

CADOL du 16/09/2022  
Angers, DDT49



# Requalifier les îlots dégradés dans le cadre d'une OPAH-RU

Illustrations, et retours d'expériences avec Pierrick ESNAULT,  
Maire d'Ombrée d'Anjou et Vice-Président d'Anjou Bleu Communauté

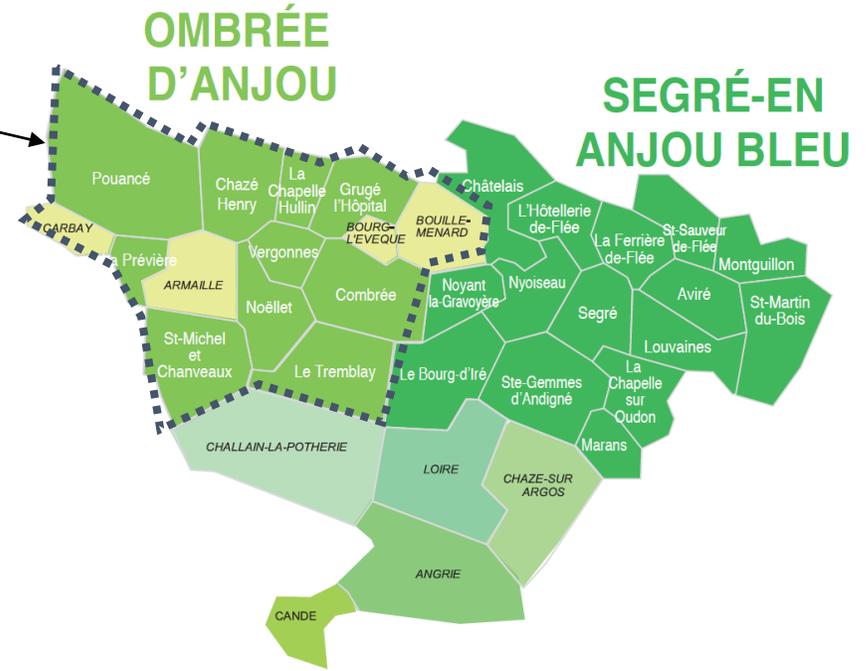
## Le territoire, en bref

Un territoire rural au nord ouest du Maine-et-Loire qui s'organise autour des trois polarités de Segré, Candé et Pouancé



Une politique de l'habitat portée par Anjou Bleu Communauté qui s'inscrit dans la poursuite d'actions volontaristes engagées avant 2017

Périmètre de l'OPAH-RU Pouancé/Combrée  
5 communes concernées (ancienne CCRPC)



← 2016 - 2022 : suivi animation d'OPAH-RU Pouancé-Combrée →

← 2017 - 2022 : suivi animation d'OPAH-RU Segré/SGA →



2017 : création d'Anjou Bleu Communauté  
Regroupement de trois anciens EPCI  
EPCI loi LEC

Etude PLH ← PLH 2020 / 2026 →

← Etude pré-op. → 2023 : Nouveau dispositif OPAH / OPAH-RU multisites →

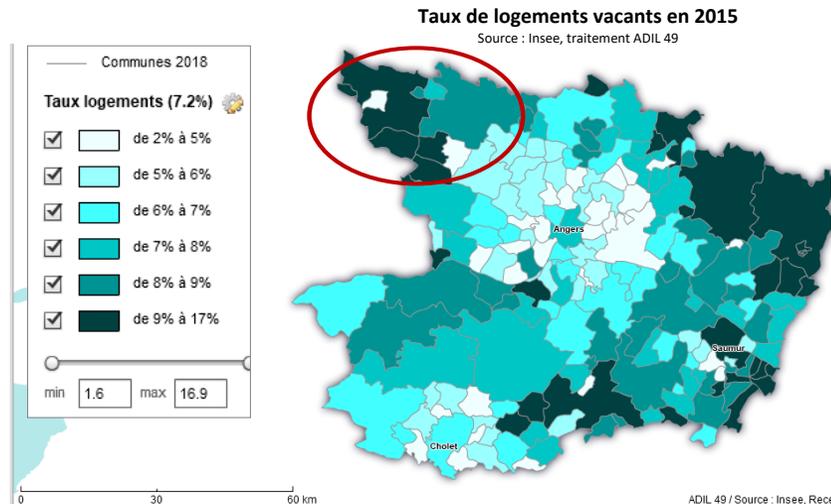
← Etude PLUi en cours →



# Le constat de l'étude PLH (2018/2019)

Taux de vacance de 9.9% sur l'EPCI en 2019  
soit près de 1600 logements

- Un phénomène accentué dans les centres-bourgs (Pouancé 15%, Segré 26%)



