

Redynamiser la qualité résidentielle au centre ville de Quimper

Le projet d'OPAH-RU 2016-2021

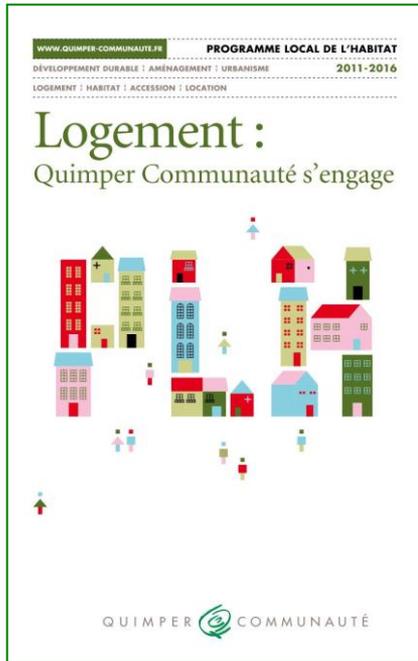
*Conseil de quartier du centre-ville
12 mai 2016*

Sommaire

- ▶ **Contexte : la politique locale de l'habitat de Quimper Communauté**
- ▶ **Synthèse de l'étude menée en 2014-2015 : périmètre, diagnostic et enjeux**
- ▶ **Présentation du projet d'opération au centre-ville 2016-2021 :**
 - La logique de l'intervention
 - Les îlots d'intervention prioritaire
 - Les volets d'actions
 - Le calibrage quantitatif et financier
 - Le calendrier, les prochaines étapes



La politique locale de l'habitat



► Le Programme local de l'habitat 2011-2016

- Document-cadre, obligatoire
- 6 orientations, 22 actions
- 7 M€ d'euros sur 6 ans (fonds propres)
- Une orientation entière de ce programme est consacrée au centre-ville de Quimper

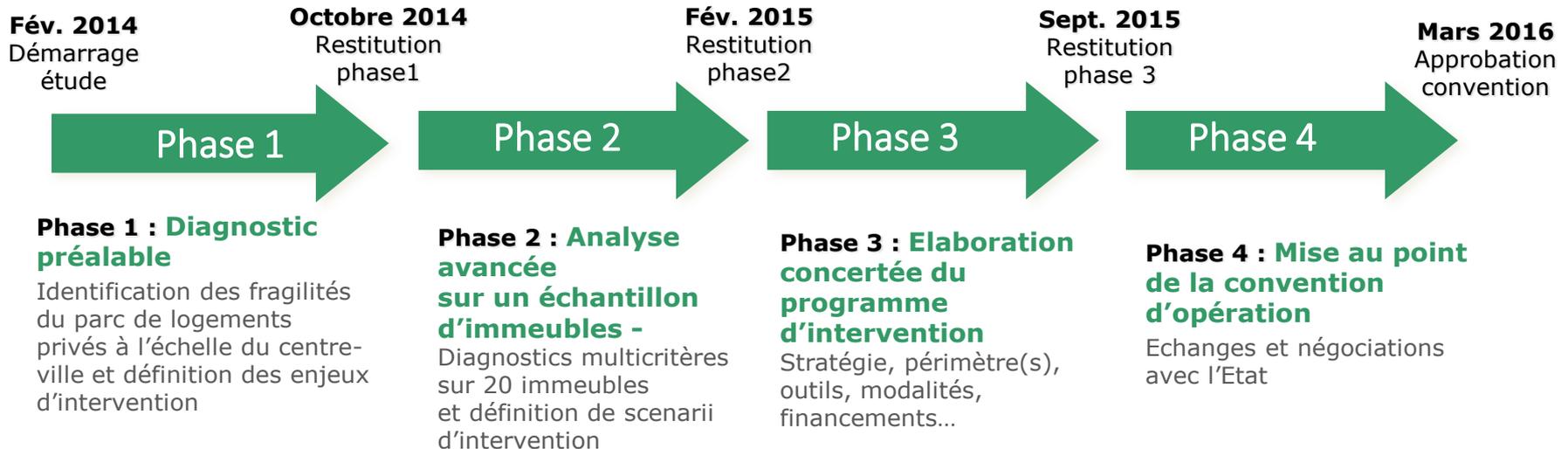
► Les principaux dispositifs en place

- Gestion des aides à la pierre de l'Etat depuis 2012
- Développement et financement de l'offre locative sociale
- Programme « Pastel » d'amélioration de l'habitat privé 2012-2016
- Aide aux accédants à la propriété « Ma première pierre »
- Dispositif local de lutte contre le « mal-logement »



