avenir à Largentière**

Sous-préfecture ardéchoise et pôle de service en crise, village médiéval remarquablement préservé, ville minière touchée par la fermeture de l'exploitation, cœur d'un territoire rural touristique. Ville et Communauté de communes se sont alliées dans le cadre l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Bourgs centres » pour retrouver un avenir. Une stratégie globale de met en place en agissant sur 3 grands axes contribuant à revaloriser l'image du territoire, **la rénovation urbaine et l'amélioration du cadre de vie** par l'amélioration de l'habitat, la rénovation énergétique et la requalification d'espaces publics, **la redynamisation du tissu économique, culturel et touristique** par un soutien aux initiatives locales et aux services publics et de santé, enfin **la préservation et la mise en valeur du patrimoine local** par la mise en place d'une AVAP et de circuits d'interprétation du patrimoine .

### 3.4 Des opérations d'îlots pour régénérer des centres villes

Les opérations d'Anneyron et Saint-Vallier traitent particulièrement la problématique de l'habitat dégradé et vacant dans le centre ancien. Mais derrière le traitement de ces îlots se jouent des stratégies de structuration et d'attractivité des centres.

- **Le passage d'un îlot où la vacance de développe à une approche plus globale du centre d'Anneyron**

Anneyron est une petite ville industrielle au centre ancien peu dense et faiblement structuré. Le traitement de cet îlot où la vacance s'est progressivement installée permet de redynamiser et structurer le centre tout en répondant à des besoins en logements spécifiques.

Le programme propose un « cœur de village » à destination des personnes âgées, des logements locatifs et en accession, des commerces et une traverse piétonne en cœur d'îlot.

- **Trois îlots stratégiques pour une meilleure image du centre ancien de Saint-Vallier**

Ces trois îlots (îlot Mézel/Verdun, îlot du Château, îlot de la Cure) sont indissociables de l'OPAH RU et complètent d'autres projets initiés antérieurement ou plus excentrés. Leur traitement tend à initier une redécouverte de cette partie du centre-ville en offrant une lecture globale, un cheminement et un renouveau d'habitat durable. Le programme prévoit des opérations de démolition pour création de l'espace public, des restructurations ainsi que de la réhabilitation de bâtiments de forte qualité patrimoniale.

## 4. Outils et leviers des communes et des territoires en action

### 4.1 - Une large palette d'outils et de procédures à mobiliser

De nombreux outils (réglementaires, opérationnels, financiers, fonciers, ...), des appels à projets, des procédures contractuelles sont mis en œuvre pour l'amélioration des centres anciens des communes étudiées, traitant de l'ensemble des problématiques rencontrées (urbanisme et foncier, habitat, commerce, patrimoine, espaces, etc.). Sans être exhaustif, un panorama de ces outils est dressé ci-dessous.

Tableau récapitulatif des outils mises en œuvre sur les centres anciens

|                           | OPAH RU | PIG | PRIR | RHI | ORI | QPV | PNRQAD | AMI centres-bourgs | ZPPAUP AVAP | FISAC |
|---------------------------|---------|-----|------|-----|-----|-----|--------|--------------------|-------------|-------|
| Romans-sur-Isère          |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Privas                    |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Annonay                   |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Aubenas                   |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Saint-Paul-Trois-Châteaux |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Le Teil                   |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Loriol-sur-Drôme          |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Saint-Vallier             |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Anneyron                  |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |
| Largentière               |         |     |      |     |     |     |        |                    |             |       |

## 4.2 - Renforcer l'intercommunalité, raisonner l'urbanisme et l'aménagement du territoire

Si la question des centres anciens n'est pas nouvelle, le cadre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, de l'habitat, ainsi que celui de l'intercommunalité a profondément changé et devient peut être plus favorable à la conduite d'une action vigoureuse. Désormais la commune est moins isolée et dispose d'outils plus efficaces pour agir.

Sans en faire une description approfondie, peuvent être cités :

