

# **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS**

## **ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH**

Objectifs et programme d'intervention pour

### **l'OPAH Renouvellement Urbain**

#### **Dossier final**



GUY TAIEB CONSEIL

**20, bd de Sébastopol**  
75.004 PARIS

2 bis av Gambetta  
41.000 BLOIS



PAYSAGES DE L'OUEST

33, bd Einstein – bât. D  
44300 Nantes

# **SOMMAIRE**

<b>Chap 1 : Le cadre d'intervention : les éléments clés et les aides de l'ANAH .....</b>	<b>4</b>
I. les éléments clés de l'intervention .....	5
II. Le cadre des aides de l'ANAH.....	6
<b>Chap 2 : Une opAH de Renouveau urbain s'inscrivant dans le cadre du projet urbain du centre ancien .....</b>	<b>8</b>
I. constat : un centre ancien marqué par d'importants dysfonctionnements urbains et sociaux.....	9
II. Le projet urbain du centre ancien de Thouars .....	11
<b>chap 3 : les secteurs d'enjeux de l'opah renouvellement urbain .....</b>	<b>18</b>
I. Eléments de définition des secteurs d'enjeux de l'OPAH RU .....	19
II. Un secteur d'enjeux majeurs pour les actions de l'OPAH RU .....	22
<b>Chap 4 : Approche préopérationnelle des actions de l'OPAH RU .....</b>	<b>28</b>
I. Définition des typologies d'action .....	29
II. Approche méthodologique des actions à mener.....	33
III. Les actions prioritaires de l'OPAH Ru (exemple de traitement d'îlot).....	35
IV. Le suivi opérationnel de l'OPAH RU .....	40
<b>Chap 5 : Mise en oeuvre opérationnelle de l'OPAH de Renouveau Urbain .....</b>	<b>43</b>
I. articulation « projet urbain / OPAH RU ».....	44
II. Définition du PERIMETRE .....	44
III. Potentiel de réhabilitation (objectifs quantitatifs) .....	46
IV. Définition des objectifs qualitatifs .....	49
V. MoYENS FINANCIERS A METTRE EN oeuvre .....	50
VI. MoDALITES DE SUBSTITUTION ET D'OBLIGATION .....	53
VII. SUIVI-ANIMATION .....	56
VIII. MISE EN ŒUVRE DU VOLET SOCIAL .....	62
IX. MISE EN ŒUVRE DU VOLET PATRIMONIAL .....	65
X. APPROCHE FINANCIERE .....	69
XI. LES PARTENAIRES DE L'OPAH.....	70
XII. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT .....	71
<b>chap 6 : Approche de faisabilité sur des bâtiments tests .....</b>	<b>73</b>
I. Exemple d'intervention publique : « Opération pilote » Place saint Médard (rue Saugé) .....	75
II. Exemples d'opérations tests sur immeubles privés.....	82

## PREAMBULE

Le diagnostic conduit sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Thouarsais a permis de mettre en évidence deux problématiques relativement distinctes mais complémentaires à l'échelle du bassin :

### **Centre-Ancien de Thouars**

- Population caractérisée par une forte représentation des personnes seules et couples sans enfants : jeunes installés dans les locatifs privés et sociaux et propriétaires-occupants plutôt âgés. Cette composition permet encore une assez large diversité sociale.
- Parc de logement marqué par une vacance prononcée (de l'ordre de 15%) et la persistance de conditions d'inconfort et d'insalubrité, diffuses le plus souvent.
- Marché immobilier peu dynamique caractérisé par une offre surabondante de petits logements locatifs et des prix d'immobiliers très bas liés à la dégradation des immeubles, aux coûts de revalorisation et à la faiblesse de la demande.
- Bâti le plus souvent constitué d'immeubles étroits présentant fréquemment des différences de niveaux
- Dysfonctionnements urbains importants liés à la forte dégradation de l'activité commerciale dans certains secteurs, au manque d'entretien du bâti et à la trop lente remise à niveau des voiries et des espaces publics.

### **Extension XIXème de Thouars et Centre-Ancien des Communes**

- Population constituée essentiellement de propriétaires-occupants où les ménages d'âge mûr et les retraités dominent.
- Vacance et insalubrité faibles, fréquemment liées à des problèmes de succession. Le parc indigne subsiste mais a diminué fortement ces dernières années. Il est occupé le plus souvent par des ménages âgés.
- Parc de résidences principales présentant un déficit important en logements locatifs publics et privés
- Marché immobilier plutôt dynamique présentant quelques exemples d'investissements locatifs mais, le plus souvent, les biens sont achetés par des propriétaires occupants.
- Bâti constitué le plus souvent de maisons avec terrains attenants. Les bâtiments agricoles et les murets sont encore très présents mais le plus souvent en mauvais état.
- Noyaux urbains plus ou moins denses constitués de faubourgs (Thouars), de centres-bourgs et de hameaux souvent importants. La présence de bâtiments agricoles, aujourd'hui peu ou pas utilisés dans les communes, est également à signaler. A Thouars, la place Lavault assure la transition entre le centre ancien et l'extension XIXème. Un certain nombre de communes ont mené des opérations de réaménagement de leur noyau central.

**La mise en évidence de ces deux problématiques conduit à proposer deux OPAH distinctes :**

- **Une OPAH Renouveauement Urbain sur le centre ancien de Thouars en raison principalement des difficultés urbaines et immobilières,**
- **Une OPAH Classique Thématique (volet patrimonial, volet locatif social, volet changement d'affectation des bâtiments agricoles) pour les noyaux anciens des communes et le quartier XIXème de Thouars.**

**Le présent document traite de l'OPAH Renouveauement Urbain qui concerne le centre ancien de Thouars.**

**CHAP 1 : LE CADRE D'INTERVENTION : LES  
ELEMENTS CLES ET LES AIDES DE L'ANAH**

## ***I. LES ELEMENTS CLES DE L'INTERVENTION***

### ***1. Les potentialités***

Elles sont liées aux capacités de réhabilitation et de transformation du site en fonction :

