

RACHEL

13 juin 2013

Intervenir sur le parc ancien de centre-ville, centre-bourg, cœur de village



*Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Champagne-Ardenne*

Sommaire

1. Le panorama en région
2. Les outils de connaissance
3. Les outils opérationnels agissant sur l'habitat
4. L'urbanisme durable et outils opérationnels

1 . Panorama en région

- une consommation de foncier au même niveau que la France dans un contexte de déprise démographique ;
- un déficit d'acteurs et d'outils fonciers : 1 CAUE sur 4 départements, pas d'EPF ni d'EPA, peu de SCOT et de PLU ;
- des prix de foncier attractifs ;
- la déprise démographique et le vieillissement de la population (seule région qui perd des habitants entre 1999 et 2009) ;
- un territoire dont le marché du logement est globalement peu tendu ;
 - des besoins en logement dus au desserrement des ménages avec une diminution de la taille des ménages de 2,4 en 1999 à 2,3 en 2008
- une décohabitation qui se traduit par l'artificialisation des sols ;

1. Panorama en région

- une augmentation de la précarité et du nombre d'allocataires des aides au logement et des ménages aux faibles revenus
 - Au 1er janvier 2011, 61 % des ménages champardennais ont des ressources inférieures aux plafonds HLM/PLUS. Les plus précarisés représentent 11 % des ménages champardennais.
Le nombre d'allocataires, par rapport à 2004, progresse de 4% alors que le nombre d'allocataires en France de province est en baisse de 5% sur la même période.
- un parc locatif social important (24 %, soit 9 points de plus qu'au niveau national) 1ère région de France province ;

1. Panorama en région

- un parc privé ancien entraînant une problématique de réhabilitation thermique importante (parc privé ancien : 68 % du parc privé date d'avant 1974 (57 % en France de province) ;

- une vacance élevée du parc et en augmentation. Pour l'ensemble du parc, la part des logements vacants dans la région est de 11% contre 9% en France de province. Avec 16 400 logements vacants supplémentaires, elle a augmenté de 2 points par rapport à 1999.

Une étude régionale sur la vacance est en cours et sera publiée d'ici la fin de l'année.

1. Panorama en région

- un parc important de logements locatifs sociaux faisant l'objet de rénovation urbaine : 13 opérations pour 1,634 milliards d'€ - participation de l'ANRU de 420 millions (26 %).

2. Les outils de connaissance

Données

- **Caractéristiques du parc de logements :**

Structure du parc, statut d'occupation, typologie, ancienneté
données disponibles à la commune* (Filocom)

- **Construction de logements neufs :**

données disponibles à la commune (Sitadel)

* sous réserve du secret statistique

2. Les outils de connaissance

Données

- Migrations résidentielles :

Pour les nouveaux arrivants, localisation du lieu de résidence antérieure ;

Données disponibles à la commune (INSEE, RP).

- Référentiel foncier public

Identification et géolocalisation des parcelles publiques (bâties et non bâties)

Source : DGFIP, fichiers fonciers

2. Les outils de connaissance

Publications

- **Dispositif d'observation de l'habitat**

<http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/dispositif-d-observation-de-l-a2949.html>

- **Etude sur la vacance**

publication 2ème semestre 2013

3. Les outils opérationnels de l'habitat

3.1 : les outils agissant sur le parc privé

- programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)
- les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

- **Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.**
 - **Programme ciblé sur les quartiers anciens dégradés concentrant :**
 - une part importante d'habitat indigne avec une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile ;
 - ou un taux de vacance élevé malgré un marché immobilier tendu.
 - **Objectifs :**
 - résorber efficacement l'habitat indigne ;
 - remettre sur le marché des logements vacants ;
 - lutter contre la précarité énergétique ;
 - développer la mixité sociale.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

- **Quartiers concernés** : le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixe la liste des quartiers bénéficiaires du PNRQAD :
 - 25 quartiers bénéficiaires ;
 - 15 quartiers retenus pour la réalisation d'études.

- **Actions mises en place dans les quartiers bénéficiaires** :
 - requalification des espaces publics ;
 - rénovation de l'habitat (démolition et reconstruction) ;
 - réhabilitation énergétique des immeubles ;
 - promotion de la mixité sociale et fonctionnelle ;
 - intervention en faveur de la redynamisation ou de la création d'activités économiques et commerciales et de l'implantation de services publics et de services de santé.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

• **Un programme réalisé en commun par l'ANRU, l'Anah, l'État, les collectivités et les bailleurs HLM, avec en particulier les actions suivantes :**

- opérations de requalification des bâtis les plus dégradés ou des îlots d'habitat avec une maîtrise publique d'immeubles afin de recycler le foncier ou le bâti ;
- interventions des bailleurs sociaux pour le relogement et la réalisation de logements sociaux ou de places d'hébergement ;
- aides de l'Anah à la réhabilitation des logements des propriétaires privés, dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- aides à l'ingénierie : préparation des projets, conduite générale des opérations, suivi, accompagnement social des habitants.