- Les taux de logements anciens, vacants, énergivores sont relativement élevés.
- Un patrimoine architectural de qualité est présent dans les centres-bourgs et centres-villes.
- Des actions d'amélioration du parc privé sont en cours (2 OPAH RU « offensives »).
- Le niveau de ressources des habitants est modeste.
- La vacance touche en premier lieu le parc de logements le plus ancien.
- Toutes les typologies sont concernées, mais c'est essentiellement dans le parc de logements de petite taille, que la vacance est la plus développée : 27% des T1 et 30% des T2 sont inoccupés (étude PLH).

## L'objectif prioritaire du Programme Local de l'Habitat d'ABC



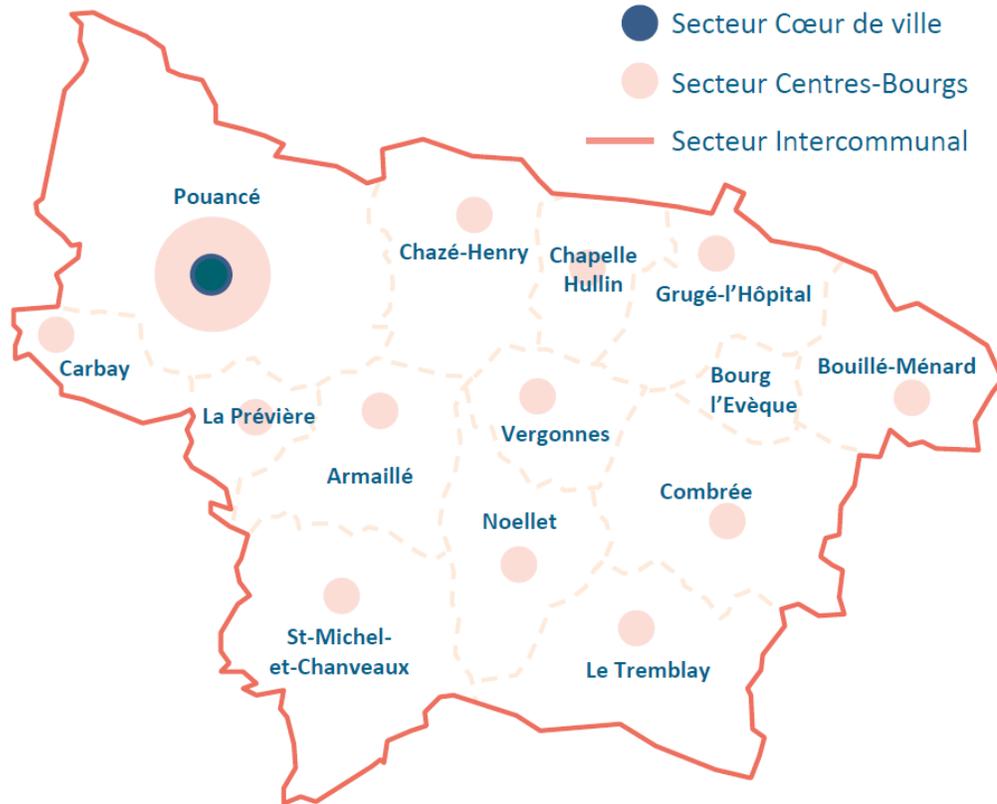
### ACTION N°1 : AMÉLIORER LE PATRIMOINE DES CENTRES BOURGS ET DES CENTRES VILLES ET RÉDUIRE LA VACANCE

