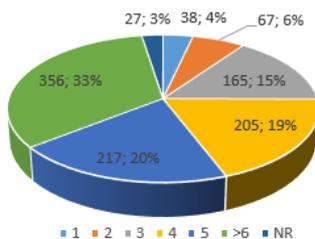


# DÉFINIR LA STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES



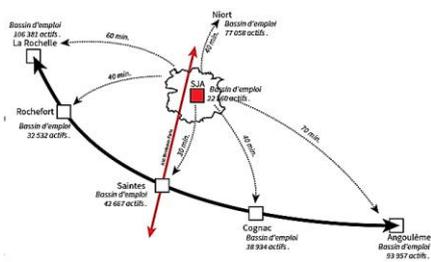
Nombre de pièces principales en centre-ville



Nature de l'occupation des logements

|                     | Centre-ville | SJA  |
|---------------------|--------------|------|
| nombre de logements | 1075         | 4931 |
| PO                  | 354          | 2209 |
| PB                  | 594          | 2129 |
| V                   | 127          | 592  |
| APPT                | 511          | 1595 |
| APPT PO             | 34           | 82   |
| APPT PB             | 404          | 1167 |
| APPT V              | 73           | 346  |
| MAISON              | 567          | 3336 |
| MAISON PO           | 321          | 2127 |
| MAISON PB           | 192          | 962  |
| MAISON V            | 54           | 246  |

SOURCE : Majic III



Extrait de l'étude habitat de Saint-Jean-d'Angély-2016 (17)

La revitalisation des centres anciens est devenue une priorité nationale dans le maintien de l'attractivité des territoires urbains et ruraux.

## CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le but d'une étude pré-opérationnelle est d'accompagner la collectivité maître d'ouvrage dans la définition de sa politique d'intervention habitat en déterminant l'opportunité de mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Elle peut se mener sur des périmètres plus ou moins étendus (EPCI, ville, quartier, ensemble immobilier).

L'étude doit permettre de répondre à plusieurs questions :

- Quels sont les enjeux et problématiques prioritaires ?
- Quel(s) périmètre(s) d'intervention ?
- Quelle stratégie d'intervention (objectifs et moyens à mobiliser) ?

## DÉROULÉ DES ÉTUDES

L'étude doit d'abord s'appuyer sur une analyse préalable du territoire et du contexte :

- analyse des documents de planification et d'urbanisme existants ;
- évaluation des dispositifs déjà mis en œuvre ;
- analyse sociodémographique et économique ;
- analyse du marché de l'immobilier ;
- zoom en fonction de l'objet de l'étude sur un périmètre ou une thématique.

Une analyse approfondie d'un échantillon d'immeubles peut-être réalisée afin de bien calibrer la stratégie d'intervention :

- diagnostic social et juridique de l'occupant ;
- diagnostic technique ;
- besoins de travaux et conditions de réalisation ;
- scenarii de recomposition urbaine à l'échelle de l'îlot.

Un calibrage de l'intervention constituera la dernière étape :

- programme d'actions ;
- objectifs quantitatifs et financements ;
- modalités de pilotage et indicateurs de suivi.

## LA DÉMARCHÉ PARTENARIALE

La réalisation d'une étude pré-opérationnelle doit aussi permettre d'impulser un échange entre la maîtrise d'ouvrage, les acteurs locaux de l'habitat et la population locale.

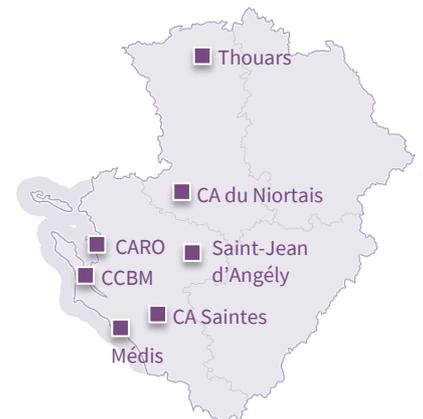
Cette co-construction du projet peut prendre différentes formes et mobilise le savoir-faire SOLIHA :

- diagnostic en marchant ;
- enquête ;
- comité de pilotage ;
- organisation de salons ou séminaires.

