

Compte-rendu du Groupe de travail
« Préparation de la table ronde ACAD 2024 »
du 23 avril 2024

Réunion par vidéo conférence de 9h30 à 10h30

Présents : Caroline RANDELLI-GRANIER (Urbanis), Marine CALABRESE (Citémétrie), Chritine ALBA, François Meunier (Attitudes Urbaines), Philippe AVICE, Yves JULOU (ACAD)

1. Présentation des membres du groupe

- Caroline RANDELLI-GRANIER est directrice d'Urbanis Aménagement qui intervient en appui aux agences d'Urbanis pour la mise en œuvre d'actions d'éradication de l'habitat indigne, ou en propre pour réaliser des concessions d'aménagement.
- Marine Calabrese est directrice des études et des expertises à CITEMETRIE et intervient sur tout le territoire national en études et en appui aux antennes régionales.
- Christine ALBA : « COMMERCES ET MARCHES DE France » - Conseil opérationnel en stratégie de revitalisation et d'attractivité commerciale de centres villes et centres bourgs ruraux. Spécialiste de la programmation de halles et marchés d'approvisionnement.
- François MEUNIER - architecte programmiste : « ATTITUDES URBAINES » - Fondateur-dirigeant Assistance à la maîtrise d'ouvrage, montages, programmation urbaine et territoriale, programmation architecturale, programmation d'espaces publics, prospective et schéma directeur immobilier d'équipements, prospective scolaire, appel à projets innovants et consultations promoteurs, ...
- Philippe AVICE - architecte urbaniste : CABINET AVICE
Urbanisme réglementaire, lotissement, loi Littoral, évaluation environnementale...

2. Projet de table ronde ACAD en 2024 présenté à l'AG le 28 mars

Suite au succès de la table ronde organisée par le GHP en novembre 2024 sur le thème de « la massification de rénovation énergétique en copropriété » et aux réactions positives des participants qui ont apprécié de retrouver un lieu de présentation d'expériences, de confrontation et de débat autour de l'habitat privé (lieu qui n'existe plus depuis l'arrêt du FORUM en 2019), le GHP a proposé à l'ACAD d'organiser un nouvel événement au 4^{ème} trimestre 2024.

L'intervention en renouvellement urbain en centre ancien, qui voit converger plusieurs approches (habitat, foncier, déplacements, commerces...) a été retenue comme un thème fédérateur.

Date de l'événement : jeudi 5 décembre 2024

Contexte

La crise du logement et plus globalement les crises géopolitiques que nous traversons appellent trop souvent des réponses segmentées des politiques publiques. L'habitat très concerné aujourd'hui par la récente loi du ZAN se trouve au carrefour d'injonctions contradictoires que l'on pourrait résumer ainsi : ne plus construire en dehors de zones déjà imperméabilisées et interdire à la location les logements trop énergivores. Partant de là comment continuer d'intervenir globalement sur l'habitat pour proposer une offre diversifiée, "moderne" et qui participe à la revitalisation des centres anciens dans toutes ses composantes, sans le dénaturer ?

Un dispositif qui a déjà plus de 20 ans, l'OPAH-RU, embrasse cette globalité en graduant l'intervention publique autour d'un vrai projet urbain porté politiquement.

Thème

La proposition est de replacer les OPAH RU dans les interventions sur l'habitat privé : que peut-on en dire après 20 ans d'existence ?

Ce type d'opération, qui existe depuis plus de 20 ans mais trop souvent vidé de sa dimension de renouvellement urbain, permet de travailler la thématique habitat en complémentarité avec d'autres champs : commerces, déplacements, patrimoine, aménagement d'espaces publics et l'articulation avec d'autres procédures telles que AVV ou PVD.

Le sous-titre de la manifestation pourrait être : « Un plaidoyer pour de vraies OPAH-RU ».

Contenu

- Une après-midi avec deux tables rondes pour illustrer deux modes d'interventions, avec un rappel de l'outil OPAH-RU en propos introductif : L'un où le recours à la concession d'aménagement a été rendu nécessaire en complément du suivi-animation d'OPAH-RU pour recycler des acquisitions publiques d'immeubles indispensables.
- Présenter deux exemples d'OPAH-RU en cours ou récemment terminées présentant une gradation des types d'intervention et des outils, comme
 - o Une OPAH-RU avec un vrai volet de renouvellement urbain mettant en œuvre différentes procédures coercitives pour l'éradication de l'habitat indigne,
 - o Une OPAH-RU associée à une concession d'aménagement ;
- Inviter les deux collectivités locales portant ces opérations, avec un binôme élu (portage politique) et technicien ;

3. Présentation de deux exemples proposés par Urbanis et Citémétrie

=> La concession d'aménagement de Saint-Brieuc, qui traite habitat et commerce.

- *Saint-Brieuc est une ville de 45 000 habitants, entre Brest et Rennes. Saint-Brieuc est membre de l'EPCI Saint Brieuc Armor Agglomération. Urbanis anime l'OPAH-RU du centre-ville depuis 2019.*
- *Saint-Brieuc, dans les Côtes d'Armor, a fait le choix d'une concession d'aménagement et d'une foncière commerce pour assurer le traitement de 18 immeubles, dont 7 sous DUP ORI. La DUP ORI est intégrée à l'OPAH-RU pour sa phase animation et la concession prend le relais lorsque l'acquisition publique est rendue nécessaire.*