Le PNRQAD en Champagne-Ardenne

- **En Champagne-Ardenne , trois sites ont été retenus :**

- Troyes : convention signée le 16/04/2012.

Objectif : requalifier le centre historique du « Bouchon de Champagne » composé de logements anciens avec un taux de vacance élevé.

Actions mises en place : OPAH-RU, opérations de restauration immobilière ciblées, opérations connexes sur les espaces publics.

- Sedan : convention signée le 16/10/2012.

Objectif : requalifier le centre ancien de Sedan qui concentre de nombreuses difficultés urbaines et sociales avec des logements anciens, des cas d'insalubrité avérée et une population défavorisée.

Actions à venir : OPAH-RU, opérations de restauration immobilière, travaux sur les espaces publics et actions en faveur du développement des commerces et de l'artisanat.

- Saint-Dizier (quartier de La Noue) a été retenue pour la réalisation d'études.

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

- **Aides aux propriétaires bailleurs :**
 - lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
 - lutte contre l'habitat moyennement dégradé ;
 - prochainement, aides à l'amélioration énergétique des logements.

- **Aides aux propriétaires occupants :**
 - lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
 - adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
 - amélioration énergétique des logements.

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Ces aides peuvent être accordées en diffus ou dans le cadre d'opérations programmées qui peuvent avoir une action particulière pour les centre-villes, centre-bourgs et cœurs de villages :

- OPAH – Renouveau urbain pour les centres villes urbains (exemple : OPAH de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Ardenne) ;
- OPAH – Revitalisation rurale pour la redynamisation des secteurs ruraux y compris les centre-bourgs et cœurs de village (exemple : OPAH du Nord-Est du Pays Vitryat).
- OPAH avec volet copropriétés dégradées pour une action plus particulières sur les copropriétés.

Les OPAH sont précédées d'études pré-opérationnelles permettant de repérer les particularités d'un territoire et de décliner ensuite les stratégies d'intervention notamment sur les centre-ville et centre-bourg.

3.2 : les outils agissant sur le parc public

L'aquisition-amélioration

est considérée, par le Code de la Construction et de l'Habitation (article R331-1), comme une des catégories d'opération de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) qui peuvent être financées par des prêts et des subventions ;

L'aquisition-amélioration

Les objectifs de l'acquisition-amélioration

- Résorber les dents creuses ;
- Réinvestir des logements vacants et les friches industrielles ;
- Redynamiser les bourgs-centres et centres-villes en déprise démographique, à proximité des services et des transports ;
- Éviter l'étalement urbain favorisé par la création de nouveaux logements ;
- Permettre à la ville de se reconstruire sur elle-même ;

Les PLH : un outil au service des centres-villes et centres- bourgs ?

- Les PLH constituent des outils de stratégies relatives à l'Habitat. Ils doivent être l'expression d'un projet territorial, et doit être en cohérence avec les documents d'urbanisme (PLU et SCOT) ;
- La loi du 25 mars 2009 s'attache à renforcer la portée opérationnelle des PLH ;
- La définition du projet territorial doit faire mention d'une politique foncière affirmée, prendre en compte le développement durable et s'assurer de la lutte contre l'étalement urbain (loi SRU).

Urbanisme durable : les défis

○ **lutter contre le réchauffement climatique**

- Maîtriser les déplacements individuels motorisés et diversifier l'offre de mobilité
- Envisager des modes de production d'énergie renouvelable
- Faciliter l'utilisation d'énergie renouvelable

○ **préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et les espaces agricoles**

○ **produire de logements tout en limitant l'étalement urbain : lutter contre l'artificialisation des sols**

- Facteur de dépendance à l'automobile et aux multi-équipements
- Imperméabilisation des sols
 - Accroissement des risques d'inondation
 - Accroissements des risques de pollution des rivières et des nappes avec le lessivage brutal des sols pollués
- Le mitage du paysage
- Coût pour la collectivité : allongement et multiplication des réseaux assainissement, EDF, collecte des déchets, ramassage scolaire