- Du marché immobilier, des emprises foncières, des caractéristiques techniques
- De la dureté opérationnelle du projet :
  - Vacance forte (dureté faible)
  - Contrainte du relogement (plus elles sont élevées et plus la dureté est forte)
  - Statut d'occupation (les statuts d'occupations différents renforcent la dureté foncière avec les propriétaires occupants qui présentent souvent de faibles mobilités)
  - Propriété juridique (la présence de copropriétés ou de successions non réglées ou vacantes renforcent la dureté)
  - Caractéristiques techniques (faible taille des parcelles, nécessité de curetage, prix élevé de l'immobilier renforcent la dureté)
- De la faisabilité économique et financière dépendante :
  - Des flux de transactions
  - De l'activité du marché local
  - Des cycles locaux de redistribution de la propriété
  - De la possibilité de s'appuyer sur les cycles locaux pour revaloriser les biens

### ***2. Le ciblage de l'intervention publique***

Des simulations sont réalisées ultérieurement en comparant pour les mêmes opérations le bilan avec et sans intervention publique

### ***3. Les Marges de manœuvre de l'action publique***

Les grandes lignes du projet sont définies :

- Grandes lignes de l'action publique
- Calibrage du projet : quel périmètre, quelle échelle d'intervention, quel budget
- Caractéristiques des produits logements les plus adaptés au marché
- Construction d'un bilan d'opération
  - Nature des objectifs opérationnels :
  - Dispositif de réhabilitation (actions, montages financiers, calendrier, opérateurs, acteurs complémentaires)
  - Maîtrises d'ouvrages adaptées
  - Conduite du projet

**II. LE CADRE DES AIDES DE L'ANAH**

<b>Propriétaires-Bailleurs (locatif privé)</b>		
	<b>Taux de subvention</b>	<b>Plafond de subvention (hors travaux sur parties communes)</b>
<b>Loyer libre</b>	<b>20%</b>	logement de 40 m <sup>2</sup> : 11 600 € logement de 70 m <sup>2</sup> : 17 900 € logement de 100 m <sup>2</sup> : 24 200 €
<b>Loyer conventionné</b>	<b>30% (+5%) + prime de 2000 €/logement si logement vacant depuis plus d'un an et travaux d'au moins</b>	logt de 40 m <sup>2</sup> : 11 600 €  logt de 70 m <sup>2</sup> : 17 900 €
<b>Si Logements d'Insertion Privés</b>	<b>50% (+5%)</b>	logt de 100 m <sup>2</sup> : 24 200 €
<b>Travaux de sortie d'insalubrité</b>	<b>50% (+5%)</b>	Déplafonnement
<b>Interventions spécifiques à caractère social</b> (suppression des peintures au plomb, travaux d'adaptation au handicap,...)	<b>70%</b>	8 000 €
<b>Economie d'énergie</b>	<b>Primes de 80 à 1800 € selon la nature des travaux</b>	/

<b>Propriétaires-Occupants</b>		
	<b>Taux de subvention</b>	<b>Plafond de subvention (hors travaux sur parties communes)</b>
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>30% (+5%)</b>	13000 €
<b>Prop. Occup. très sociaux</b>	<b>35% (+5%)</b>	13 000 €
<b>Travaux de sortie d'insalubrité</b>	<b>50% (+5%)</b>	26 000 €
<b>Interventions spécifiques à caractère social</b> (suppression des peintures au plomb, travaux d'adaptation au handicap)	<b>70%</b>	8 000 €
<b>Economie d'énergie</b>	<b>Primes de 80 à 1800 € selon la nature des travaux</b>	/

**Plafonds de ressources annuelles en Euros pour les locataires des logements privés conventionnés (situation au 4 février 2005)**

<i>Nombre de personnes du ménage</i>	<i>Plafonds (idem PLUS<sup>1</sup>)</i>
1	14771
2	19724
3	23721
4	28635
5	33686
6	37962
<i>Personne supplémentaire</i>	4234

**Plafonds de ressources annuelles en Euros pour les propriétaires occupants (situation au 1<sup>er</sup> janvier 2005)**

<i>Nombre de personnes du ménage</i>	<i>Plafond de base</i>	<i>Plafond majoré (insalubrité ou péril)</i>	<i>Plafond propriétaire très social</i>
1	8319	12798	6399
2	12167	18718	9359
3	14633	22511	11256
4	17095	26299	13150
5	19568	30104	15052
<i>Personne supplémentaire</i>	2465	3791	1896

<sup>1</sup> Prêt Locatif à Usage Social

**CHAP 2 : UNE OPAH DE RENOUVELLEMENT  
URBAIN S'INSCRIVANT DANS LE CADRE DU  
PROJET URBAIN DU CENTRE ANCIEN**

## **I. CONSTAT : UN CENTRE ANCIEN MARQUE PAR D'IMPORTANTES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS ET SOCIAUX**

*Rappel du diagnostic :*

Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette étude a mis en avant d'importants voire de graves dysfonctionnements sur le centre ancien de Thouars :

### **❖ Sur le plan social :**

- Un fort taux de logements sociaux de petites tailles (T1 et T2) qui entraîne un déséquilibre dans la représentation des ménages :
  - ✓ 229 logements sociaux publics et privés (1389 à Thouars), un taux relativement important de 22 % du parc des résidences principales, peu éloigné de celui de la ville dans son ensemble (28%).
  - ✓ Parmi les logements sociaux, on trouve 91 logements conventionnés privés sur les 114 existants à Thouars dont **88 % en T1/T2** et 13% en T3 et plus
- Par opposition, une moindre représentation des grands logements sociaux
- Un certain nombre de propriétaires occupants aux revenus faibles

La situation sociale du centre ancien n'apparaît pas trop dégradée jusqu'à présent mais il convient d'aider les personnes à revenus modeste (notamment les propriétaires-occupants) à améliorer leur logement, de maintenir et d'attirer les jeunes ménages, si possible avec enfants et de développer un parc de qualité à la fois public et privé si l'on veut préserver cet « équilibre social » sur le long terme.