Nous intervenons également dans l'élaboration de la convention d'intervention, document contractuel qui assure une application opérationnelle des actions prioritaires et calibrées au cours de l'étude :

- thématiques prioritaires ;
- objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- co-financement ;
- planning prévisionnel.

## NOS RÉFÉRENCES



- Étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif d'aides à l'amélioration du parc de logements anciens - CA Rochefort Océan - 2018 (en cours)
- Étude habitat pour la mise en place d'un dispositif d'aides à l'amélioration du parc de logements anciens - CC du bassin de Marennes - 2018
- Étude pré-opérationnelle du programme communautaire 2018-2022 - CA du Niortais - 2017
- Étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif d'aides à l'amélioration du parc de logements anciens - CA de Saintes - 2017
- Étude pré-opérationnelle volet habitat opération de revitalisation centre-bourg de la commune de Thouars - Ville de Thouars - 2015-2016
- Étude pré-opérationnelle relative au dispositif de revitalisation centre-bourg de la commune de Saint-Jean-d'Angély - Ville de Saint-Jean-d'Angély - 2015-2016
- Étude revitalisation du centre-bourg, stratégie foncière - Médis (17) - Établissement Public Foncier Poitou-

**DÉFINIR LA STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS  
ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES**

**CA SAINTES – (17)**

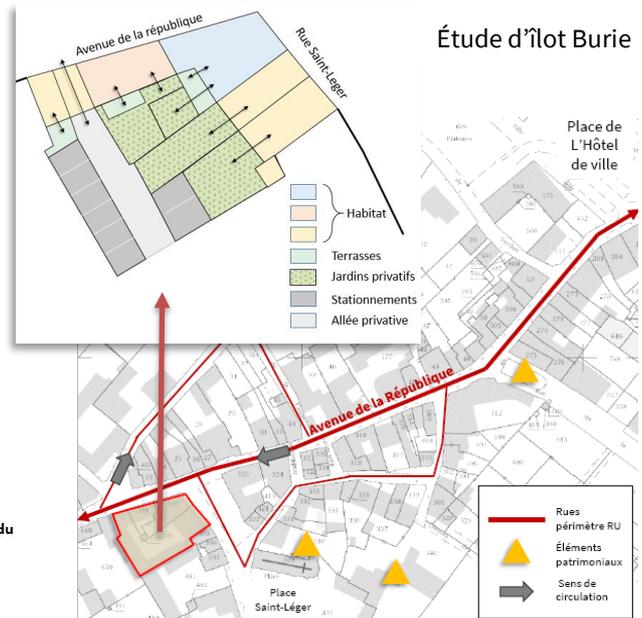
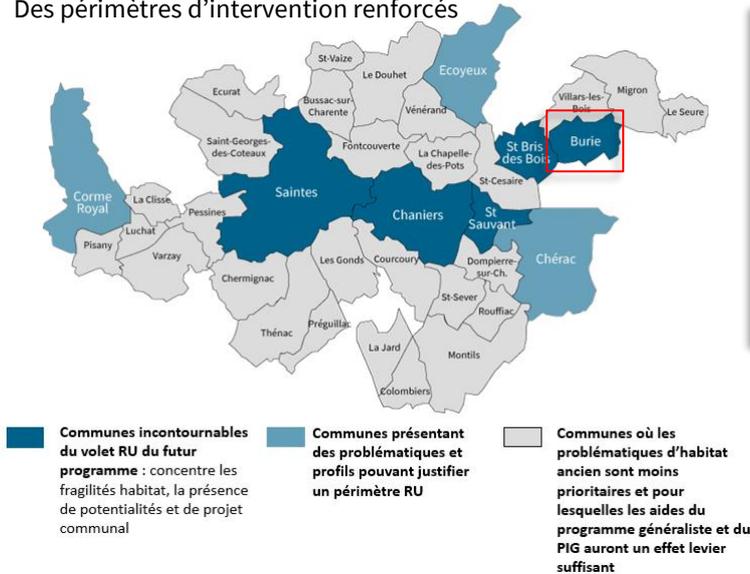
- **Années :** 2017-2018
- **Co-traitant :** Le Creuset Méditerranée
- **Territoire :** 59 179 habitants
- **Suites de l'étude :** lancement OPAH-RU multi-sites + aide à l'accession + renouvellement urbain d'îlots

