



Etude pré-opérationnelle d'intervention sur le bâti existant Restitution de la Phase 2

Centres-villes de
Beaucaire, Bellegarde, Jonquières
et du hameau de Saint-Vincent

20 avril 2017

- 1. Rappel des enjeux de la politique de requalification des centres anciens**
- 2. Objectifs de la Phase 2**
- 3. Principaux enjeux et défis à relever sur les trois centres anciens, préconisations**
- 4. Propositions d'interventions immobilières et modalités opérationnelles**
- 5. Scénarios du Plan d'actions : objectifs et volumétries, estimations financières, conduite de projet et montages opérationnels, gouvernance**

3. Principaux enjeux et défis à relever sur les centres anciens, préconisations

➔ **Un patrimoine bâti à dé-densifier en nombre de logements, des espaces libres à préserver et à développer afin de favoriser une véritable aménité urbaine**



A **Beucaire**, les îlots bâti sont denses, les maisons ont très rarement des balcons. L'espace privé ou semi privé extérieur se pratique dans les cours, coursives et quelques toitures terrasses.

La ville s'est densifiée dans les murs d'enceinte et la nécessité de confort (toilettes, salles d'eau) s'est faite dans des constructions d'appendices et des ajouts dans les cours.

Division de propriété unifamiliale, vente en lots à Beaucaire : le nombre de logements a augmenté entre 1968 (avant la période de déclin démographique) avec 2.481 logements et aujourd'hui 3.225 alors que la vacance a progressé (138 en 1968 et 764 aujourd'hui).

Division de maison unicellulaire en 2 ou 3 logements à Bellegarde et Jonquières St Vincent, ce qui génère une plus forte demande en stationnement.

➔ **Enjeu de stopper la division en petits logements et de favoriser les curetages.**

Préserver et aménager les espaces libres autour des centres dans lesquels il convient de prévoir, de manière harmonieuse et équilibrée, les espaces verts, récréatifs, des jardins potagers, ... et le stationnement des véhicules.

Cibler les futures interventions (réponses aux enjeux immobiliers et sociaux, complémentarité avec les mouvements du marché immobilier, réalisme budgétaire et capacité opérationnelle durant les 5 ans de l'OPAH RU) :

- **Traiter en priorité le mal logement** (non décent, insalubre, péril) : propriétés dans les trois centres anciens et copropriétés à Beaucaire avec l'utilisation des leviers coercitifs/incitatifs – Potentiel d'environ 350 logements dont 74 immeubles dégradés (112 logements).
- **Remettre sur le marché des logements vacants** : cibler les logement en pleine propriété et les immeubles totalement vacants – Potentiel de 350 logements dont 200 logements en pleine propriété, 52 logements dans des immeubles de taille moyenne et 98 logements dans des immeubles de grande taille.
- **Soutenir les réhabilitations de qualité des logements des PO existants.**
- **Favoriser et organiser l'accession à la propriété de nouveaux PO** en utilisant les opportunités foncières et en mobilisant des professionnels.
- **Aide au maintien à domicile des personnes à mobilité réduite (PMR)** : cibler les PO, possibilité d'aider les locataires.

➤ **Une intervention immobilière à conduire selon plusieurs échelles et thématiques :**

Une intervention incitative et coercitive auprès des propriétaires, pouvant être modulée selon la typologie parcellaire :

- Les anciens hôtels particulier ou les maison de grande taille, qui logent plutôt des locataires et se situent à l'est ou au sud du centre ancien de Beaucaire.
- Les maisons de petite taille unicellulaire ou de 2 ou 3 logements principalement occupées par des propriétaires occupants et situés à l'ouest et l'est du centre ancien de Beaucaire.
- Les maisons de petite taille unicellulaire ou de 2 ou 3 logements à Bellegarde et Jonquières Saint Vincent qui logent des locataires et des PO.

Une intervention publique portant sur des îlots majeurs avec une dégradation ou une vacance importante ou des bâtis nécessitant un changement d'usage :

- Ilots dégradés : des pêcheurs, des prisons, des bijoutiers, Aillaud à Beaucaire.
- Six immeubles à l'abandon, suite à une AFUL en faillite (64 logements vacants) à Beaucaire.
- Ilot route de Saint Gilles à Bellegarde.
- Ilot de la cure à Jonquières Saint Vincent.

Une intervention visant à organiser l'accession à la propriété de nouveaux ménages.

La réalisation de logements sociaux en A/A à Bellegarde et Jonquières St Vincent.



Une intervention incitative et coercitive auprès des propriétaires :

Au-delà des **missions classiques d'animation d'OPAH** visant à accompagner les propriétaires (principalement PO) dans la réalisation de travaux de réhabilitation, des **leviers complémentaires** pourraient être appliqués en fonction de l'avancement et de la réponse des propriétaires et des partenaires.