### **❖ Sur le plan urbain :**

- Un déclin fort des fonctions urbaines : une fonction de centralité en voie de disparition par l'isolement du centre des axes structurants la ville et le déclin quasi complet du commerce sur la partie Sud du centre ancien. Cela entraîne une perte de l'image du centre historique de Thouars et de sa région au profit d'autres secteurs de la ville (Place Lavault, zones périphériques, ...)
- Des espaces publics qui sont pour l'essentiel très dégradés en particulier sur les axes principaux et la place centrale, renvoyant ainsi une image particulièrement négative.
- Un plan de déplacement complexe et des parcs de stationnement proposant une offre suffisante mais mal positionnée.
- Un patrimoine bâti de très grande qualité mais dont une partie est en voie d'abandon et renvoie là encore une image très négative du fait de la dégradation importante des façades (immeuble Tyndo, secteur de la mairie, ...)

**❖ Sur le plan immobilier :**

- Un nombre très important de maisons et d'ensembles « logements/commerces » vacants : de l'ordre de 200 logements, commerces et locaux vacants (120 logements, 40 commerces, 40 locaux – voir plan en partie 3)
- Un certain nombre de bâtiments marqué par une **potentialité insalubre ou tout au moins une vétusté** et caractérisés par une situation de stagnation des logements depuis les années 50 :
  - ✓ une centaine de logements privés indignes ou relevant de l'insalubrité (45 logements en catégorie 7, 10 en catégorie 8, 40 logements repérés comme potentiellement insalubres, 5 immeubles sous le coup d'un arrêté de péril)
  - ✓ 35 % des logements potentiellement indignes occupés par des propriétaires occupants dont seul 36 % ont plus de 60 ans.
- Une très forte multipropriété et peu de structures immobilières (SCI, ...) ce qui rend très complexe les opérations globales de restructuration et contribue à maintenir le centre dans un état d'immobilisme.
- Un marché immobilier très bas qui ne permet pas la « reprise » des logements
- Un patrimoine très riche qui mérite d'être préservé mais limite clairement les possibilités d'intervention lourde de type démolition, curetage, ...pour des opérations neuves

Ces dysfonctionnements, parfois graves, tendent à conduire le centre ancien vers un abandon progressif et inexorable.

Afin d'inverser cette situation de déclin, les collectivités locales se mobilisent depuis plusieurs années. Différentes actions commencent à porter leur fruit mais apparaissent encore relativement dispersées pour afficher une véritable synergie du renouvellement urbain.

## **II. LE PROJET URBAIN DU CENTRE ANCIEN DE THOUARS**

La ville de Thouars et la Communauté de Communes du Thouarsais ont engagé une série de réflexions qui ont permis de déterminer les grands axes du projet et définir les actions thématiques à mettre en place.

- ✓ La définition de ce projet urbain s'est appuyée sur un ensemble d'études thématiques :
- ✓ L'étude de « Projet d'agglomération »
- ✓ L'étude commerciale en centre ancien
- ✓ L'étude de définition des principes d'aménagement urbain
- ✓ L'étude de développement du Pays Thouarsais

Fort des constats établis et en s'appuyant sur d'autres approches concernant les thématiques sociale, patrimoniale, ... il a été possible de définir les grands axes d'un projet urbain pour le centre ancien :

- A. La redynamisation fonctionnelle du centre ancien
- B. La réappropriation du centre ancien en tant que lieu de vie
- C. La reconnaissance et la valorisation d'un patrimoine majeur
- D. Un espace plus fonctionnel et un cadre de vie amélioré

**Ce projet trouve sa traduction au travers d'une convention cadre portant sur « le renouvellement urbain du centre ancien, cœur de ville ».** Cette convention affirme la volonté Municipale d'engager un ensemble d'actions cohérentes visant à assurer le renouveau du centre ancien de Thouars.

Au travers de cette convention, la ville de Thouars affiche une ambition forte d'intervention en assurant la maîtrise de l'aménagement et du développement du centre. La Communauté de Communes intervient de façon complémentaire en traitant les questions relatives au logement et notamment l'OPAH RU.

La convention est en cours de validation.

## A. LA REDYNAMISATION FONCTIONNELLE DU CENTRE ANCIEN

La disparition du commerce dans la partie Sud du centre ancien a conduit à lui faire perdre sa fonction principale. Les études menées établissent clairement la difficulté de réintroduire un ensemble de commerces sur ce secteur désormais isolé des axes structurants. Les principales actions du projet urbain visent donc à développer le centre ancien sur des approches fonctionnelles différentes :

### ❖ **Le centre en tant que pôle administratif**

Des éléments clés des services publics et collectifs sont implantés dans le cœur du centre ancien et notamment le collège et une école, la mairie, la Communauté de Communes, la trésorerie, ... ces services ont une portée intercommunale majeure.

L'affirmation du centre en tant que pôle de services publics est basée en grande partie sur l'ouverture du centre Anne Desrays qui regroupe un ensemble de services aux personnes et notamment sociaux, associatifs.

Des projets sont en cours de réflexion sur l'implantation de nouveaux services au travers de la réaffectation de locaux : pôle multimédia, ...

**L'objectif est de redonner au centre un statut majeur dans l'organisation fonctionnelle de Thouars mais aussi des communes de la Communauté.**

### ❖ **La réorganisation de l'offre commerciale**

Face à un déclin très affirmé, les orientations du projet urbain visent à une réorganisation complète de cette activité :

- ⇒ Conforter le tissu commercial dans la partie haute (rue de Paris, ...) par les aménagements, ...
- ⇒ Proposer une reconversion du secteur rue Saint Médard en proposant la transformation d'une partie des commerces en logement mais en veillant à maintenir une partie de ce tissu sur les abords de la Place Saint Médard.
- ⇒ Axer le développement commercial sur les activités d'hôtellerie, de restauration, bar mais aussi sur les activités d'artisanat d'art en lien avec le tourisme. Le développement de ces activités sera appuyé par les aides spécifiques mises en place au niveau du Pays Thouarsais dans le cadre des contrats de territoire.