**L'objectif :**

L'étude avait pour objectif de proposer une nouvelle stratégie d'intervention locale en matière d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain sur le territoire. Une OPAH-RU a ainsi vu le jour afin d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans leurs projets de réhabilitation et les communes dans la reconquête de leur centre-bourg.

Afin de passer à l'opérationnel, deux études de faisabilité ont été réalisées pour réhabiliter deux îlots urbains à Saintes et Burie en collaboration avec l'EPF-Nouvelle-Aquitaine.

**Des périmètres d'intervention renforcés**

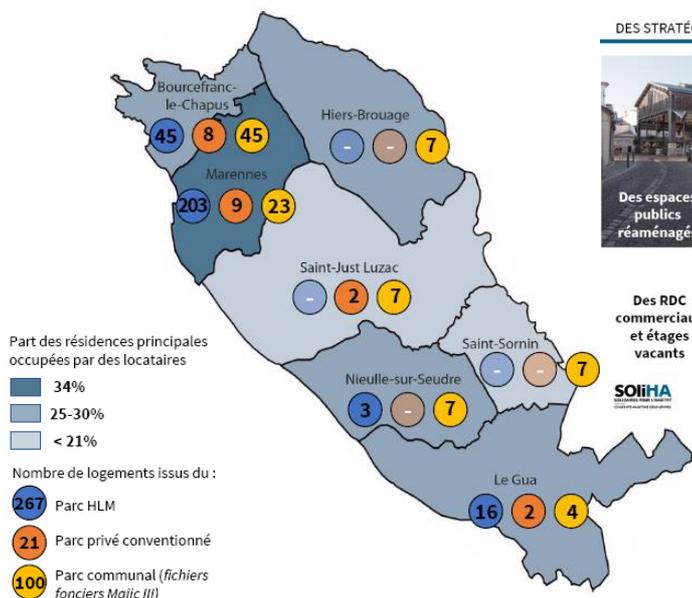


**CC DU BASSIN DE MARENNES – (17)**

- **Année :** 2018
- **Territoire :** 15 344 habitants
- **Suites de l'étude :** *En cours de décision*

**L'objectif :**

À la fin du PIG animé par SOLIHA 17-79, la collectivité a souhaité poursuivre son action en matière d'aide à la réhabilitation du parc privé ancien. Une étude a ainsi été commandée afin de faire état des besoins encore existants et de l'évolution nécessaire de l'intervention locale en adéquation avec ses besoins.



**DES STRATÉGIES DE CENTRES-BOURGS : EXEMPLE DE MARENNES**

DES ESPACES PUBLICS RÉAMÉNAGÉS

DES RDC COMMERCIAUX ET ÉTAGES VACANTS

Eco-quartier à proximité du cœur de bourg  
ZAC la Marquina de 400 logements (60 logts sur la 1<sup>ère</sup> phase)  
→ démarrage 2018