- **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)**  
Etabli à l'échelle de plusieurs EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), il raisonne notamment le développement à moyen terme de la population et de l'emploi, la construction neuve et les consommations foncières dans le sens d'un moindre étalement résidentiel. Il arbitre le développement relatif des pôles urbains et des secteurs périurbains et représente une chance de rééquilibrage au profit des villes et des bourgs. L'ensemble de la Drôme et de l'Ardèche seront à terme couverts par plusieurs SCoT.
- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
Les nouveaux PLU « grenellisés » abordent le projet urbain de la commune dans une philosophie d'économie foncière et de réalisation opérationnelle à court terme; ils se traduisent par un resserrement des fonciers mobilisables et par le développement de la dimension opérationnelle au moyen notamment des OAP (Orientation d' Aménagement et de Programmation).  
Ils sont compatibles avec le SCoT et le PLH.  
Le PLU devient progressivement intercommunal.
- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**  
Défini à l'échelle de l'EPCI, il vise à répondre aux besoins en logement et hébergement de la population dans sa diversité.  
Il définit un programme d'actions à court terme qui concerne aussi bien l'habitat neuf que le parc ancien. Il est compatible avec le SCoT et les PLU doivent être mis en conformité avec les objectifs du PLH .  
Tous les EPCI à compétence habitat sont progressivement dotés de PLH.
- **Les nouveaux Schémas de Coopération Intercommunale (SDCI)**  
Ils accompagnent le renforcement de l'intercommunalité qui a désormais en charge l'habitat et de façon croissante les questions d'urbanisme (PLUI, instruction des permis de construire, etc.).  
Les EPCI sont les partenaires incontournables des communes, notamment pour leur problématique de quartier ancien.

## 4.3 - Réhabiliter l'habitat et lutter contre l'insalubrité (PIG, OPAH RU, PRIR, RHI, ORI, ...)

Il s'agit là de la boîte à outils indispensable pour toute politique habitat. PIG et OPAH concourent à l'amélioration de l'habitat sur la base du volontariat des propriétaires privés mettant en œuvre des aides financières incitatives et un dispositif d'information et d'aide au montage des dossiers. Ils ne permettent pas de traiter les îlots les plus difficiles justifiant d'autres outils plus contraignants prennent le relais, assortis le cas échéant d'avantages fiscaux particuliers.

### Le PIG (Programme d'Intérêt Général)

Dans la Drôme, par exemple, au-delà du PIG départemental, un **PIG** spécifique est consacré à **la lutte contre l'habitat indigne**. A défaut d'OPAH, le PIG départemental s'applique à toute commune drômoise avec des aides de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

### **L'OPAH /L'OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)**

Les OPAH-RU dites de renouvellement urbain répondent à des situations urbaines marquées par la dévalorisation (concentration d'habitats insalubres, vétusté des immeubles...) pour traiter l'habitat privé avec l'aide de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

D'une durée de cinq ans, l'OPAH de renouvellement urbain (**OPAH-RU**), permet la mise en place de dispositifs d'intervention lourds comme des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public pour le traitement de l'insalubrité, des démolitions, etc., en vue de la mise en œuvre d'un projet urbain et social volontariste. L'OPAH-RU bénéficie de subventions fortement majorées pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération

Six communes parmi les dix étudiées (Annonay, Romans, Le Teil, Saint-Vallier, Largentière et Aubenas) ont mis en œuvre une OPAH RU ou projette de le faire.

### **Le PRIR (Le programme d'intérêt régional)**

Le programme d'intérêt régional (PRIR) s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) mobilisant les crédits de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le Teil bénéficie de ce dispositif pour la revitalisation de son centre ancien.

### **La RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre)**

La RHI est à la fois une procédure administrative, une opération d'aménagement et un dispositif de financement. Elle doit favoriser le traitement de l'habitat insalubre notamment l'acquisition publique de biens insalubres irrémédiables.

Des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sont mises en œuvre sur les communes de Privas et de Romans.

### **L'ORI (l'Opération de Restauration Immobilière)**

L'ORI est mise en œuvre dès lors que les actions incitatives de l'OPAH restent insuffisantes ; elle 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 qui doivent les réaliser sous peine d'expropriation. Plusieurs immeubles sont ciblés par des ORI dans le centre ancien d'Annonay, de Romans et de Loriol-sur-Drôme. L'ORI peut être assortie de mesure de défiscalisation si elle est située dans un « PNRCAD » ou un périmètre de monument historique.

## **4.4 - Agir sur le commerce**

Les communes agissent sur le commerce de multiples façons, tout d'abord en ramenant des habitants dans les centres et en améliorant l'assise locale des commerces de proximité. L'action consiste aussi à développer une nouvelle attractivité par l'amélioration des espaces publics et l'offre de services et à retrouver l'identité du quartier par des animations et en valorisant leurs atouts patrimoniaux, sans parler des améliorations fonctionnelles liés aux accès et au stationnement.

Cette action de fond s'accompagne d'un travail auprès des commerçants et de leurs associations locales (union commerciale) sur les conditions de leur activité par des dispositifs d'aide spécifiques.

Le FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) est un dispositif principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité. Les aides financières prennent la forme de subventions, après sélection des dossiers de demande de subvention à la suite d'appels à projets nationaux.

La ville d'**Aubenas** et la ville d'**Annonay** ont obtenu de fonds de FISAC. La ville d'**Anneyron** prévoit également de le faire.