- ✓ Poursuivre les opérations d'amélioration du parc de logements privés.
- ✓ Réduire le nombre de logements vacants et valoriser la richesse du patrimoine local en favorisant l'amélioration de l'habitat des cœurs de bourg et de ville rendant ceux-ci d'autant plus attractifs.
- ✓ En parallèle des dispositifs habitat, des actions d'amélioration du cadre de vie (*échelon communal et intercommunal : requalification d'espaces publics, plan paysage...*)

# Comment intervenir dans la requalification des îlots dégradés et lutter contre la vacance ?

## **Illustrations au travers l'OPAH-RU Pouancé/Combrée**

Une action portée conjointement par Anjou Bleu Communauté, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, et par la commune d'Ombrée d'Anjou, maître d'ouvrage des projets de renouvellement urbain dans le cadre du programme national pour la revitalisation des centres-bourgs (2014)



**342**

Dépôts depuis le début de l'OPAH

**409**

Objectifs réhaussés

## L'OPAH-RU Pouancé-Combrée 2016/2022

*Un accompagnement technique et des aides aux travaux pour les particuliers, avec une intervention progressive selon 3 secteurs*

Depuis le démarrage de l'opération fin 2016, l'opérateur à comptabilisé :

- ✓ **1093** contacts
- ✓ **767** visites
- ✓ et **342** dépôts de dossiers auprès de l'ANAH

Au total, ce sont **9 552 079 €** de travaux d'amélioration de l'habitat programmés pour un montant de **4 610 289 €** de subventions accordées.

Les résultats de l'OPAH par secteur montrent que malgré le succès de l'opération, les objectifs restent difficiles à atteindre en cœur de ville de Pouancé :

MAJ 7/22	secteur 1 Cœur de Ville	secteur 2 Les 14 centres-bourgs	secteur 3 Intercommunal	Total
<b>PO</b>	41,9%	91,2%	119,8%	<b>93,1%</b>
<b>PB</b>	12,5%	72,2%	-	<b>40,8%</b>
<b>Total</b>	<b>27,7%</b>	<b>88,3%</b>	<b>120,8%</b>	<b>83,6%</b>

# L'OPAH-RU Pouancé-Combrée 2016/2022

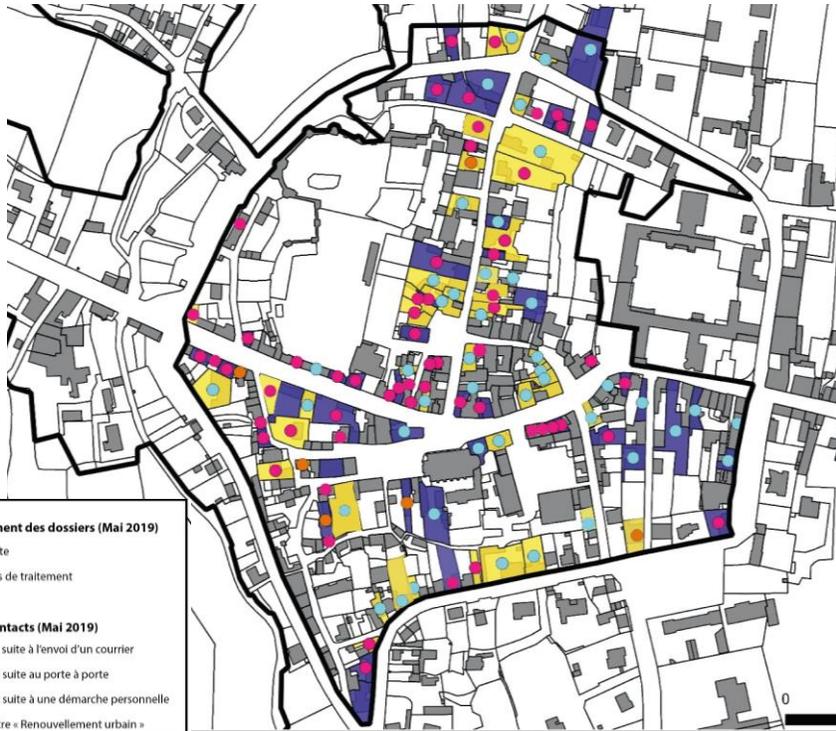
## Une implication très forte des élus locaux