L'urbanisme durable : les moyens

une planification de qualité, à la bonne échelle

○ Promouvoir la ville compacte

- Favoriser la compacité de la ville pour limiter l'étalement urbain

Les centres bourgs anciens : 30 à 70 logts/ha, ≠ pavillonnaire (10 à 15) lgts

- Proposer un habitat diversifié
 - favorisant une diversité sociale
 - diversité fonctionnelle (intégration d'activité dans les quartiers résidentiels) et générationnelle
- Recycler les friches commerciales et industrielles

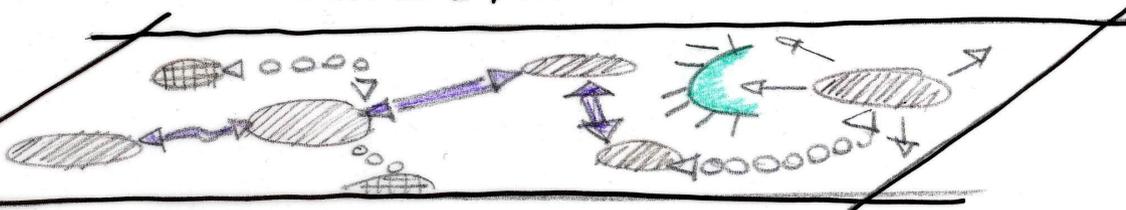
○ Articuler développement et mobilité

- Penser la ville des courtes distances rapprochant logements, commerces, loisirs, emplois ...
- Déplacer les investissements routiers vers les circulations douces, les transports en commun, les transports à la demande
- Renforcer l'efficacité des TC en renforçant le tissu urbain de proximité

Réfléchir et agir à toutes les échelles

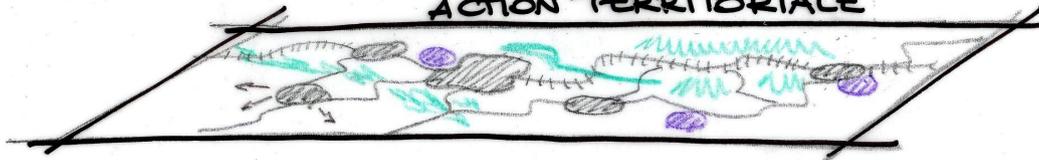
Du projet de territoire au projet de bâtiment

STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE



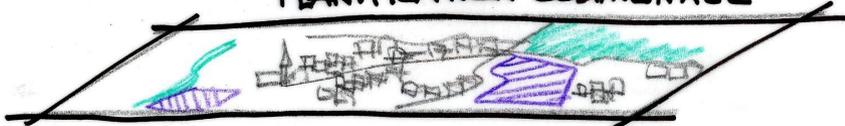
chartes de pays, de PNR, contrats de ville, d'agglomération...

ACTION TERRITORIALE



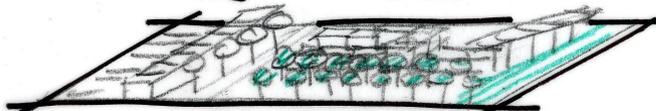
planification stratégique : DTADD, SCOT, PLH, PDU...

PLANIFICATION COMMUNALE



outils de la planification : PLU, Carte communale

PROJET URBAIN



outils de l'aménagement opérationnel : OAP des PLU, ZAC, lotissement,...