## **4.5 - Mobiliser les politiques nationales s'ouvrant sur l'ancien et apportant des moyens financiers (PNRQAD, QPV, AMI centres bourgs)**

### **Le PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens)**

Ce programme dont **Annonay** est l'un des rares bénéficiaires au niveau national (sur la base d'une grille de critères très sélective), permet une rénovation en profondeur de ses quartiers anciens. Il mobilise des

financements de l'ANAH et de l'ANRU pour permettre des projets de rénovation de logements privés avec des aides majorées, mais aussi la requalification de l'espace public.

### **Les QPV (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville)**

Plusieurs quartiers de centres anciens ont été classés, sur la base de critères de revenu de la population, dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans le cadre de contrats de ville. Sur les dix communes, cinq disposent de quartiers centraux (**Romans, Aubenas, Loriol, Le Teil et Annonay**) bénéficiant de ce statut pour revitaliser leur centre.

### **L'AMI centres-bourgs (Appel à Manifestation d'Intérêt)**

De nombreuses communes ardéchoises et drômoises ont répondu avec leurs intercommunalités en 2014 à cet « Appel à manifestation d'intérêt centres-bourgs ». Seul **Largentière** a été retenu sur les départements de Drôme et d'Ardèche (sur quatre en Rhône-Alpes). Cette sélection ouvre la possibilité de bénéficier d'aides de l'Etat, pour mener des actions partagées et dédiées à la redynamisation du bourg. Une convention FNADT (Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire) permet de financer à hauteur de 70% sur 3 ans les actions d'ingénierie nécessaires à l'élaboration et à l'animation du projet. Une convention avec l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) pour une OPAH RU permet de financer les actions d'amélioration des logements et de renouvellement urbain. D'autres financements sont à rechercher pour la réalisation des autres actions du programme.

Cet appel a permis d'impulser de nouvelles dynamiques associant commune et EPCI sur plusieurs territoires non lauréats (ex. Saint-Vallier).

## **4.6 - Mettre en valeur le patrimoine historique bâti**

### **Les ZPPAUP, AVAP, le secteur sauvegardé**

Plusieurs communes ont établi sur leurs quartiers anciens des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Il s'agit de Romans -sur-Isère, Annonay, Loriol-sur-Drôme et Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Ces ZPPAUP sont en train de se transformer en Aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) en attente de nouvelles procédures prévues par la loi « Architecture » en projet. Elles permettent entre autre aux propriétaires de bénéficier d'avantages liés à la défiscalisation.

Le secteur sauvegardé représente un niveau supérieur de protection ouvrant droit à un régime de défiscalisation encore plus intéressant. Viviers est le seul secteur sauvegardé en Drôme et en Ardèche. Romans-sur-Isère réfléchit à la mise place d'un tel secteur sauvegardé sur son centre.

## **5. Quelques conditions de réussite de la reconquête des quartiers anciens**

### **5.1 - Un projet politique à porter dans la durée**

*« Il n'y a pas de territoires sans avenir, mais des territoires sans projet »*

Les communes sont le plus souvent confrontées de longue date à l'évolution de leurs quartiers anciens et à la présence de certains îlots résistant aux incitations des opérations habitat classiques. Dans la plupart des cas, des acquisitions foncières ont été réalisées pour maîtriser ces îlots. Cette action s'inscrit dans le temps long s'étalant sur plusieurs mandats. Par ailleurs, les opérations de revitalisation de centres anciens nécessitent souvent des études préalables approfondies du fait de la complexité du milieu et de son histoire. Elles sont aujourd'hui préparées notamment par l'accompagnement préalable du CAUE et par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

## 5.2 - Un partenariat et un dialogue large

« Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin »

- **La coopération entre la commune et l'EPCI**

C'est un élément clé pour réussir les opérations complexes de revitalisation des centres anciens. Cette fédération des efforts, l'engagement et la coordination des deux collectivités garantissent un projet plus cohérent qui répond mieux aux besoins du territoire dans sa globalité.

**Largentièrre**, lauréate de l'AMI centres-bourgs, a été retenu sur la présentation d'un projet partagé entre la commune et la communauté de communes pour la reconquête d'un bourg centre au cœur de son territoire.

**Saint-Vallier**, bien que non retenu par l'AMI centres-bourgs, a pu construire grâce à cette candidature une dynamique partagée entre la commune de Saint-Vallier et la Communauté de Communes Porte-de-DrômeArdèche, mise en œuvre dans le cadre d'autres procédures.

**Annonay et Annonay Agglomération** agissent également avec un haut niveau d'intégration, menant en synergie l'OPAH RU et le PNRQAD sur leur centre-ville avec des équipes partageant les mêmes locaux.