En plus des abondements, l'opérateur (SOLIHA) a mis en place des **actions renforcées** en périmètre « RU » :

- Création d'un **groupe de travail** dédié (élu, agent, opérateur) ;
- Mobilisation des élus dans le **porte à porte** de l'opérateur ;
- Envoi d'un **courrier spécifique** sur les biens vacants (questionnaire type issu du guide de l'ANAH sur la vacance)
- Création d'un outil par l'opérateur : la « **fiche accession** », pour déclencher un achat, donner envie à un porteur de projet d'acheter une maison vacante de longue durée (esquisse, programme de travaux, plan de financement ANAH).

Grâce à l'OPAH-RU, **51** logements ont été sortis de la vacance\* dont **5** en cœur de ville de Pouancé (secteur 1), **32** dans l'enveloppe des 14 centres-bourgs de l'OPAH (secteur 2) et **14** logements en milieu intercommunal (secteur 3)

\* par rapport au repérage initial de l'étude pré-opérationnelle de 2016



Etat d'avancement des dossiers (Mai 2019)

■ Sans suite
■ En cours de traitement

Origine des contacts (Mai 2019)

● Contact suite à l'envoi d'un courrier
● Contact suite au porte à porte
● Contact suite à une démarche personnelle

— Périmètre « Renouvellement urbain »



ETAT PROJETE



ETAT ACTUEL





# L'OPAH-RU Pouancé-Combrée 2016/2022

*En parallèle du volet incitatif, une stratégie a été mise en place pour agir sur l'habitat privé dégradé avec des leviers coercitifs*

Au stade de l'étude pré-opérationnelle : 13 immeubles avaient été repérés comme potentiellement dégradés, avec la mise en place possible de mesures coercitives

Préconisation de l'ANAH : aérer le cœur d'îlot

Orientation du Plan Guide de Pouancé : création de venelles et de jardins

- Une opération RHI multisites sur 8 immeubles**
- Une DUP Travaux dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière sur 3 immeubles**
- Une DUP Réserve foncière sur 3 parcelles dont 2 bâties**
- Une quinzaine de procédure d'arrêtés de mise en sécurité, urgente et ordinaire, sur ces immeubles dont 8 avec Interdiction Définitive d'Habiter** (le recours à un expert judiciaire a permis de sécuriser les procédures)
- Seulement 2 immeubles sans suite**

RHI = Résorption de l'habitat insalubre ou dangereux

- ✓ Une opération d'aménagement, classement de démolition/reconstruction
- ✓ Un financement de l'ANAH



# Exemple de requalification d'un îlot ancien dégradé

Le projet de renouvellement urbain  
**« Ilot Porte Angevine »**



*Le périmètre de démolition*

- ✓ Des immeubles **vacants et dégradés** depuis plusieurs années, devenus dangereux, qui ont fait l'objet d'arrêtés de mise en sécurité.
- ✓ Les propriétaires n'étaient pas en mesure de réhabiliter les biens, une **intervention publique** était rendue nécessaire.
- ✓ Après avoir engagé des procédures de péril, la commune a acquis ces immeubles en vue de procéder à leur démolition.

# Exemple de requalification d'un îlot ancien dégradé

Une opération de **démolition / reconstruction**  
dite de « RHI » portée par la commune

Une intervention coûteuse, rendue possible en  
mobilisant les financements de l'ANAH (prise en charge  
de 70% maximum des études et du déficit foncier).