## **B. LA REAPPROPRIATION DU CENTRE ANCIEN EN TANT QUE LIEU DE VIE**

Cet objectif vise à permettre le retour d'une nouvelle population dans le centre ancien de Thouars afin qu'il redevienne un véritable quartier d'habitat de la ville de Thouars. Pour cela, il faut redonner une attractivité au centre qui passe par la qualité de vie mais aussi et surtout par la création d'une offre en logement de qualité :

### **❖ Proposer une offre en logement neuf :**

Plusieurs opérations neuves ont permis d'offrir un certain nombre de logements répondant aux contraintes de qualité et assurant ainsi l'arrivée d'une nouvelle population. La création de logements neufs doit être poursuivie. Toutefois le potentiel est relativement limité compte tenu de l'absence réelle de friches importantes et du fait de l'intérêt patrimonial des bâtiments qui nécessitent de les conserver. L'objectif vise néanmoins à pouvoir « récupérer » les quelques espaces encore disponibles pour mener des opérations neuves qualitatives.

Le secteur des garages (allée Ligonier) constitue dans ce cadre un objectif majeur. Un second site peut être envisagé au niveau de la rue de la Trémoille (ancien entrepôt) toutefois l'intervention est soumise aux prescriptions de la ZPPAUP (voir ci-après) qui va conditionner le potentiel de l'opération pour ce qui concerne le curetage des bâtiments.

### **❖ La réhabilitation de logements**

Cet objectif dans le projet urbain est bien évidemment axé sur le lancement de l'OPAH de Renouvellement Urbain sur le centre ancien. Les orientations générales se définissent sous trois formes :

Assurer le retour sur le marché de logements vacants

Mener une approche très qualitative des réhabilitations en visant en particulier la résorption de l'habitat insalubre mais également des nombreux logements vétustes.

**Des enjeux sociaux majeurs sont définis dans ce volet habitat du projet urbain : l'objectif principal vise à garantir le maintien de l'équilibre social actuellement visible.**

⇒ **Garantir le maintien sur place de la population habitant le centre ancien** avec notamment la prise en compte des propriétaires occupants vivant dans des logements potentiellement insalubres ou vétustes.

⇒ **Le renforcement de la mixité sociale** en favorisant notamment la création (en neufs ou en réhabilitation) de grands logements au détriment des petits logements qui sont surreprésentés dans le centre. Cela permettra le retour de familles dans le centre ancien et donc une plus grande mixité dans la typologie des ménages.

Cette mixité doit également s'appuyer sur la production de logements libres afin de maintenir un équilibre entre logements sociaux et logements libres

*Ces enjeux seront intégrés aux réflexions du Programme Local de l'Habitat prévu à court terme,, l'OPAH RU en constituant de fait un objectif majeur*

## C. LA RECONNAISSANCE ET LA VALORISATION D'UN PATRIMOINE MAJEUR

La Ville de Thouars présente un patrimoine architectural et paysager de très grande qualité. Nombre de ces monuments sont localisés dans le centre ancien avec en point d'orgue le château implanté sur le promontoire. Ce patrimoine fait de la commune une ville d'art et d'histoire.

La thématique patrimoine est une composante importante du projet urbain de la ville. Plusieurs objectifs sont définis dans ce cadre :

### ❖ **La réhabilitation du patrimoine majeur :**

La ville et la communauté de communes ont déjà engagé la restauration de plusieurs monuments dans le centre ancien :

- ✓ Le château avec ses remparts et ses jardins
- ✓ L'église de la place Saint Médard
- ✓ La réhabilitation complète de l'ancien hôpital abritant le centre Anne Desrays
- ✓ L'hôtel de la Communauté de Communes

Ces actions s'inscrivent dans le cadre d'une programmation pluriannuelle. De nouveaux projets sont en cours de réflexion :

- ✓ La réhabilitation de l'immeuble Trésorerie visant notamment à réhabiliter la façade. L'étude est en cours
- ✓ La réhabilitation de l'immeuble Tyndo : différentes réflexions sont lancées afin de déterminer le programme d'action à mettre en œuvre et son affectation.
- ✓ A plus long terme : l'ensemble « mairie/église » pourrait faire l'objet d'un ravalement complet

### ❖ **La protection du patrimoine du centre ancien**

Thouars a lancé une étude de ZPPAUP qui devrait être finalisé prochainement. Elle définit un état des lieux des façades et des nombreux éléments du patrimoine à préserver. Des règles et prescriptions sont établies et s'imposent à toute personne en donnant un cadre d'intervention sur le traitement extérieur des façades. La validation de cette ZPPAUP assurera donc la protection du patrimoine existant mais aussi sa valorisation en instituant un corps de règles pour leur réhabilitation.

### ❖ **Un encouragement à la réhabilitation par les incitations**

Il s'agit d'initier un mouvement et d'inciter les propriétaires à la réhabilitation de leurs façades. Pour cela, plusieurs moyens sont développés

La réhabilitation d'immeubles tels que celui situé à l'angle de la rue et de la place Saint Médard.

- ✓ La défiscalisation proposée dans le cadre de la ZPPAUP constituera un outil fort pour les réhabilitations. Il peut même être envisagé l'intervention d'investisseurs extérieurs qui, compte tenu des avantages fiscaux, lancent différentes opérations sur le centre ancien
- ✓ La mise en place de l'OPAH RU intègre ce volet patrimoine en incluant un certain nombre de règles et moyens financiers pour inciter les propriétaires qui réhabilitent des logements à traiter également la façade. Ces aides sont de deux ordres :
  - Une aide financière directe par la Communauté de Communes et la ville de Thouars. Compte tenu de l'importance des travaux, ces aides sont d'un niveau relativement élevé ce qui traduit nettement la volonté des élus locaux d'inciter à la reprise de ce patrimoine
  - Une assistance avec l'architecte de l'OPAH RU qui permette de définir les projets de réhabilitation des façades en concertation avec l'ABF.

### ❖ **Le patrimoine en tant que vecteur touristique**

Avec un tel patrimoine, la ville bénéficie d'un atout majeur pour développer une activité touristique. Un des objectifs majeurs est de combler le déficit d'image dont souffre le centre de Thouars. Cela passe bien évidemment par un renforcement de la promotion mais aussi et surtout par la reconnaissance de la ville en tant que « Ville d'art et d'histoire » qui pourrait être établie après la mise en place de la ZPPAUP.