- **La concertation citoyenne**

Pour avoir une vision partagée et une réflexion co-construite, les habitants, les commerçants ainsi que les associations doivent faire l'objet d'une concertation concernant l'opération de leur centre ancien. Ils ont une expérience vécue de leur centre et par conséquent peuvent apporter une réflexion d'usager très différente de celle de l' élu ou du technicien.

Plusieurs actions ont été menées pour faire avancer l'opération de rénovation de l'îlot Juiverie au centre ancien de **Saint-Paul-Trois-Châteaux**, une des plus importantes a été la concertation avec la population et le comité « juiverie » avec l'organisation de plusieurs réunions consultatives.

**Aubenas** également s'est engagée dans une procédure de concertation concernant la création de son Agora paysagère.

- **Un jeu aux multiples acteurs**

**Reconquérir les centres anciens** est une opération complexe qui mobilise de nombreux acteurs à différentes échelles d'intervention.

**L'habitant** et plus largement l'usager a un rôle central. Il va choisir son lieu de vie en fonction de nombreux critères, dont la qualité environnementale, les services qui lui sont offerts. Il est aussi être largement influencé par l'offre de logements (qualité, confort, taille, prix, ...) qui lui est faite et les politiques mises en œuvre.

**La commune**, ses élus, ses techniciens, avec les outils qui sont à leur disposition vont déterminer les orientations de développement de son territoire.

**L'intercommunalité** en charge aujourd'hui de la politique locale de l'habitat et de l'aménagement du territoire à travers notamment le PLH et le SCOT. Ces deux outils déterminent très largement les grands équilibres en matière d'offre de développement territorial et d'habitat.

**L'Etat, la Région, le Département**, impulsent et mettent en œuvre à leurs échelles et dans le cadre de leurs domaines de compétence des politiques, des organisations et des outils susceptibles d'orienter les choix locaux.

## 5.3 - Une maîtrise foncière préalable

La maîtrise foncière constitue une des difficultés majeure de la reconquête des centres anciens, concernant non seulement l'acquisition mais aussi la démolition, la dépollution (amiante), l'élaboration d'un projet, le portage financier dans la durée.

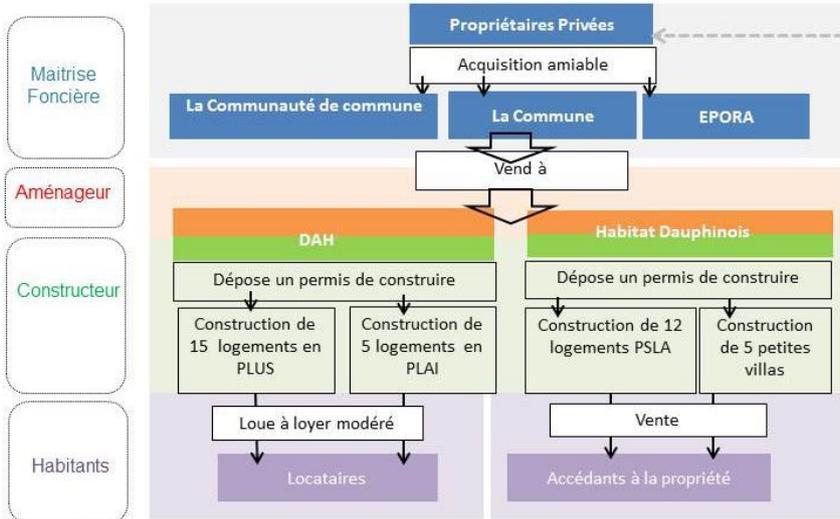
L'intervention de l'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes) depuis 3 ans sur l'ensemble de la Drôme et de l'Ardèche est un élément clé des politiques de reconquête des centres-bourgs. Sur les dix communes étudiées, huit ont fait appel à l'EPORA, parfois en complément de leur propre action et dans la Drome de celle de DAH (Drôme Aménagement Habitat), bailleur social départemental aux fonctions d'aménageur et d'opérateur urbain. À Privas l'acquisition foncière a été portée par le SEMPAP (la Société d'Economie Mixte Privas Ardèche Réalisations) et sur Saint-Paul-Trois-Châteaux la commune a réalisé l'acquisition systématique des parcelles depuis 1990.



## 5.4 - Une diversité de montage pour répondre à différentes situations

Les montages d'opération vont tous de la maîtrise foncière à la livraison d'un produit logement, d'un espace, d'une animation, à l'habitant ou à l'utilisateur, en passant par les étapes de l'aménagement et de la réalisation (construction).