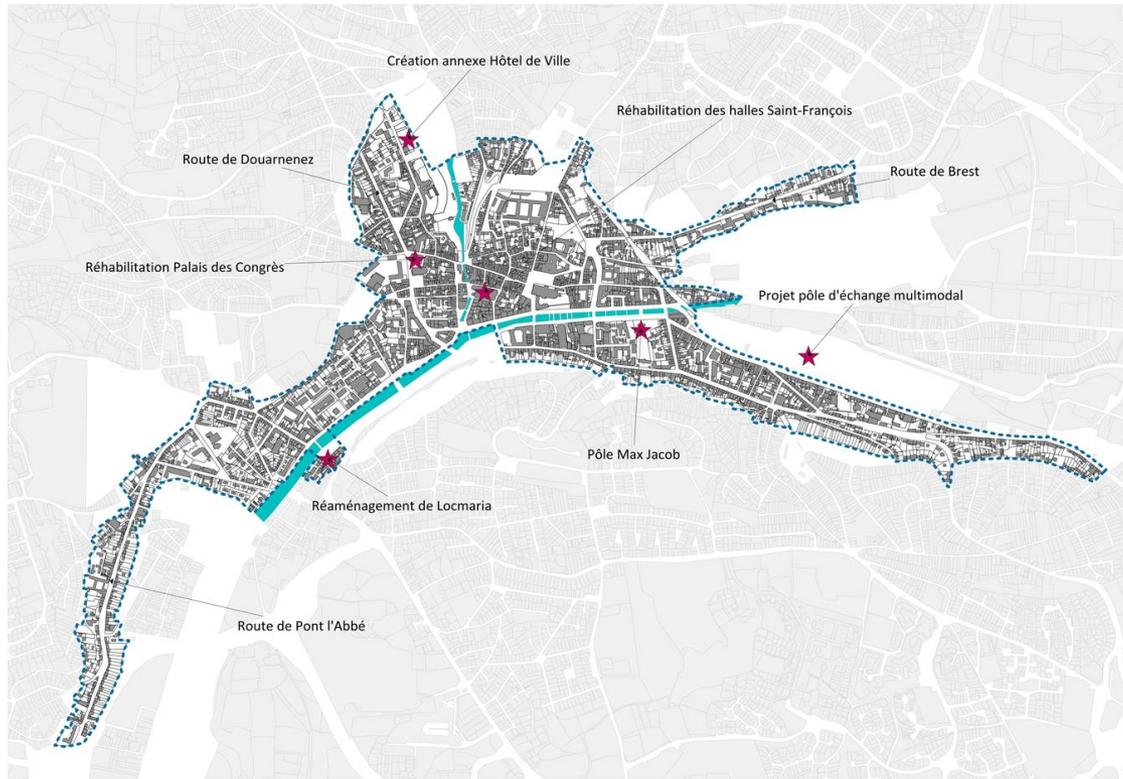
L'étude préalable menée en 2014-2015 sur le centre-ville de Quimper

- ▶ Une action centrale du PLH 2011-2016
- ▶ Calendrier et phasage :



L'étude préalable menée en 2014-2015 sur le centre-ville de Quimper

► **Le périmètre = centre ville « élargi » (« pénétrantes »)**



=> Articulation avec les principaux projets urbains



Synthèse du diagnostic

Réalisé par traitement de données statistiques (Filocom, PPPI, fichiers fiscaux, CAF, FCDLS, analyse des DIA...) + repérage exhaustif du bâti (3 246 immeubles)

Le parc de logements et son occupation :