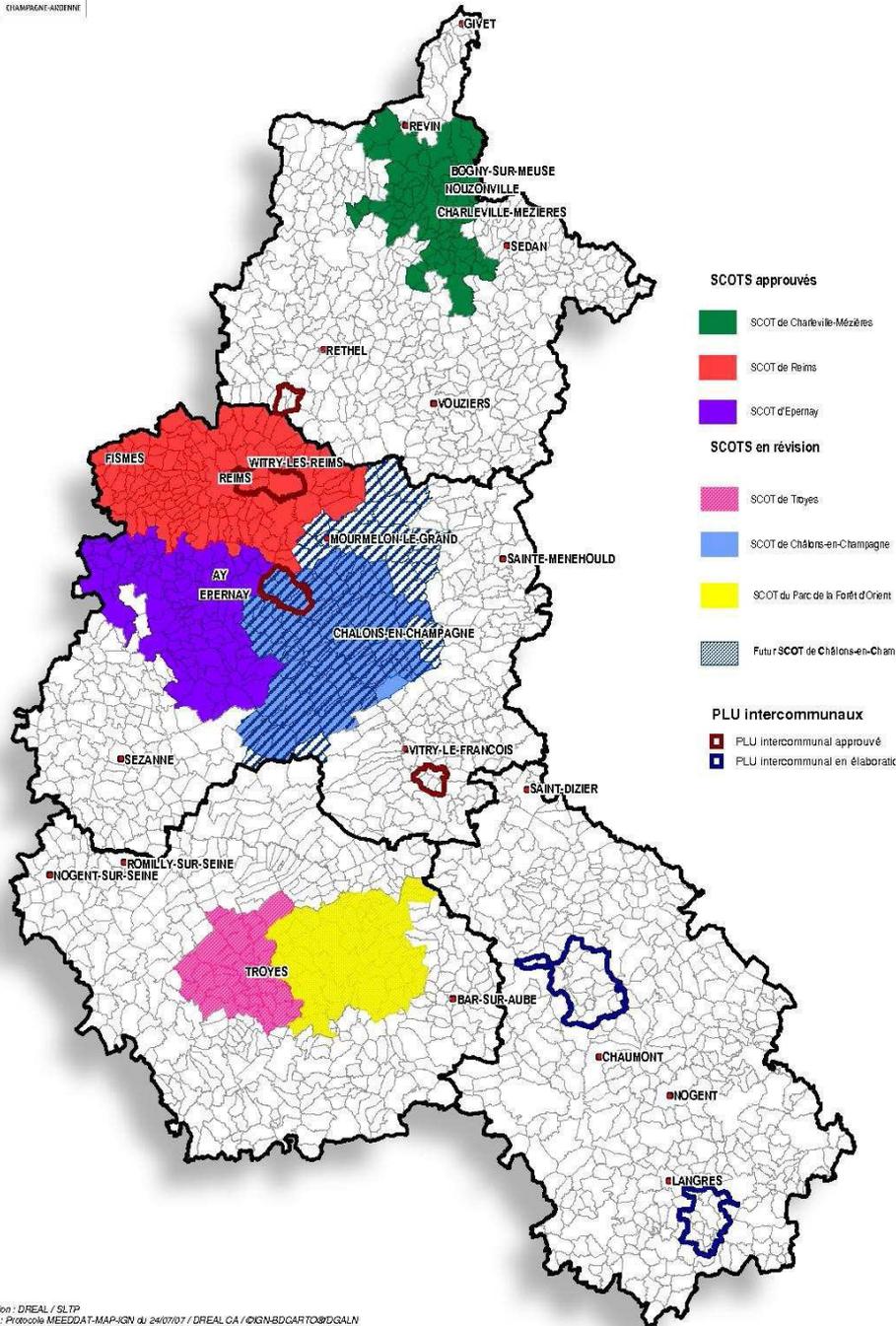
ARCHITECTURE



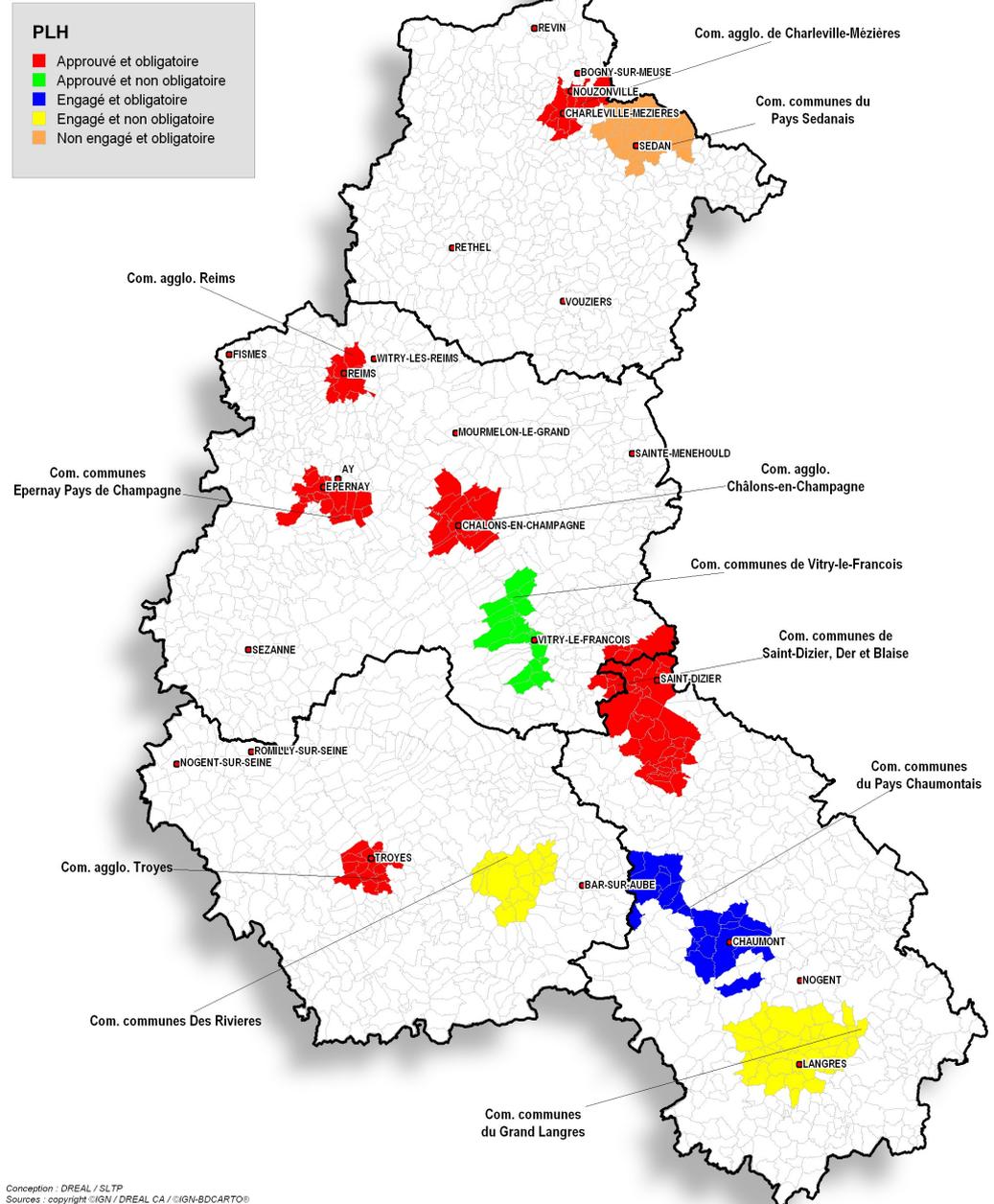
permis de construire



Schémas de Cohérence Territoriale et PLU intercommunaux en 2011



Programmes Locaux de l'Habitat Etat d'avancement au 31 décembre 2012



Définition d'un EcoQuartier et accords de Bristol

Les **accords de Bristol** (6 et 7 décembre 2005) définissent les caractéristiques d'une *sustainable community*.

« Un quartier durable est une zone de **mixité fonctionnelle** développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur.

Les quartiers durables répondent aux divers **besoins de leurs habitants actuels et futurs**, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie.

Ils sont sûrs et **globaux**, bien **planifiés**, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous. »

Le label Ecoquartier du METL

Un projet durable qui doit intégrer :

- La lutte contre le changement climatique
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations
- L'épanouissement de tous les êtres humains
- Des dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables
-

Ces objectifs sont complétés par 5 principes essentiels :

- Organisation du pilotage
- Participation citoyenne
- Transversalité des approches
- Stratégie d'amélioration continue
- Évaluation partagée

Le plan d'actions de l'Etat en région : « Agir pour un urbanisme plus durable »

- Sensibiliser, informer, promouvoir les démarches d'urbanisme intercommunales, **rendre les concepts** de l'urbanisme durable **plus «désirables»** (*colloques, appels à projets financiers*)