- En premier lieu, appliquer **les outils coercitifs et les droits de police du préfet et des maires, avec les arrêtés d'insalubrité et de péril visant les logements dégradés** : démarrage de l'action qui permet de prendre responsabilité, d'impliquer le propriétaire et un ensemble d'acteurs à trouver des solutions. Cette action est parfois insuffisante, cela peut entraîner simplement le relogement ou faire l'objet de travaux minimum sans que cela donne lieu à une restauration complète.
- Au vue de la qualité du bâti de Beaucaire et sur certains immeubles préalablement repérés, utiliser **l'opération de restauration immobilière avec DUP de travaux** permettant d'engager une réhabilitation plus durable et de qualité et empêcher que certaines adresses de mal logement reviennent.

Nécessité d'un **pilotage volontaire** (communauté de communes/ville) avec un service ou une assistance à maîtrise d'ouvrage visant la mise en place d'une animation d'OPAH RU adaptée et articulée avec la conduite d'opérations d'aménagement/recyclage de fonciers (ORI).

.



4. Propositions d'interventions immobilières et modalités opérationnelles

➔ Une intervention publique sur des îlots majeurs avec une dégradation ou une vacance importante ou des bâtis nécessitant un changement d'usage



Beaucaire



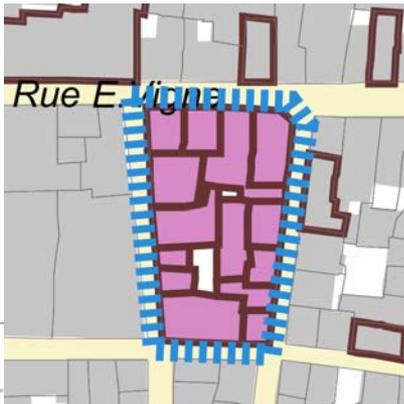
Exemple de l'îlot des Prisons à Beaucaire

Extrait du PMSV :

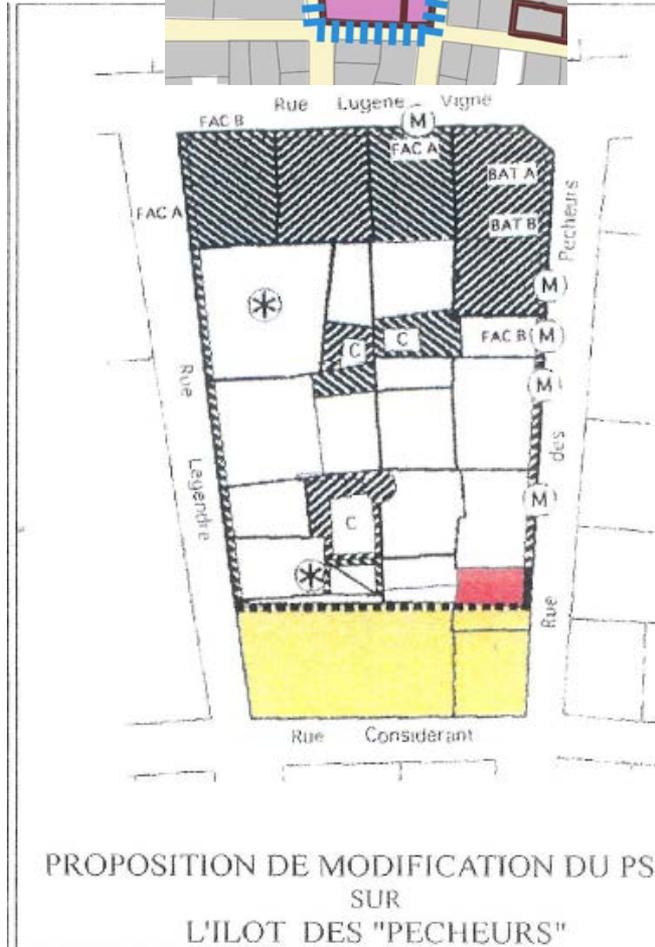
- 15 maisons ou immeubles d'intérêt
- 12 annexes ou parties d'immeubles ajoutées, portées à démolir
- 9 à 10 bâtiments ou partie de bâtiments classés sans intérêt.