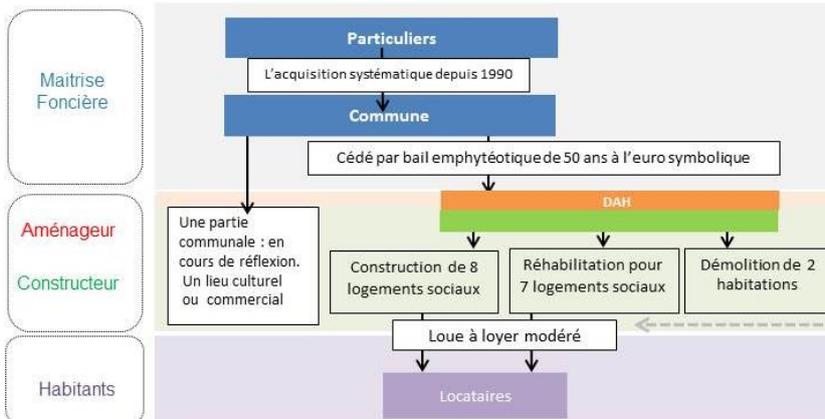
Exemple sur Anneyron



**EPORA & la commune**  
Un partenariat pour l'acquisition, la dépollution, le désamiantage et la démolition.

L'EPORA est désormais un partenaire clé pour la réflexion en amont et la maîtrise foncière. Les bailleurs sociaux publics et les entreprises sociales pour l'habitat sont indispensables pour développer des programmes de construction destinés à la location ou à la vente.

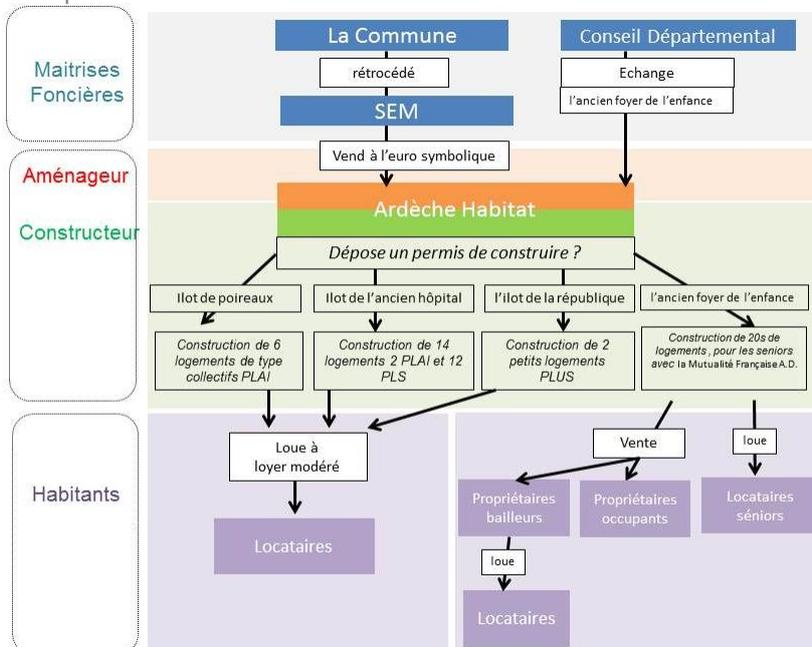
Exemple sur Saint-Paul – Trois - Châteaux



Drôme Aménagement Habitat a développé une fonction d'aménageur et d'opérateur en rassemblant des politiques de quartier et de centre ancien. Il peut accompagner la commune aux différentes étapes de l'opération.

**DAH**  
Remise en vente dans 10 ans

Exemple sur Privas



En Ardèche, « Ardèche Habitat » et ADIS sont les grands partenaires des communes en matière de construction de logement.

La fonction d'aménageur n'est pas représentée localement.

Privas a monté une société d'économie mixte particulière pour le montage et le portage de ses opérations.

C'est probablement une piste pour des opérations à venir plus nombreuses et complexes avec les SPL (Sociétés Publiques Locales).