- ▶ Un profil sociodémographique qui se spécialise et se polarise (personnes seules, jeunes, de plus en plus pauvres, de moins en moins de familles)
- ▶ Un parc à dominante locative : un parc locatif privé qui accueille des ménages plus pauvres que le parc HLM, surtout dans le centre historique et dans le secteur gare
- ▶ Une vulnérabilité socio-économique forte
- ▶ Un parc de logements qui joue un rôle d'accueil, de passage (beaucoup d'emménagés récents)
- ▶ Un taux de vacance élevé (14 % des logements contre 9 % sur Quimper)
- ▶ 700 copropriétés dans le périmètre, majoritairement de petite taille (moins de 10 logements), dont 1/4 présentent des signes de fragilité et/ou de dégradation



Synthèse du diagnostic

Le marché immobilier :

- ▶ Un marché de l'accession qui ralentit (effets de la crise mais pas seulement : concurrence de la périphérie, logements du centre-ville ne répondant pas aux exigences de confort, trop de petits logements...)
- ▶ Des secteurs jugés attractifs: Palais, St-Yves, St-Marc / d'autres déqualifiés : gare, rue de Pont L'Abbé / cas du secteur Providence : déqualifié mais jugé « à potentiel » = effet des aménagements urbains (multiplexe).

L'état du bâti :

- ▶ 806 immeubles présentent des signes de dégradation (25 % du bâti) et nécessitent des travaux ; concentration dans le cœur historique, le long des axes pénétrants et au Sud de l'Odéon.
- ▶ Le PPPI (parc privé potentiellement indigne) = concentré dans le cœur historique et dans le quartier sud gare
- ▶ Le volet énergie : un potentiel de réhabilitation thermique principalement dans les grands collectifs des années 50-70 (rue Joseph Halleguen...)



Les enjeux mis en évidence par le diagnostic

- ▶ Une population en diminution sur le centre-ville et qui se paupérise
 - ▶ Une perte de dynamisme du marché immobilier avec des territoires délaissés
 - ▶ ¼ des immeubles sont dégradés ou en voie de dégradation
 - ▶ 164 copropriétés potentiellement fragiles ou en difficultés (24 %)
 - ▶ 768 logements vacants (14 %)
 - ▶ 122 commerces vacants au moment du repérage de terrain (17 % de l'appareil commercial)
- **Tous les signes d'un processus de déqualification en cours, une dynamique qui échappe à la puissance publique et qui pèse sur la qualité de vie, l'attractivité et les conditions de logement du centre-ville quimpérois**



Les objectifs d'une intervention publique

- ▶ Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- ▶ Créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via la mobilisation du parc dégradé ou vacant ;
- ▶ Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- ▶ Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation ;
- ▶ Traiter globalement le centre-ville tout en s'appuyant sur **des actions ciblées ponctuellement sur certaines parcelles ou îlots** en mobilisant des outils variés, complémentaires et adaptés à chacune des problématiques rencontrées.
- ▶ Si l'incitatif sera toujours privilégié, **des actions coercitives seront a priori indispensables sur certaines situations bloquées** (problèmes de succession non réglée, immeubles insalubres ou dangereux, immeubles en déshérence, copropriétés non gérées).
- ▶ **Créer des synergies avec les acteurs locaux, mobiliser tous les partenariats**



L'opération au centre-ville : cinq principaux axes d'action

► 1 - Lutter contre l'insalubrité

- Maintien et optimisation des actions de lutte contre le mal-logement existantes menées par Quimper Communauté
- Mise en place d'une veille foncière sur tous les immeubles dégradés ciblés lors de l'étude ainsi que sur les immeubles inclus dans les îlots d'intervention prioritaire
- Mise en œuvre des procédures d'insalubrité et de péril : renforcement de l'ingénierie opérationnelle, technique et juridique
- Accompagnement social des occupants dans le cadre de l'opération, avec l'appui des travailleurs sociaux du département et du CCAS du Quimper notamment en cas de relogement

► 2 - Lutter contre la vacance

- Prime de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs
- Mise en œuvre des procédures de biens vacants et sans maître et des biens en état manifeste d'abandon
- Instauration par la collectivité de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)



L'opération au centre-ville : cinq principaux axes d'action

▶ 3 - Maintenir et diversifier les populations

= Volet incitatif de l'opération avec des aides financières aux propriétaires occupants et bailleurs améliorer leur logement (travaux d'amélioration thermique, d'adaptation à la perte d'autonomie...)