**HABITAT**  
= Attractivité résidentielle

**COMMERCES DE PROXIMITÉ**  
= Attractivité commerciale

**AMÉNAGEMENTS URBAINS ET ÉQUIPEMENTS**  
= Attractivité du cadre de vie

# DÉFINIR LA STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

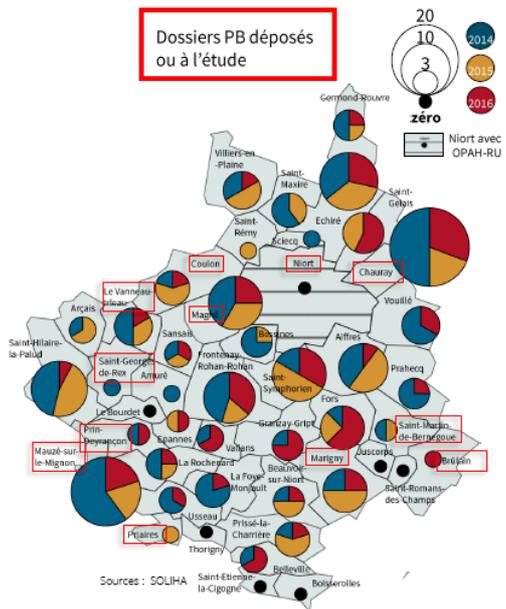
## CA DU NIORTAIS – (79)

- **Année :** 2017
- **Co-traitants :**  
Le Creuset Méditerranée,  
Benjamin Haurit
- **Territoire :** 119 673 habitants
- **Suites de l'étude :** OPAH + OPAH-RU multi-sites sur 12 communes + permis de louer

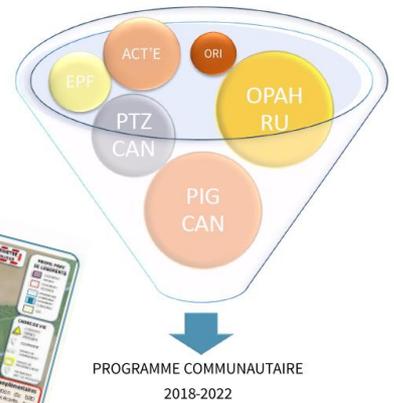
**L'objectif :** Dans le cadre de l'exécution du PLH, l'étude a permis de définir le nouveau programme communautaire d'amélioration de l'habitat. **Le nouveau dispositif a été construit de façon collective avec les élus locaux et partenaires, sur la base de l'analyse des dynamiques résidentielles, de l'état du parc privé ancien et des bilans des précédents programmes (OPAH-RU à Niort et PIG CAN).**

**Une OPAH, avec un objectif de 1200 logements à réhabiliter sur 5 ans, a été élaborée.** Elle a comme ambition de soutenir les travaux d'énergie, de maintien à domicile et de lutte contre l'habitat dégradé et le locatif abordable. Elle vise également par un volet renouvellement urbain multi-sites à **générer une nouvelle attractivité dans les centres anciens du territoire** identifiés comme fragilisés et prioritaires lors de l'étude.

Nombre de dossiers PO déposés  
2014-2016 au 31 décembre 2016



Fiches communales

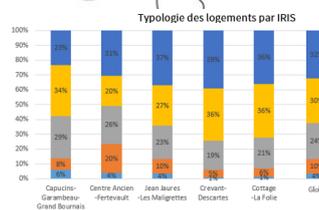
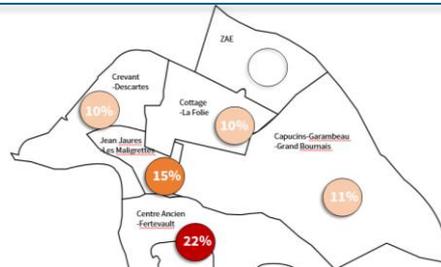
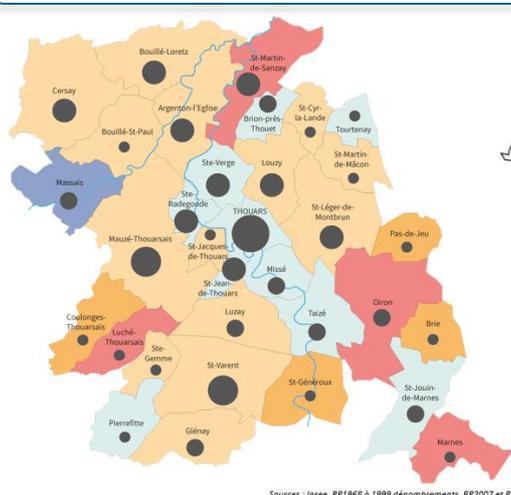