## 5.5 - Une mobilisation d'opérateurs et d'investisseurs

Tableau récapitulatif des opérateurs sur les centres anciens des communes étudiées

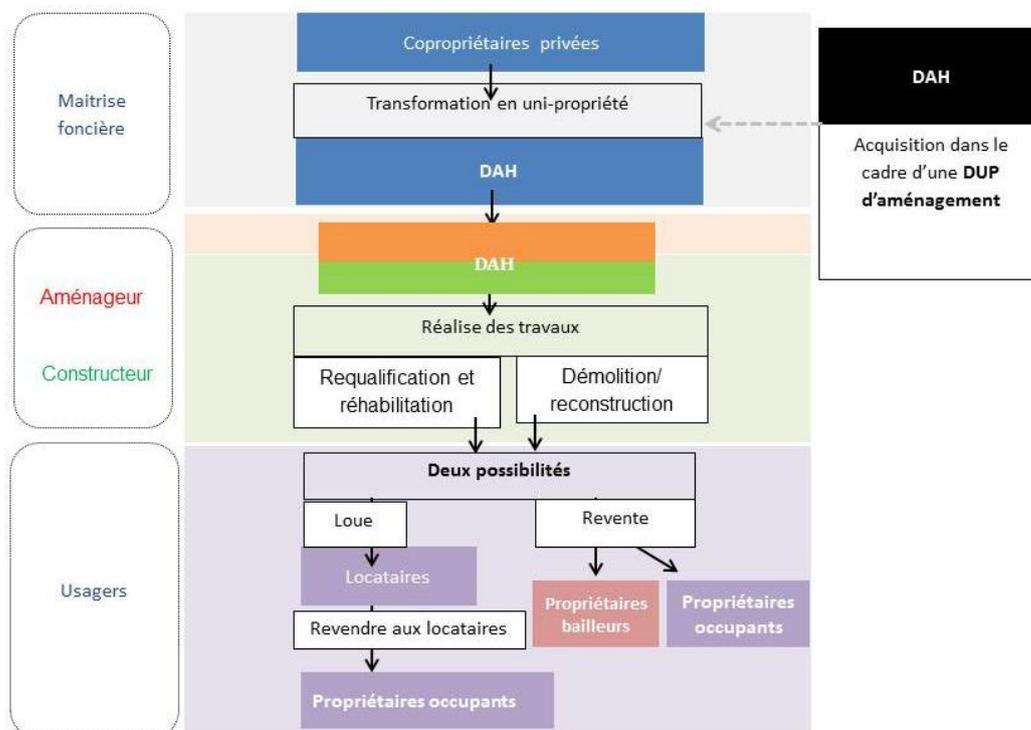
| Centre Ancien                                       | Opérateur               |
|---|-------------------------|
| Annonay « îlot de Boissy d'Anglas »                 | Ardèche Habitat         |
| Romans sur Isère « îlot de Dolet + îlot de Mouton » | DAH                     |
| Privas  | Ardèche Habitat         |
| le Teil   | -                       |
| Saint Paul Trois châteaux                           | DAH                     |
| Saint Vallier                                       | DAH                     |
| Loriol sur Drome                                    | DAH                     |
| Aubenas   | -                       |
| Largentière   | -                       |
| Anneyron  | DAH+ Habitat Dauphinois |

Le nombre d'opérateurs ou investisseurs concernés par les opérations en centre ancien est très limité sur les deux départements. Le manque d'opérateurs privés est très visible et constitue une grande difficulté. Face à cette carence, les bailleurs publics sont seuls présents la plupart du temps. DAH intervient sur l'ensemble des communes étudiées sur la Drôme. Ardèche Habitat et ADIS interviendront sur l'ensemble des communes ardéchoises (projet en cours d'élaboration sur Largentière, Aubenas et le Teil).

### L'expérimentation de nouvelles modalités d'action

DAH a récemment innové dans le traitement des copropriétés dégradées de Saint-Vallier, par ses capacités d'opérateurs foncier et immobilier, de

maître d'ouvrage et de gestionnaire.



DAH se positionne désormais comme opérateur global pouvant intervenir sur le centre ancien de Saint-Vallier expérimentant de nouvelles modalités d'action pour la maîtrise des îlots urbains et le traitement des copropriétés de centre-ville.

## 5.6 - La transversalité et l'innovation

« La mutation ne passera que par des stratégies globales »

La revitalisation des centres anciens englobe des domaines de plus en plus vastes, comme le social, l'économique (le tourisme, le culturel) et l'urbain (commerce, espace public et habitat). Ce sujet est transversal et multi dimensionnel. Bien que l'habitat constitue une dimension importante pour revitaliser les centres anciens, il n'est pas le seul champ d'intervention. Toutes les opérations retenues traitent le sujet dans sa globalité et interviennent à la fois sur l'habitat, le commerce, l'espace public et l'équipement.

L'innovation également joue un rôle crucial dans le marketing du territoire dans de telles opérations. Parmi les 10 opérations étudiées, trois communes ont cherché à réinventer le centre ancien et à introduire de nouvelles fonctions et usages spécifiques.