Par ailleurs, la commune mène divers projets :

✓ **L'implantation d'un point d'information touristique en centre ancien** afin de la positionner au cœur de la ville et de son patrimoine. Une hypothèse évoquée porte sur le positionnement dans l'immeuble de la Trésorerie, place Saint Médard.

✓ **La création d'équipements à vocation touristique.** Un projet majeur porte sur la création d'une « Maison du Patrimoine dans l'enceinte du château ». Cet équipement constituerait un atout indéniable pour la reconnaissance du patrimoine Thouarsais.

Par ailleurs, différentes hypothèses sont évoquées mais nécessitent des études complémentaires de faisabilité. L'immeuble Tyndo pourrait être concerné et il est également envisagé des opérations neuves. Les réflexions portent sur des équipements de différents ordres : pôle gastronomique, musée, casino, ...

La commune mène également une politique de reconquête des rives du Thouet dont un des objectifs pourrait porter sur la création de circuit patrimoine permettant la découverte du centre ancien.

✓ **Le développement d'une activité commerciale et d'artisanat d'art en lien avec le tourisme.** Les études réalisées dans ce cadre donnent les grandes orientations concernant ces activités. Les activités d'hôtellerie, de restauration et de bar doivent être développées dans le centre ancien en lien avec le tourisme. Il s'agit notamment de permettre le développement d'une offre de qualité au travers par exemple de restaurant gastronomique. Ce point est pris en compte à l'échelle du Pays Thouarsais dans l'ORC qui proposera des aides en faveur des « métiers de bouche ». Des aides sont également envisagées pour le traitement des façades commerciales.

✓

Le second élément vise au développement de l'artisanat d'art dans le centre ancien. Ce point est essentiel car il permettrait une reprise partielle de locaux commerciaux abandonnés et de développer ainsi une véritable image de ville d'art et d'histoire.

## D. UN ESPACE PLUS FONCTIONNEL ET UN CADRE DE VIE AMELIORE

Cette thématique traite essentiellement de l'aménagement des espaces publics et le traitement paysager. Deux objectifs majeurs sont fixés : l'amélioration des conditions de déplacement et la valorisation des sites.

Le projet urbain définit ainsi plusieurs thématiques d'intervention :

✓ **L'aménagement des axes principaux** du centre ancien. Un programme d'aménagement est défini sur le centre ancien, les premières « tranches » ont concerné le secteur de la rue Porte au Prévost. Les prochaines étapes concernent la place Saint Médard. A plus long terme, les autres axes structurants seront traités et notamment la rue de la Trémoille, axe Nord/Sud du centre ancien.

Une approche qualitative des aménagements est recherchée. C'est pourquoi la commune s'appuie sur une étude réalisée au préalable (étude Steph/Lemoine) et définissant les principes d'aménagement dans le centre ancien que ce soit dans le traitement des voies, le choix des mobiliers, ...

✓ **La protection des paysages.** La ZPPAUP intègre le volet paysager ce qui permet d'assurer la protection des principaux éléments du centre ancien et en particulier la vallée du Thouet. La ville de Thouars mène une politique active en la matière en assurant progressivement une maîtrise foncière des abords de la vallée en vue de proposer un aménagement qualitatif : parc paysager, sentier de découverte, ...

✓ **La réorganisation des déplacements.** Face aux difficultés de circulation, la commune mène en parallèle de la révision du PLU une étude sur la refonte du plan de déplacement de manière à améliorer les conditions de circulation dans le centre ancien de Thouars notamment en clarifiant les cheminements.

Une attention particulière est portée sur **les cheminements piétons** avec plusieurs projets en cours : la création d'un cheminement le long de la vallée du Thouet, la réalisation d'aménagement piétons spécifiques. Un plan de cheminements piétons doit également être étudié de façon à relier les principaux éléments du patrimoine et les lieux clés. L'élaboration d'un plan vélo est également en cours de réflexion, le centre ancien constituant un point essentiel de ce réseau.

✓ **La prise en compte du stationnement.** Le nombre de places proposées est relativement important mais les parkings sont parfois mal positionnés et une question importante porte sur le stationnement résidentiel notamment dans le cadre de l'OPAH RU qui conduit à développer le logement donc les besoins.

Pour cela, la ville envisage de mieux organiser les accès aux parkings existants et notamment les accès piétons afin d'assurer une meilleure liaison entre les lieux de vie et ces espaces. Des parkings résidentiels pourront être proposés soit en site propre soit en lien avec des parkings destinés aux administrations. La ville mène d'ailleurs une réflexion dans ce cadre avec la réaffectation possible d'un vaste local commercial en parking couvert à destination des résidents. (voir chap 5, XII- mesures d'accompagnement)

Le projet urbain de la ville de Thouars fait appel à une palette complète d'interventions couvrant un ensemble de thématiques. **Il trouve sa traduction dans la convention cadre en cours d'élaboration mais également dans le PLU** dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente les grandes lignes.

**Le PLU, quand il sera approuvé, constituera l'outil qui institutionnalisera le projet urbain de la ville.**

## **E. MAITRISE D'OUVRAGE ET SUIVI DU PROJET URBAIN**

*(extrait de la convention cadre dont la validation est en cours)*

**La Ville de Thouars, représentée par son Maire, est le maître d'ouvrage** du projet global dénommé « cœur de ville ».

Le maître d'ouvrage s'appuie sur un Comité de pilotage réunissant les partenaires associés et notamment le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Ce Comité accompagne la conduite du projet et en assure le suivi. Il fait connaître son avis sur le programme d'actions proposé et apprécie l'avancement de la démarche au regard des objectifs stratégiques et opérationnels de la présente convention.

Il se réunit au minimum annuellement sur la base d'un rapport présenté par le Chef de projet. Une équipe politique de conduite du projet réunit l'Adjoint chargé de l'urbanisme et de l'environnement, l'Adjoint chargé de la culture et du patrimoine, l'Adjoint chargé des travaux, de la voirie et de l'eau, l'Adjoint chargé du développement économique, l'Adjoint chargé des affaires sociales. Elle arrête les décisions permettant la conduite du projet et des actions.