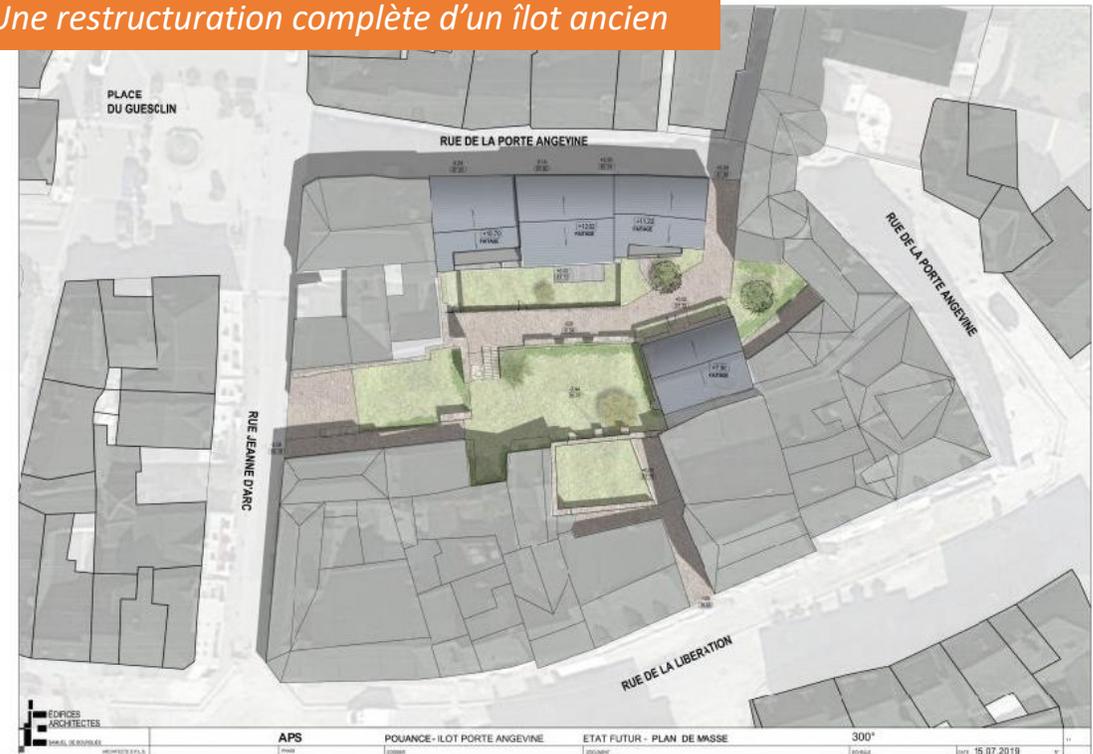
## Le montage de l'opération :

La commune prend en charge le **déficit foncier**  
(acquisition/démolition) puis revend le terrain viabilisé à  
un bailleur social, Maine-et-Loire Habitat qui porte le  
projet immobilier.

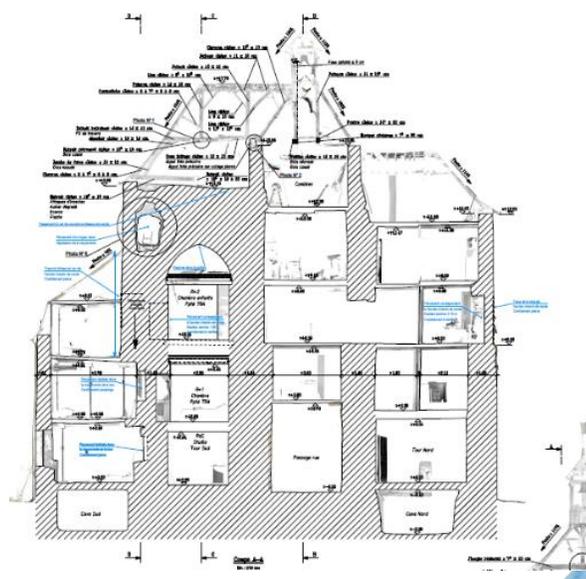
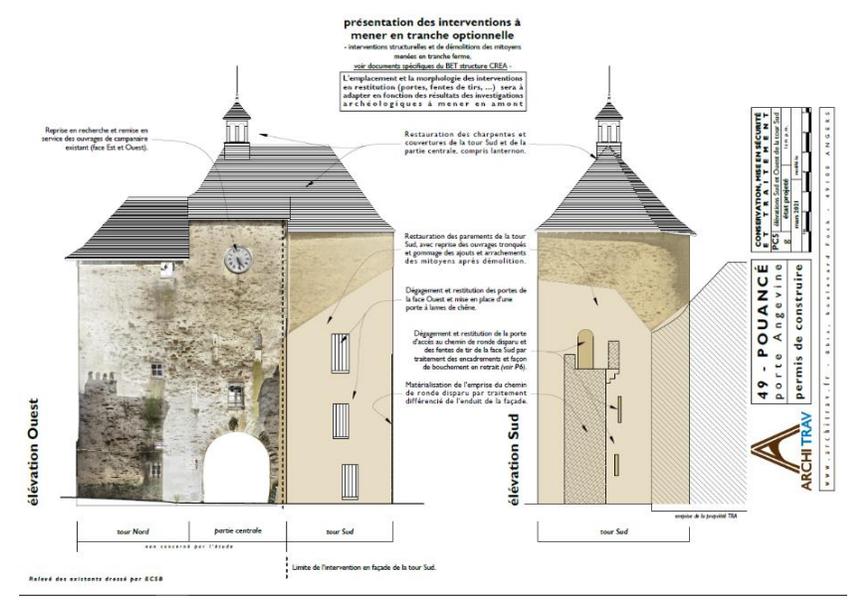
## Un programme mixte :