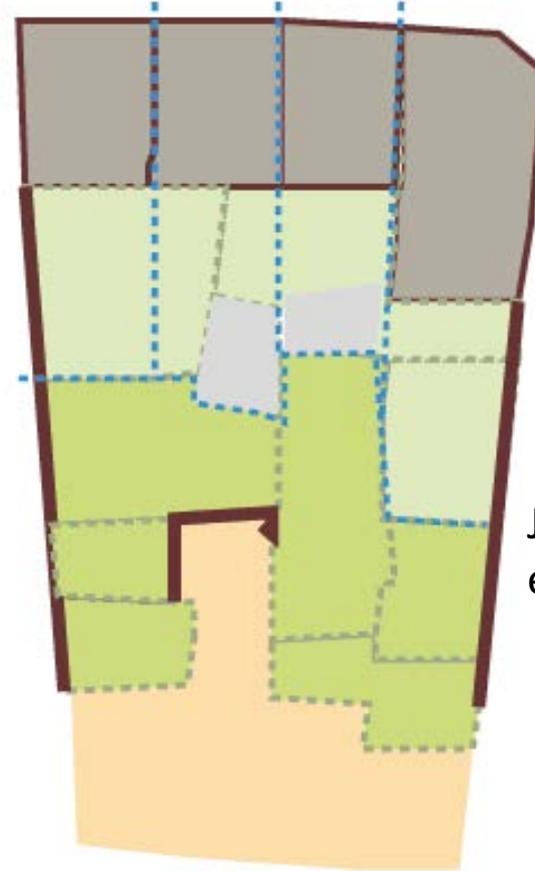
Un projet à définir : démolitions, jardins privés, semi privés et stationnement.



Exemple Ilot des Pêcheurs à Beaucaire vacant, dégradé, acquis par la ville depuis plus de 10 ans



Extrait PMSV



4 maisons de villes avec jardin

Jardin de ville partagé et espace public

Exemple de projet



Organiser l'accèsion à la propriété de nouveaux ménages propriétaires occupants (PO) :

Enjeu essentiel d'une **accession à la propriété de nouveaux ménages propriétaires occupants (PO) pour diversifier la population des centres anciens**, notamment à Beaucaire. Ceci contribuerait à renouveler un marché trop marqué par la clientèle locale très modeste.

Résoudre, en préalable, les enjeux urbains pour attirer des PO venus de l'extérieur : résoudre le problème du stationnement, sécurité visible, offre de « produits » attractifs (vue, exposition, configuration logement, ...).

Nécessité de **développer une accession à la propriété de qualité et sécurisée** :

- **Mobiliser des professionnels pour la mise en œuvre des travaux pour une vente « clé en main » aux futurs PO** :
 - Mobiliser les aides publiques : Anah, prêt du 1% logt, PTZ, PSLA.
 - Déterminer selon les « publics cibles » (primo accédants, salariés, personnes âgées, ménages aux ressources intermédiaires) et les typologies d'immeubles (du petit au grand parcellaire), les natures des interventions : acquisition/vente travaux finis.
- Encadrer les **opérations d'acquisition directes par les PO** : cadre réglementaire (PLU - éviter les découpages d'immeuble avec l'utilisation interdite de RDC en logt) et cadre financier (conditionner le versement des aides publiques à la densité/qualité des projets).



Mise en place d'une action globale afin de poursuivre la requalification des centres anciens

Construire un Plan d'actions global proposant à la fois une dimension urbaine et une dimension immobilière, adapté aux spécificités des trois communes :

- Actions de réhabilitation/requalification des immeubles et logements.
- Actions d'accompagnement social.
- Actions d'accompagnement urbain, sécurité, commercial, touristique.

En matière immobilière, cibler les actions et les traiter de façon volontariste voire coercitive et de façon incitative afin de « produire » des logements de qualité :

- Traiter en priorité le mal logement (logements dégradés voire insalubres et occupés) avec des leviers coercitif/incitatif.
- Remettre sur le marché des logements/immeubles/bâti vacants.
- Soutenir les PO existants dans la réalisation de travaux.
- Aider à l'accession à la propriété afin d'amorcer la diversification sociale et la revalorisation des centres.

Définir les stratégies pour engager les opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés et vacants afin de développer une nouvelle offre de logements de qualité.

Organiser la gouvernance du projet global.

Organiser le partenariat pour conduire, coordonner et suivre l'ensemble des actions.



Les choix d'organisation opérationnelle et la gouvernance du Plan d'actions global

La **poursuite de la requalification des centres anciens ne sera efficace qu'avec des restructurations importantes sur des îlots dégradés, vacants et trop denses afin de proposer une offre de logements de qualité** répondant aux souhaits des populations en place et nouvelles.

Les **aménagement d'espaces publics, les campagnes de ravalement de façade sur des secteurs clés** représentent des **actions complémentaires** pour façonner un écrin aux patrimoines des communes et offrir une réelle aménité urbaine en capacité de revaloriser l'image et l'attractivité des centres, de favoriser le tourisme.

La réutilisation de bâtiments vacants avec une aide à l'accession à la propriété, la production de logements sociaux dans les communes n'en disposant que de peu, contribueront à cette requalification.

En cela, **nécessité d'articuler différentes actions participant au projet global de requalification urbaine et d'habitat des trois centres anciens** avec une **organisation opérationnelle la plus efficiente possible** et la mise en place d'**instances de pilotage et suivi adaptées**.