### **❖ La conduite de projet (accompagnement technique)**

- Un Chef de projet "cœur de ville" est désigné par le Maire. Il est chargé d'animer et de coordonner le partenariat d'élaboration du projet et du programme d'action et d'organiser leur pilotage.
- Une équipe technique de conduite du projet, coordonnée par le chef de projet et composée des DGS de la Ville de Thouars et de la C.C.T., des techniciens chargés de l'urbanisme, de la culture et du patrimoine, des travaux et de la voirie, du développement économique et des affaires sociales, traduit les orientations et objectifs adoptés en objectifs opérationnels. Elle cadre les actions menées sous différentes maîtrises d'ouvrage. Elle pourra être élargie en tant que de besoin aux représentants d'autres partenaires.

### **❖ La mise en œuvre du projet**

Des groupes thématiques traitant du logement, du patrimoine, du confort urbain, de la mixité fonctionnelle et de la diversité sociale se réunissent sur l'initiative du Chef de projet pour préparer et suivre les programmes d'actions en réponse aux objectifs fixés. Ils comprennent les intervenants divers concernés : services de la Ville, de la C.C.T. et de l'Etat (D.D.E., S.D.A.P., D.D.A.S.S.), A.N.A.H., C.A.F, opérateurs urbains.....

La conduite d'opérations sur les quartiers anciens peut nécessiter l'intervention d'un opérateur spécifique, habilité à mettre en œuvre les outils de renouvellement urbain de façon globale ou partielle.

La Ville de Thouars. est chargée de désigner un opérateur, en tant que de besoin, pour assurer ce rôle ; dans le cas contraire, elle assurera elle-même ce rôle. L'opérateur organisera, sur des périmètres à proposer par le Comité de pilotage, l'intervention de partenaires qualifiés (investisseurs privés, promoteurs, organismes de logement social...) pour la production d'une offre diversifiée de logements et de services.

Les différentes maîtrises d'ouvrage opérationnelles seront définies en fonction des actions retenues.

**CHAP 3 : LES SECTEURS D'ENJEUX DE L'OPAH  
RENOUVELLEMENT URBAIN**

## **I. ELEMENTS DE DEFINITION DES SECTEURS D'ENJEUX DE L'OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Le diagnostic a mis en avant un élément prépondérant sur le centre ancien :

**Il n'existe pas d'îlot complet présentant des dysfonctionnements majeurs** que ce soit en terme de vacance, d'insalubrité ou d'aménagement.

Toutefois des secteurs spécifiques présentent un ensemble de dysfonctionnements qui relèvent du renouvellement urbain :

- ✓ Vacance importante sur les rues Saint Médard, Porte au Prévost
- ✓ Insalubrité supposée d'un certain nombre d'immeubles notamment dans la partie Nord de la rue Porte au Prévost
- ✓ Forte représentation des petits logements traduisant un manque de mixité sociale
- ✓ Désertion commerciale de la rue Saint Médard

A cela s'ajoute des problématiques urbaines et foncières :

- ✓ Isolement du centre des principaux axes et plan de circulation complexe
- ✓ Absence d'aménagement des espaces stratégiques
- ✓ Morcellement de la propriété qui limite les opérations globales
- ✓ Marché immobilier très bas ce qui défavorise les investissements

### **❖ La vacance du logement (voir carte ci-après)**

Deux rues sont clairement marquées par la vacance du logement : la rue Saint Médard et la rue Porte au Prévost avec environ 25 logements vacants recensés auxquels s'ajoutent une quinzaine de logements potentiellement vacants (source mairie).

On notera également l'îlot séparant la Place Saint Médard de la rue de la Trémoille où la vacance est liée à l'abandon progressif des immeubles. Les autres logements vacants sont dispersés sur les abords des principaux axes.

### **❖ L'insalubrité potentielle et l'inconfort (voir carte ci-après)**

*Elle a été établie d'après la connaissance locale des différents immeubles.*

Il apparaît une concentration de l'insalubrité sur la moitié Nord de la rue Porte au Prévost mais elle est beaucoup moins importante sur la rue Saint Médard. Cet aspect s'explique par le fait qu'une grande partie des bâtiments de cette rue étaient utilisés en tant que réserve des anciens commerces même s'ils ont en partie conservé leur statut de logement.

Les autres secteurs où les immeubles seraient potentiellement insalubres correspondent généralement à une seule ou deux propriétés comme par exemple rue Bonnaventure où les bâtiments sont en partie utilisés comme dépôts ou encore l'ensemble rue du Chapitre.

### **❖ La disparition du commerce**

Le commerce a pratiquement entièrement disparu de la rue Saint Médard et ne subsiste plus qu'à ses extrémités en lien avec le tissu commercial de la place Saint Médard et le tissu « centre ville » de la rue Porte de Paris. Son avenir est clairement remis en cause et il est nécessaire d'envisager désormais la transformation de ces locaux.

Carte Vacance

## Carte Insalubrité

## **II. UN SECTEUR D'ENJEUX MAJEURS POUR LES ACTIONS DE L'OPAH RU**

Face à l'émergence de ces différents projets, il apparaît essentiel dans l'OPAH RU de **définir les secteurs prioritaires** concernant les interventions sur le logement afin de traiter en priorité les secteurs plus dégradés et d'éviter la « dilution » des actions sur le centre ancien. Cela favorise la mise en place d'un effet d'entraînement que doit avoir l'OPAH RU.

Il va sans dire que le périmètre d'action reste le centre ancien dans sa globalité, la définition de ce secteur d'enjeux visent à mettre en avant un espace où les efforts devront se concentrer que ce soit dans l'OPAH RU mais aussi au travers des autres opérations que la ville pourrait lancer.