- Création de logements (collectif de 7 logements  
« Vivre son âge » porté par Maine-et-Loire Habitat)
- Création d'espaces publics (porté par la commune)
- Valorisation patrimoniale des remparts et  
consolidation de la Porte Angevine (porté par la  
commune)

## Une restructuration complète d'un îlot ancien



**Maitrise d'œuvre : Édifice Architecte & ARCHITRAV**  
 Projet immobilier de construction d'un collectif de 7 logements, par Maine-et-Loire Habitat (Edifices Architectes, APS, juillet 2019) et Consolidation de la Tour Sud de de la Porte Angevine par Ombree d'Anjou (Architrav 2020)



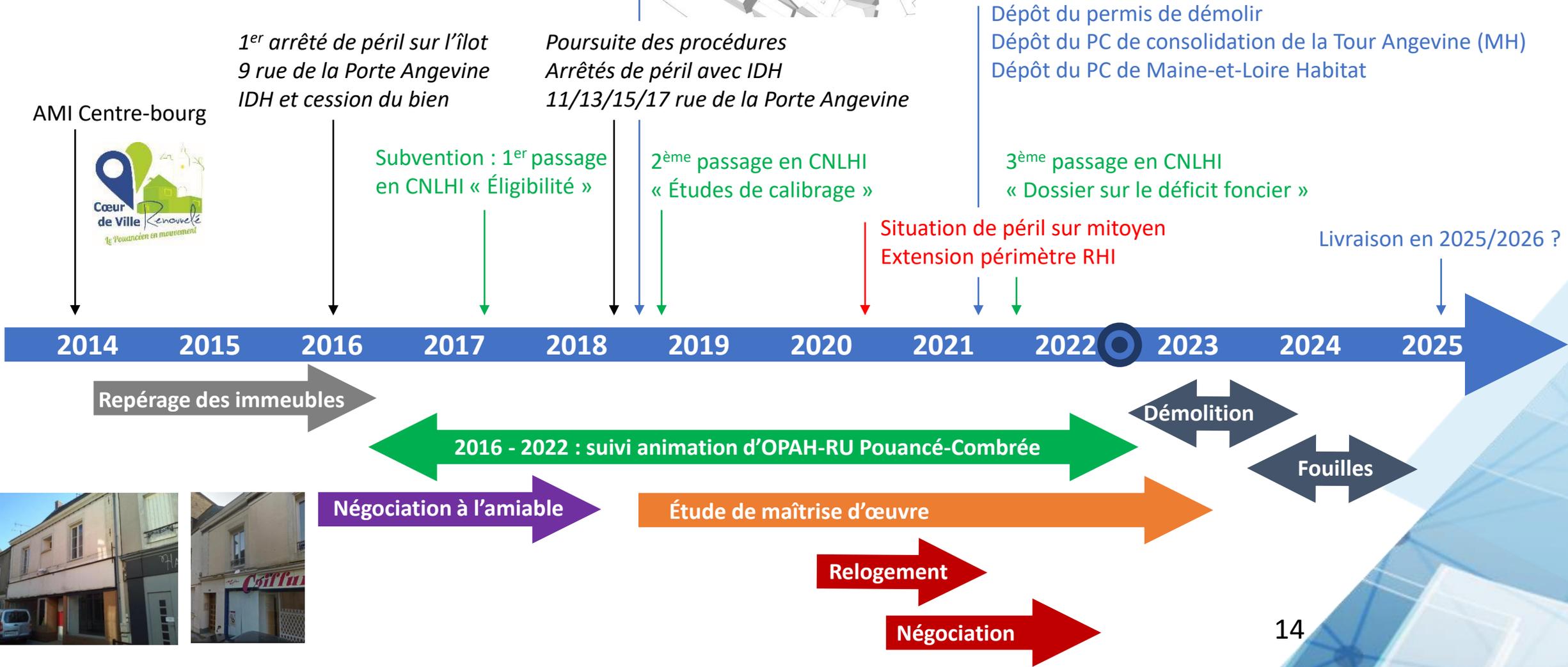
*Les études de mitoyenneté qui ont permis de découvrir l'état sanitaire extrêmement préoccupant de la Tour Sud de la Porte Angevine*