## VILLE DE THOUARS – (79)

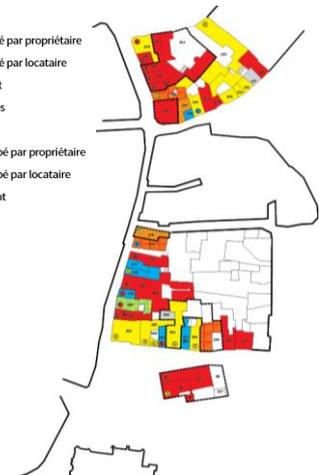
- **Année :** 2016
- **Co-traitant :**  
Le Creuset Méditerranée
- **Territoire :** 9 462 habitants
- **Suites de l'étude :** OPAH-RU multi-sites + recyclage foncier avec portage EPF

**L'objectif :** La ville de Thouars et la CCT, lauréates à l'Appel à manifestation d'Intérêt de revitalisation des centres-bourgs lancé en 2014 par l'État, ont engagé une stratégie globale et pluri-thématique de reconquête du centre-ancien. Notre étude a permis de déterminer le programme d'aide à l'amélioration de l'habitat : une OPAH-RU sur 5 ans étendue à d'autres centres-bourgs de l'EPCI.

En complément, des études de faisabilités ont été réalisées sur des îlots urbains à recycler en centre ancien avec un portage EPF.



- Logement occupé par propriétaire
- Logement occupé par locataire
- Logement vacant
- Locaux d'activités
- Propriétés EPF
- Commerce occupé par propriétaire
- Commerce occupé par locataire
- Commerce vacant



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012.

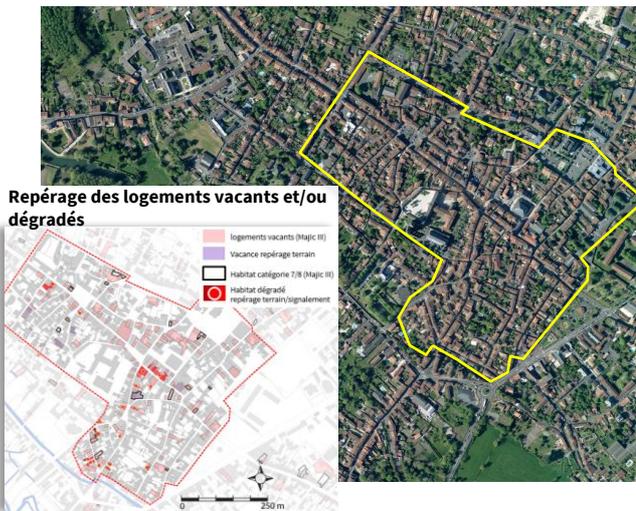
## DÉFINIR LA STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CENTRES ANCIENS ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

### VILLE DE SAINT-JEAN D'ANGELY - (17)

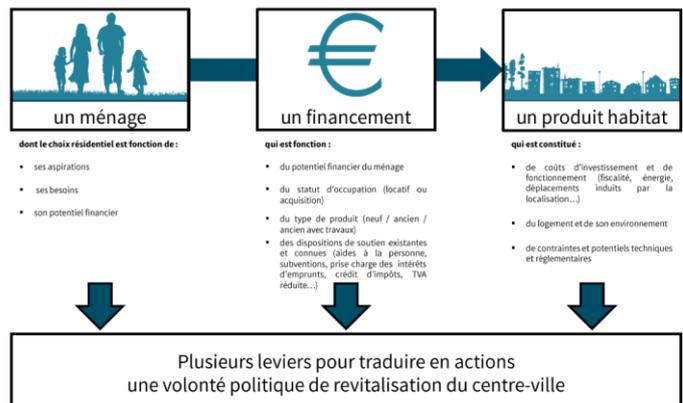
- **Années :** 2015-2016
- **Co-traitant :** Le Creuset Méditerranée
- **Territoire :** 7468 habitants
- **Suites de l'étude :** projet de recyclage foncier d'un îlot urbain

**L'objectif :** La ville de Saint-Jean-d'Angély, consciente de la perte d'attractivité de son centre-ville, a engagé une réflexion globale de revitalisation de son centre-ville alliant économie, patrimoine, aménagement urbain et habitat.