Avec un taux de vacance commerciale de 26% et une segmentation géographique forte dans ses activités commerciales, associés à une perte d'habitat dans l'hypercentre, la ville a décidé via l'intervention publique d'imposer la restructuration du bâti et la requalification de logements et de commerces. Cela se traduit par la mise en place d'une concession d'aménagement de 10 ans, sur des immeubles identifiés et visés pour 7 d'entre eux par une DUP ORI. C'est avec une DUP Aménagement que les autres immeubles seront traités. La sortie d'une partie des RDC commerciaux est travaillée avec la foncière commerce mise en place par la CDC, le groupe Chessé

et le Crédit Agricole. Une convention expérimentale conclue entre l'EPF Bretagne, la ville et SBAA vise à porter des immeubles ou lots d'habitation dont l'acquisition était rendue nécessaire avant la mise en place de la concession. Les biens acquis ont vocation à alimenter le foncier de la concession. Pour répondre aux objectifs de commerce et d'habitat, Urbanis Aménagement a répondu en groupement avec la SEM régionale SemBreizh. Nous avons créé la société UrbaBreizh à cette fin.

=> **L'OPAH RU « Nouveau Denain »**, animée par Citémétrie pour la période 2020-2025

Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut (CAPH) / située au sein de l'arrondissement de la Valenciennes, compte 160 249 habitants (chiffre INSEE 2019) répartis dans 47 communes.

Contexte : Retenu par l'Etat en liste nationale dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), un important programme d'études urbaines et sociales a été initié dès 2018, à la suite de la signature du Protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain de l'Agglomération de La Porte du Hainaut sur le quartier d'intérêt national « Denain Centre » (Q.P. n°0590050). Ces études ont permis de définir une vision partagée du « Denain, Voir Grand », avec un positionnement global visant à rendre la ville attractive, tendre vers une plus grande diversité sociale, réduire les écarts socio-démographique, améliorer les conditions de vie des populations tout en promouvant les conditions d'un territoire inclusif et en mutation. En accompagnement à cette stratégie de renouvellement urbain, les études engagées ont mis en évidence l'opportunité de poursuivre une politique d'intervention sur le parc privé, axée autour d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (précédente OPAH-RU de 2008 à 2013).

Un périmètre de l'OPAH-RU qui inclut et recouvre des périmètres d'actions spécifiques telles que le périmètre ANRU, ERBM (Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier), Action Cœur de Ville ou encore QPV.

Une OPAH-RU

> Pour favoriser la réalisation de travaux d'amélioration des logements par l'animation à la fois de volet incitatif basé sur le conseil et l'accompagnement des propriétaires qui souhaitent réhabiliter des travaux

> Pour contraindre via un volet plus coercitif les propriétaires d'immeubles stratégiques à réaliser des travaux ou à engager une requalification de leurs façades, et de volet curatif lié au renouvellement urbain et au curitage de certains îlots. 20 immeubles représentant 65 logements identifiés comme pouvant potentiellement faire l'objet d'une ORI pour une articulation ANAH / ANRU : En cas de maîtrise d'ouvrage publique, le relais est passé à la commune. Les travaux portés par la collectivité sont en partie fléchés dans le financement de l'ANRU et inscrits dans la maquette financière.

4. La discussion

Essai de résumé des points abordés par les participants :

Christine Alba :

- Peut-on mesurer la réussite d'une OPAH-RU à la mise en œuvre de plusieurs démarches **transversales** et pas seulement de la réhabilitation de l'habitat ?
- Comment faire en sorte que les études pré opérationnelles se traduisent par une véritable mise en œuvre des propositions dans le cadre d'un projet urbain ? Comment dépasser les problèmes d'animation pour cette mise en œuvre ? Comment aider les collectivités locales à créer les conditions d'une telle gouvernance ?

François Meunier :

Ces deux cas sont pertinents et doivent permettre d'interroger le contexte :

- Comment inscrire une action périmétrée dans un contexte et la faire porter par des acteurs ?

- Les chefs de projets sont trop souvent isolés et manquent souvent de qualification, ce qui pose la question de l'enjeu du management de projet, au-delà de la simple coordination, et du sens du projet global
- Pour construire la transversalité, quels enjeux et conditions met-on sur la table ?
- Dans les deux cas présentés, faire le diagnostic de ce qui s'articule et de ce qui ne s'articule pas

Caroline Randelli-Granier :

- Face à l'affaiblissement des services de l'Etat et à la perte de compétence technique observée dans les collectivités locales, il revient aux bureaux d'études de proposer des modalités d'action pour que l'étude se traduise en opérationnel. Il faut aussi un portage politique fort, comme c'est le cas à St Brieuc avec un maire très volontaire et engagé dans son projet urbain.
- Il faut aussi poser les conditions de la reproductibilité de certaines opérations : par exemple, le « robinet » de l'ANRU est aujourd'hui fermé pour le financement de nouvelles opérations du NPNRU.

Christine Alba :

- Les témoignages à partir de ces deux cas sont riches mais ne doivent pas occulter l'intérêt de présenter, au-delà des réussites ou des conditions favorables, les freins à la réalisation des actions programmées, ceux qui ont été levés et ceux sur lesquelles on bute encore.
- On pourrait peut-être aborder ces deux exemples à partir de problématiques communes qui sont traitées de manière différente.

5. Pour poursuivre

- La thématique et les deux cas proposés conviennent aux membres du groupe de travail
- La réunion d'aujourd'hui a permis de commencer à problématiser la manière de présenter les exemples => à poursuivre
- Il faut maintenant
 - o construire une méthode d'approche et de présentation de ces deux cas,
 - o définir les modalités de l'évènement et sa durée : une seule table ronde, deux tables rondes consécutives, avec quels intervenants, quels invités ... ?

Prochaine réunion du Groupe de Travail : lundi 27 mai de 15h à 17h

CR rédigé par Y Julou le 23 avril 2024