1<sup>ère</sup> rencontre avec Maine-et-Loire Habitat, porteur de projet potentiel



# LA GESTION DU TEMPS

## RHI ILOT PORTE ANGEVINE



# Déficit foncier réel

Dépenses	TTC	Recettes	TTC
Acquisitions ( <i>dont immeuble 7 rue de la Porte Angevine</i> )	253 001 €	Revente du terrain	1 €
Frais annexes	10 000 €	ANAH (RHI)*	1 023 000 €
Travaux préalables	91 500 €	Fonds Friches*	578 000 €
Travaux de démolition/désamiantage	456 000 €	FNAP**	125 000 €
Travaux de consolidations des mitoyens	858 000 €	DRAC (MH)**	130 000 €
Honoraires maîtrise d'œuvre et AMO	206 000 €	Région (MH)**	130 000 €
Actualisation, aléas sur travaux	44 000 €	Région (PCC)**	60 000 €
Fouilles archéologiques	250 000 €	Autofinancement (Ombree d'Anjou)	322 500 €
Aménagement paysager	200 000 €		
<b>Total</b>	<b>2 368 501 €</b>	<b>Total</b>	<b>2 368 501 €</b>

\* Subvention attribuée

\*\* Subvention espérée

+ participation de la commune d'Ombree d'Anjou au déficit immobilier du constructeur à hauteur de 250 000 €

# Bilan

## Freins :

- Incertitudes / surprises liées au **secteur ancien** : fouilles, surcoût lié au renfort d'un Monument Historique mitoyen, ...
- Complexité du dossier (marchés publics, instruction, subvention, juridique, foncier...)
- Difficulté à maîtriser financièrement l'opération (imprévus, aléas, avenants)
- Temps long du projet

## Atouts :

- Une ingénierie dédiée + équipe projet
- Accompagnement du bailleur auprès de la commune via une convention d'AMO
- Des services de l'État mobilisés depuis le début de l'AMI centre-bourg (facilitateur) : DRAC, UDAP, DDT, ANAH..., associés au COPIL/Cotech et l'OPAH-RU
- Le traitement des « verrues » du centre-ville est très attendu par les habitants



# En conclusion

# Une approche globale de la commune et de l'EPCI

Des actions en parallèle :

- Sur les espaces publics
- Sur le commerce et les services de proximité
- Sur le cadre de vie
- Sur la valorisation du patrimoine

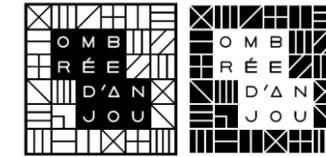
Un projet global et cohérent pour rendre le centre-bourg de Pouancé plus attractif



vue extérieure



GRAPHIC IDENTITY  
MIX OF MODERN AND MEDIEVAL



**ENTREPRENDRE À Ombree d'Anjou**

DES OPPORTUNITÉS D'AFFAIRES : Pouancé, Combrée, Noailles, Chaze-Henry.