La définition d'un secteur d'enjeux majeurs répond à plusieurs objectifs :

- ⇒ La résorption de la vacance et de l'insalubrité sur les ensembles identifiés
- ⇒ La reprise de secteur en déserrance sur le plan urbain et fonctionnel (commerces vacants, ...)
- ⇒ La nécessité pour l'OPAH RU de produire un effet d'entraînement en concentrant les actions sur des secteurs stratégiques du centre ancien : notion d'hyper centre, d'axes structurants, ...

### **A. DEFINITION DES ENJEUX**

Le croisement des données et des objectifs met en avant un secteur présentant un ensemble de caractéristiques justifiant que l'on y intervienne en priorité. Ce secteur est délimité comme suit :

- ⇒ La Place Saint Médard au Sud : centre historique de Thouars, il présente un intérêt majeur pour l'image du centre ancien.
- ⇒ La rue de la Trémoille à l'Ouest
- ⇒ La rue Porte au Prévost en tant qu'axe structurant de la partie Nord du centre
- ⇒ La rue bonaventure entre les places du Prince de Galles et du 4 Août formant la limite Est du secteur.

Cet espace est composé également par les rues Isambert et Bigot et la rue Saint Médard, axe piéton marqué par une disparition quasi-totale de la fonction commerciale.

Ce secteur d'hyper centre a été retenu car il présente un ensemble de dysfonctionnements et d'enjeux majeurs :

- ⇒ Des poches d'insalubrité potentielle et une vacance importante du logement sur certains secteurs : rue Saint Médard, rue Porte au Prévost
- ⇒ Une vacance importante du commerce rue Saint Médard
- ⇒ Des enjeux urbains majeurs : la rue Porte au Prévost en tant qu'axe structurant, la Place Saint Médard cœur du centre historique, la rue Saint Médard au travers de sa mutation avérée de l'axe piéton commercial.

## 1. Enjeux en matière d'habitat

Les enjeux principaux de l'OPAH visent à impulser une dynamique dans le centre ancien en « corrigeant » les dysfonctionnements qui portent sur le logement. Les principaux enjeux sont définis comme suit :

✓ **La résorption de l'insalubrité** en axant les actions et les financements sur la reprise des logements concernés. Il s'agit d'intégrer les questions relatives au relogement des personnes habitant ces logements même s'ils sont pour une très grande partie vacants.

Il s'agit également d'affiner la connaissance réelle des secteurs d'insalubrité (mise en place d'un recensement permanent avec les différents acteurs de l'habitat)

✓ **Une politique sociale en particulier pour les propriétaires occupants** afin de favoriser la réhabilitation de leur logement.

L'approche sociale concernant les propriétaires bailleurs doit être encadrée, le centre ancien comptant déjà un nombre important de logements sociaux. Elle doit être axée sur un critère double comme les grands logements à vocation sociale.

✓ **La résorption de la vacance** en particulier sur les deux principaux axes du centre ancien par des aides financières favorisant leur retour sur le marché.

✓ **La réhabilitation en vue de créer des grands logements** pour rétablir une mixité, le centre ancien étant caractérisé par le nombre important de petits logements.

Certains immeubles en marge de ce secteur sont également identifiés du fait des problèmes d'insalubrité ou de vacance. Ces situations doivent bien évidemment être également prises en compte dans l'OPAH RU de même que les opportunités qui pourraient se présenter au cours de l'opération.

## 2. Enjeux de renouvellement urbain

A partir des constats réalisés, il est possible de définir des orientations de renouvellement urbain en matière de logements :

- ❖ Réhabilitation de logements par immeuble ou groupe d'immeubles : rue de Paris, rue Saint Médard, rue de la Trémoille, rue Porte aux Prévost
- ❖ Intervention sur des micro-îlots : îlot « trésorerie », ensemble « Auger/Château/Flandrois » à l'angle des rues Saint Médard et Isambert, ...
- ❖ Intervention sur des ensembles fonciers en partie non bâti : secteur des garages, propriété à l'angle de la rue Lavoisier et du boulevard de Brie, ...

En outre les actions de l'OPAH RU sur ce secteur seront renforcées par les opérations lancées dans le cadre du projet urbain du centre ancien. ce qui permet de mener **une vraie démarche de renouvellement urbain** :

- ⇒ Le traitement de la rue Porte au Prévost et de la Place du 4 Août
- ⇒ La réflexion sur le réaménagement de la Place Saint Médard
- ⇒ La réflexion sur le devenir de la rue Saint Médard
- ⇒ La restructuration de la Trésorerie
- ⇒ Restauration du patrimoine
- ⇒ Développement d'un pôle fonctionnel administratif et touristique

Définir ce secteur comme prioritaire vise notamment à concentrer les actions sur un espace stratégique (espace central et fréquenté) de manière à le restructurer et produire **un effet d'entraînement sur les secteurs proches**.

La carte ci-après permet de définir les principaux enjeux de ce secteur. Elle met en avant des immeubles ou secteurs où les actions doivent être menées en priorité.

Carte enjeux

### **3. Enjeux patrimoniaux**

Le centre ancien de Thouars fait actuellement l'objet d'une étude pour la mise en place d'une Z.P.P.A.U.P.

L'inventaire complet du bâti et des éléments de composition est pratiquement finalisé. Il dresse un état des lieux des façades, murs et clôtures, des porches et portails, de l'urbanisme et du paysage.

Des prescriptions ont été établies sur l'ensemble de ces éléments. Elles devront être respectées dans le cadre des réhabilitations. Différents niveaux de rénovation sont prescrits :

- ✓ Conservation absolue et restauration à l'identique
- ✓ Conservation avec restitution
- ✓ Conservation mais modification possible
- ✓ Élément où la modification est possible
- ✓ Élément architectural en rupture : évolution possible

Ces prescriptions ne sont pas encore entièrement validées et pourraient en partie évoluer.

Le dossier de la ZPPAUP devra être annexé au dossier de l'OPAH RU afin de guider les propriétaires dans leurs projets de réhabilitation.

Les cartes suivantes présentent les prescriptions sur le secteur d'enjeux. Elles indiquent les niveaux d'intervention possibles sur chaque immeuble et façade.