▶ 4 – Connaître et accompagner les copropriétés

- Mettre en place un accompagnement préventif (formation syndic bénévole notamment)
- Proposer des aides financières aux syndicats des copropriétaires pour la réalisation de travaux en parties communes dans les copropriétés les plus dégradées
- Créer un observatoire des copropriétés à l'échelle de l'agglomération

▶ 5 – Mener une opération « façades » en accompagnement du projet urbain

Campagne de ravalement menée sur certains axes, avec un volet incitatif (aides financières) conditionné à la décence des logements et un volet obligatoire pour certaines adresses (arrêté du maire)



Des secteurs d'intervention prioritaire pour une action ciblée et « levier »

► 6 îlots d'intervention prioritaire

Critères retenus pour la définition des îlots prioritaires :

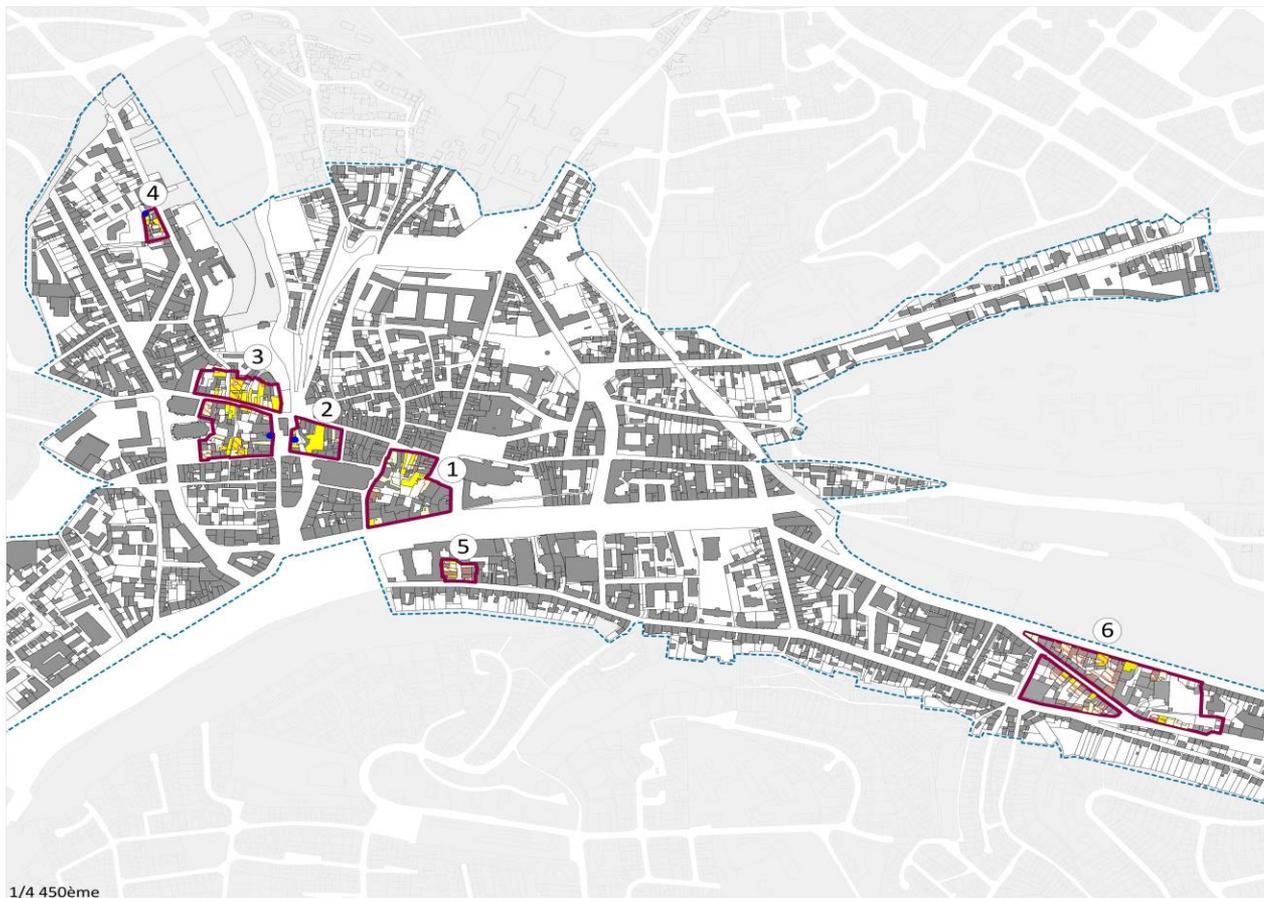
- L'état du bâti et la qualité résidentielle : Forte densité foncière (> à 160 logements/ha), parcelles en lanières, parcelles mono-orientés au Nord, posant des problèmes de confort, d'éclairage, d'accessibilité et de sécurité incendie... se traduisant par des secteurs concentrant le bâti dégradé et posant l'interrogation d'une intervention dépassant l'échelle de l'adresse
- Présence d'immeubles en situation de blocage : problème d'indivision, succession non réglée, copropriétés en difficulté
- Des îlots stratégiques pour le projet urbain du centre-ville