### - La cité des Talents et le projet du site Jourdan à **Romans**

L'objectif est de donner à la ville, ancienne capitale de la chaussure, une attractivité économique avec le développement d'un lieu dédié aux cultures numériques et aux activités dans le domaine du son et de l'acoustique en s'appuyant sur les atouts et le potentiel de la Cité de la musique. Le projet « 1083 » est candidat pour la valorisation du site Jourdan (ancienne usine de chaussures) avec un atelier visitable « L'ATELIER 1083 », des bureaux, un magasin d'usine et un restaurant.

### - La création d'une pépinière « CREA'CŒUR » de créateurs artisans d'arts à **Annonay**

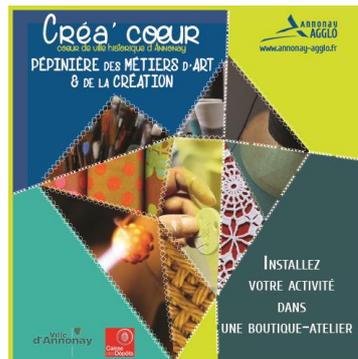
La rue Franki Kramer avec ses cellules commerçantes vacantes va accueillir Créa'cœur, pépinière des métiers d'art et de la création. Une quinzaine de cellules seront occupées à partir de mai 2016 et des artistes et artisans vont peu à peu s'installer suite aux achats d'espaces et à l'appel à candidature menés par Annonay Agglo. Les créateurs vont travailler avec les associations locales pour ramener la vie dans le quartier.

### - Trois projets innovants sont emblématiques sur le centre-ville d'**Aubenas**

Le projet de multiplexe cinématographique de centre-ville, l'«Agora paysagère» et le projet d'espace muséal d'art contemporain dans le château ont comme objectif de promouvoir un tourisme culturel, et de redonner une image de qualité de centre-ville.



Cité de talents et de la musique à  
Romans



Pépinière « CREA'CŒUR » à Annonay



1ère présentation de l'Agora sur la place du Champ de Mars issue de la concertation avec la population. Image réalisée par l'agence « Passagers des Villes »

## Conclusion

Construire et ou rénover, reconquérir les quartiers anciens en Drôme et en Ardèche, cette problématique est bien présente sur les territoires et nombre de communes se sont engagées dans cette voie, dix d'entre elles ont été particulièrement étudiées dans ce document.

Ces opérations sont très lourdes, impliquant des actions dans la durée, concernant des problématiques multiples : l'habitat, le foncier et le bâti, les espaces publics, les équipements, les commerces et les services, le patrimoine historique, l'animation, tout cela au service de l'habitant et plus largement de l'usager. In fine, c'est bien lui qui est la clé de la réussite : avoir envie d'habiter et de fréquenter ces quartiers anciens, entre avantages et inconvénients.

Toute une gamme d'interventions et d'outils est possible, certains sont incitatifs basés sur le volontariat des propriétaires ou des commerçants, mais souvent ils doivent être relayés par d'autres plus contraignants avec des implications financières et techniques fortes, et par une transformation de l'attractivité des quartiers.

Mais le contexte a profondément changé sur le plan de l'urbanisme et de l'intercommunalité. Désormais la commune n'est plus seule, se situant au sein d'un EPCI renforcé. Les SCOT, les PLH, les PLU « grenellisés » et potentiellement intercommunaux créent un tout autre contexte pour les quartiers centraux.

En effet, le devenir des centres anciens n'est pas indépendant de la politique territoriale pour répondre aux besoins en logements que ce soit sur le plan spatial ou en termes de produits logement. Reconquérir les centres anciens implique de poser clairement leur place dans les territoires, au risque de rendre inefficaces tous ces efforts.

C'est sur le couple « commune EPCI » que repose désormais la réussite de ces politiques. Les nouvelles initiatives politiques de l'Etat vont dans ce sens, que ce soit, l'AMI Bourgs centres, les nouveaux axes de la politique de la ville désormais ouverte aux quartiers centraux, les PNRCAD et PRIR. Elles pourraient être renforcées et coordonnées.

L'étude de ces dix communes particulièrement impliquées dans la reconquête de leur centre ancien montre la nécessité d'avoir une ingénierie forte et des partenaires techniques solides, l'accompagnement des services de l'Etat, du Département et de la Région, une concertation et une mobilisation locale. Les procédures susmentionnées amènent des moyens financiers, les communes bénéficient aussi d'un environnement technique renforcé avec l'intervention de l'EPORA et l'implication nouvelle de bailleurs publics dans l'aménagement et l'appui aux collectivités comme opérateurs ensemble. La faiblesse des opérateurs et des promoteurs privés intéressés par les centres reste un handicap.

De plus en plus, ces projets de quartier s'inscrivent dans une vision renouvelée de la ville faisant appel à l'innovation et à la créativité. Ils témoignent d'une ambition pour leur ville dans un projet de territoire.