Nous avons ainsi effectué une analyse des dynamiques résidentielles et de l'état de l'habitat ancien du centre-bourg. Nous avons en parallèle réalisé des études de faisabilité sur deux îlots stratégiques du centre-ville.



#### LES PARCOURS RESIDENTIELS ET STRATEGIES D'INSTALLATION rendre attractif le centre-ville



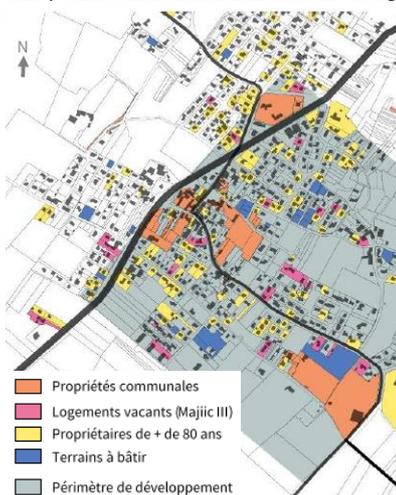
### VILLE DE MEDIS - (17) / EPF NA

- **Années :** 2015-2016
- **Co-traitant :** SOLIHA Nouvelle-Aquitaine
- **Territoire :** 2 849 habitants
- **Suites de l'étude :** Révision générale du plan local d'urbanisme

**L'objectif :** La commune de Médis a saisi l'opportunité de la transformation de la RN150 en boulevard urbain pour engager une **réflexion globale de stratégie foncière sur son centre-bourg**. Cette réflexion doit orienter la structure et le fonctionnement futur de la commune.

SOLIHA a ainsi été mandaté par l'EPF afin d'apporter les éléments d'analyse nécessaire à la définition d'une stratégie foncière dans une logique de revitalisation du centre-bourg. La mobilisation du potentiel foncier et immobilier, notamment en renouvellement urbain, doit ainsi permettre une reconquête du centre-bourg et une diversification du parc de logements en adéquation avec les besoins locaux.

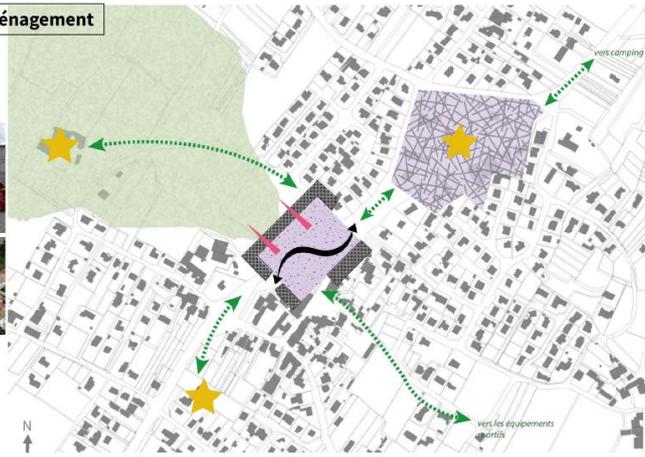
Des potentialités foncières en centre-bourg



#### SCÉNARIO 2 : LA RN 150 COMME LEVIER DE DÉVELOPPEMENT

L'aménagement d'une place centrale à cheval sur la RN 150

##### Principes d'aménagement



#### PHASE 2 : STRATÉGIE

- Place centrale
- Front bâti (équipements et services majeurs, logements et commerces)
- Pénétration du patrimoine naturel dans le centre-bourg
- Percées visuelles
- Circulation automobile apaisée dans une zone urbaine
- Zone économique
- Mise en réseau des éléments extérieurs par des circulations douces
- Points d'intérêt : patrimoine, équipements, campings, résidences seniors ...