Les îlots identifiés comme prioritaires :

- | | |
|--|----------------------------|
| 1 - Îlot Saint-Corentin | 4 - Îlot Providence |
| 2 - Îlot Galerie Kéréon | 5 - Îlot Sainte-Catherine |
| 3 - Îlot Chapeau Rouge / Saint-Mathieu | 6 - Îlot Concarneau (gare) |



Les îlots d'intervention prioritaires



Centre Ville de Quimper

Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

Les îlots d'intervention prioritaires

Dégradation du bâti

- Potential de logements dégradés à très dégradés
- Potential de logements en voie de dégradation

Potential de logements vacants

Périmètre des îlots

Copropriété fragile

Ligne

Périmètre de l'OPAH-RU

- ① Saint-Corentin
- ② Kéréon
- ③ Chapeau Rouge - Saint-Mathieu
- ④ Providence
- ⑤ Sainte Catherine
- ⑥ Secteur Gare

Cartographie: Urbanis, août 2015



1/4 450ème



La stratégie d'intervention dans les îlots prioritaires

- ▶ **Objectif : permettre le recyclage immobilier**
de ces îlots qui présentent plusieurs handicaps (organisation foncière complexe, bâti très dégradé, problèmes de sécurité et d'habitabilité)

- ▶ **Mener des études approfondies à l'îlot :**
Raisonnement au-delà de l'échelle de l'immeuble, aborder si nécessaire la restructuration foncière et définir les modes de traitement nécessaires :
=> **Ce qui peut être réalisé par les propriétaires par le biais de l'incitation** (aides financières) et/ou de la coercition (obligations de travaux),
=> **Ce qui ne pourra pas être traité en dehors d'une maîtrise foncière**, se substituant au propriétaire en vue d'organiser la réhabilitation de l'immeuble, puisque celui-ci est dans l'incapacité de s'en charger.

- ▶ **Engager des « Opérations de restauration immobilière » (ORI) :**
procédure d'aménagement avec obligation d'un programme global de travaux faite au propriétaire. L'ORI peut notamment permettre aux propriétaires de bénéficier d'une défiscalisation (dispositif Malraux).



Le calibrage de l'opération

► Les objectifs quantitatifs sur 5 ans

- 320 logements réhabilités avec des aides aux travaux dont :
 - 170 logements locatifs,
 - 145 logements indignes/très dégradés,
 - 60 en copropriétés,
 - 60 issus des opérations menées à l'échelle des îlots
- 400 logements diagnostiqués dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et 100 ménages accompagnés
- 600 logements visités dans le cadre de la veille foncière
- 100 ravalements de façade

► Le financement prévisionnel : 18,9 M€ sur 5 ans

- 2,5 M€ financés par Quimper Communauté
- 5 M€ financés par l'ANAH
- 11,4 M€ d'investissement privé



Le calendrier de mise en œuvre

► **Approbation de la convention d'opération**

- Avis favorable de l'Etat : **février 2016**
- Vote des conseils communautaire et municipal : **17 et 31 mars 2016**

► **Préparation de l'opération : en cours**

- Procédure d'appel d'offres pour le suivi-animation (estim. 1,5 M€ HT)
- Partenariats (associations, opérateurs de logement...)
- Préparation communication & lancement
- Renforcement du service foncier-habitat

► **Démarrage opérationnel prévu en octobre 2016**