## Remerciements

ALLEGRE Jean-Pierre, CAUE 26 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Drôme)

BOMPARD Frédérique, adjoint de direction, CAUE 26 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Drôme)

CARON François, chef de projet rénovation urbaine, ville d'Aubenas

CARPENTIER Samuel, directeur de Ardèche Habitat et Président ABS 26 07

CHAREYRON Philippe, adjoint de direction, SOLIHA Drôme (Solidaire pour l'habitat)

CHIROUZE Emilie, chef de projet opération urbaine collective, ville d'Aubenas

COPPEL Samuel, directeur renouvellement urbain, DAH (Drome Aménagement Habitat)

CROZE Christine, chargée de mission habitat, pôle développement du territoire, service aménagement opérationnel / Prospective et urbanisme, ville d'Annonay / Annonay Agglo

DASTARAC Marie, adjointe au chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine, STAP 26 (Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Drôme)

DELEUZE Johann, vice-président délégué à l'aménagement du territoire, communauté de communes du Val de Ligne

FREMAUX Michèle, CAUE 26 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Drôme)

GAUVRIT Philippe, directeur territorial Drôme-Ardèche, EPORA (Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes)

GRILLAT Frédéric, service ingénierie et habitat, DDT (direction départementale des territoires) de l'Ardèche

GUERIN Marion, Chargée de mission, ville de Romans

JACQUOT Catherine, 2ème Adjoint, en charge de l'urbanisme, de l'environnement, de la communication, du tourisme, de la ZPPAUP et du patrimoine, ville de Loriol-sur-Drôme

JULIAN Jean, service logement, ville, rénovation urbaine, chef de service, DDT (direction départementale des territoires de la drome)

LACROIX Alain, adjoint urbanisme, aménagement du territoire –réseaux, mairie d'Anneyron

LANTHEAUME Nelly, responsable urbanisme, aménagement et prévention risques, ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux

LECOQ, Marie, chargée d'études - service études et développement, EPORA (Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes)

LERT Méline, directrice musée d'archéologie tricastine, ville de Saint-Paul-Trois-Châteaux

LOPEZ David, services techniques, vile de Tournon

MARCHIENNE Claudine, services techniques municipaux-pole urbanisme, ville de Privas

MOREAU Camille, chargée de mission habitat / Agenda 21, communauté de communes Pays d'Aubenas Vals

PEREZ Camille, responsable service urbanisme et aménagement, ville de Loriol-sur-Drôme

POINT Jean-Pierre, 1er adjoint, délégué à l'urbanisme, ville de Crest

POPIN Bénédicte, responsable pôle politique du logement et parc public, DDT (direction départementale des territoires) de la Drôme

POSTAIRE Caroline, secrétaire général, commune de Saillans

POURTIER Philippe, directeur attractivité développement innovation, chef de Projet Gar'Is, ville de Romans

PROTERY Frédéric, directeur général des services, adjoint chargé de l'aménagement, ville de Crest

RAPAUD Emeline, chef de projet rénovation urbaine, ville d'Annonay

ROQUES Caroline, directrice, département technique et aménagement, ville de Valence

SAUZON Ludovic, directeur du pôle développement urbain, ville d'Aubenas

SIMONET Eglantine, coordinatrice programme de revitalisation du centre-bourg de Largentière, communauté de communes du Val de Ligne

THEAU Morgane, chargée de mission PLH/Habitat, communauté de communes Rhône-Helvie

VALLET Annie, responsable service urbanisme, mairie d'Anneyron

VARIN Catherine, responsable de services habitat et bâtiments, communauté de commune Porte de DrômArdèche

VILVERT Jean-François, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine, STAP 07 (Service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Ardèche)



Cette étude réalisée par Rawan Alhomaimat, étudiante en master 2 à l'institut d'Urbanisme de Grenoble sous la direction de Jacques Ebel, responsable de la mission d'observation de l'Adil 26 et Philippe Bouchardeau adjoint direction de l'Adil 26. Elle n'aurait pas été possible sans la participation de multiples acteurs de l'urbanisme en Drôme et en Ardèche, élus et techniciens de collectivités territoriales, professionnels de l'immobilier que nous tenons particulièrement à remercier.



Observatoire de l'habitat en Drôme et en Ardèche

Association Départementale d'Information sur le Logement de la Drôme (ADIL 26)

Tél : 04 75 79 04 66

Mail : [adilobs@dromenet.org](mailto:adilobs@dromenet.org)

Site : [www.adilobs.dromenet.org](http://www.adilobs.dromenet.org)

Un outil partagé



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT,  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DE LA RURALITÉ

Avec les territoires et les professionnels