**CRÉER OU REPRENDRE UNE ENTREPRISE, VENEZ NOUS REJOINDRE !**

COMMERCE SERVICES HOTEL - RESTAURANT

ILS ONT OSÉ ENTREPRENDRE. POURQUOI PAS VOUS ?

CREATION CREATION REPRISE

Nicolas RICHARD  
recyclage matière alimentaire  
à Global Recycle + Chazé-Henry

Mr & Mme FOUCHET / restaurant  
à Les Mûres de Candillé +  
Pouancé

Mr & Mme LIENINGATH  
épicerie biocherie  
à Cuccourtiel + Combrée

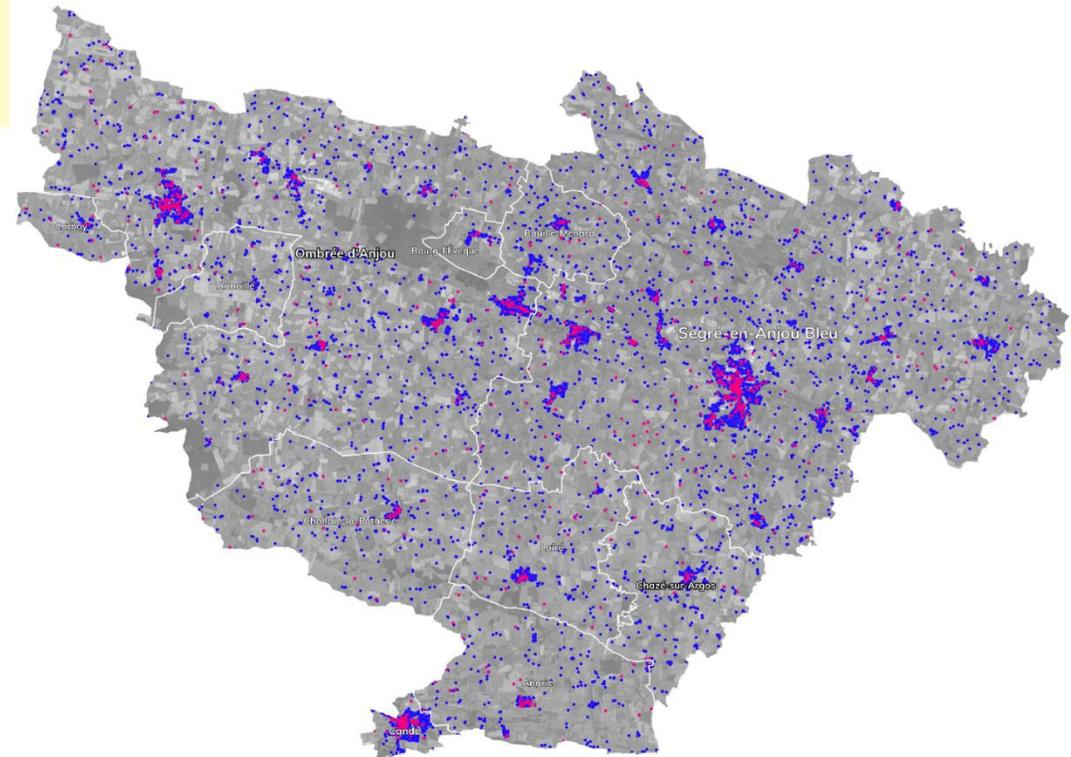
## Des actions à poursuivre

- ✓ Une **étude pré-opérationnelle** en cours, portée par ABC, pour préparer une nouvelle OPAH-RU dès 2023, avec des actions fléchées sur la vacance (prime sortie de vacance, poursuite des actions coercitives, etc.)
- ✓ Une meilleure connaissance du parc de logements vacants, avec une approche par « cadre de vie »
- ✓ L'engagement dans un dispositif d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT)
- ✓ La mise en place d'un guichet unique de la rénovation énergétique pour accompagner tous les ménages (PTRE)...

La vacance,  
un marqueur de centralité  
quelle que soit la taille de  
la commune

8%  
des logements  
(1 440 logts)  
sont vacants

■ Logements vacants  
■ Logements occupés





Merci de votre attention