- **Renforcer les compétences** des praticiens de l'urbanisme par une amplification des travaux d'animation menés au sein du **réseau régional Ville Durable** (*journées techniques, formations*)
- Conduire des études permettant de **caractériser** la prise en compte du développement durable dans les stratégies d'aménagement mises en œuvre, orientés prioritairement sur **les enjeux du foncier** : modération de la consommation d'espaces en milieu rural, reconversion des friches mutables (économiques ou industrielles)
 - ☞ *Études en cours : quelles stratégies foncières en CA ? quels périmètres de SCOT souhaitables en CA ? Les conséquences socio-économiques du modèle périurbain champardennais sur les ménages.*

Le plan d'actions de l'Etat en région : « Agir pour un urbanisme plus durable »

- Accompagner les collectivités dans leurs démarches d'aménagement durable des territoires en étant davantage présent lors de la **préparation amont des projets**
- **Contrôler prioritairement** les dossiers d'urbanisme nécessitant la prise en compte des risques naturels et technologiques, la préservation/protection de l'environnement, **la gestion économe de l'espace**, les mixités sociales, fonctionnelles, générationnelles,...
- Valoriser les projets innovants tant du point de vue des ambitions que des modes de travail ou de gouvernance associés à la définition. Réfléchir aux modalités d'**évaluation des projets** dans une logique d'amélioration de la **conduite du changement** des pratiques.

RACHEL

13 juin 2013

Merci de votre attention



*Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Champagne-Ardenne*