Carte ZPPAUP

## Carte ZPPAUP

**CHAP 4 : APPROCHE PREOPERATIONNELLE DES  
ACTIONS DE L'OPAH RU**

## **I. DEFINITION DES TYPOLOGIES D'ACTION**

Il découle des analyses différentes potentialités d'action sur les immeubles ou ensembles identifiés. Ces actions relèvent soit directement de l'OPAH RU, soit d'actions complémentaires tel que l'aménagement d'espaces publics.

La carte ci-après présente les bâtiments ou ensembles où il apparaît intéressant d'orienter les actions prioritaires. Le relevé est basé sur la situation vis à vis du logement (vacance, confort), les formes du bâti ou des ensembles, les interventions sur terrains libres.

Différents secteurs méritent une attention particulière car ils regroupent un ensemble de bâtiments où des actions globales peuvent être envisagées :

- ✓ La partie Nord de la rue Porte au Prévost
- ✓ La partie Nord de la rue Saint Médard
- ✓ L'îlot séparant la rue de la Trémoille de la place Saint Médard

Par ailleurs, une trentaine de bâtiments ou petits groupes de bâtiments ont également été repérés sur le secteur prioritaire et ses abords.

Les actions se déclinent selon le type d'intervention à envisager comme indiqué dans le tableau suivant.

## Carte actions

	secteurs	Problématique et actions
<b>Actions sur des ensembles d'immeubles</b>	<p>7 secteurs identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 sur la partie Nord de la rue Porte au Prévost</li> <li>▪ 3 sur la partie Nord de la rue St Médard</li> <li>▪ 2 aux abords de la place Saint Médard</li> </ul> <p>repérage : A à G</p>	<p>⇒ Immeubles proches combinant un ensemble de dysfonctionnements dont l'insalubrité</p> <p>⇒ Multipropriété importante et très peu de groupements (SCI, ...)</p> <p>⇒ Imbrication forte des propriétés</p> <p><b>Actions d'ensemble nécessaire pour une véritable revitalisation : potentiel de regroupement d'immeubles avec réorganisation foncière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (A et B) : Actions nécessitant une approche globale mais qui peut se traduire par des actions ponctuelles à l'immeuble. Potentiel limité par la faible hauteur des bâtiments</li> <li>▪ (C, D et E) : action pilote de restructuration de la rue Saint Médard : possibilité d'actions ponctuelles ou d'ensemble avec réorganisation de la distribution des immeubles</li> <li>▪ (G) : action d'ensemble nécessaire avec éventuellement une restructuration par construction neuve sur la pointe Sud</li> </ul> <p>Impact fort de la restructuration de cet îlot en hyper centre : effet d'entraînement important rendant cette action prioritaire</p>
<b>Actions ponctuelles</b>	<p>33 immeubles identifiés dont environ 25 dans le secteur prioritaire</p> <p>repérage : 1 à 33</p>	<p>⇒ Problématique ponctuelle : immeubles proches en bon état et souvent occupés</p> <p>⇒ Dispersion limitant l'effet d'entraînement de l'OPAH</p> <p>⇒ Concentrer les efforts sur le cœur du secteur prioritaire</p> <p><b>Actions ponctuelles plus « classique » sur les bâtiments mais nécessité d'envisager la possibilité d'actions communes lorsque les conditions les permettent</b></p> <p>(14, 18, 21, 22, 28, 31, 32, 33) : Actions sur un bâtiment appartenant à une propriété relativement grande (bâtiment « délaissé », ...) : possibilité d'envisager une division foncière permettant de dégager un ensemble « maison/terrain ».</p> <p>Potentiel d'extension ou de traitement d'espaces privatifs avec garage</p> <p>(10, 23) : potentiel de regroupement d'immeubles ou propriétés avec création d'espace privatif extérieur</p> <p>(11) : ensemble alternant des immeubles présentant un dysfonctionnement et des immeubles réputés en bon état : actions ponctuelles et d'ensembles à envisager avec tous les propriétaires de la zone.</p> <p>(23) : opération pilote à lancer par la mairie (propriétaire) dès le début de l'OPAH en tant qu'opération référence : réhabilitation et ouverture sur le jardin situé à l'arrière</p>

	<b>secteurs</b>	<b>Problématique et actions</b>
<b>Actions publiques sur bâtiments</b>	(a) Secteur des garages  (b) Ilot trésorerie  (c) Ancien magasin	⇒ Morcellement de la propriété ⇒ Potentiel important en construction neuve  <b>Actions en lien directe ou complémentaires à l'OPAH RU</b>  (a) : Opération pilote en construction neuve après acquisition de ce secteur : action prioritaire en tant que référence.  (b) : Opération mixte proposant équipement en rdc et logements aux étages : étude en cours dont le lancement devra intervenir en lien avec l'OPAH RU  (c) : Action pouvant être menée en lien direct avec l'opération sur l'îlot trésorerie. Potentiel de création d'un parking privatif pour les logements proches dégageant ainsi un potentiel de stationnement résidentiel.

## II. APPROCHE METHODOLOGIQUE DES ACTIONS A MENER

### A. ACTIONS SUR LES ENSEMBLES D'IMMEUBLES :

Il apparaît important de réaliser un diagnostic global sur l'ensemble des immeubles et de proposer les actions adéquates en fonction des situations sur ce secteur.

Les actions précises sont à déterminer au travers de la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire sous l'égide de la ville ou d'une SEM : diagnostic complet des bâtiments, gestion foncière, approche patrimoniale, évaluation économique.

Toutefois, le morcellement important de la propriété rend difficile la mise en place d'une action globale qui semble nécessaire pour une véritable reprise de ces secteurs.

Deux types de solution sont à envisager :

#### ⇒ **Fédérer les propriétaires dans le cadre du suivi animation pour une action commune**

Cette action nécessite de :

- Mettre en relation l'ensemble des propriétaires (suivi animation) pour les impliquer dans une action globale
- Définir un projet d'ensemble en interdisant toute initiative qui ne rentrerait pas dans ce cadre : outil de gestion du PLU avec les secteurs de renouvellement urbain.
- Mettre en place une gestion foncière (intervention des notaires)

*Note : cette action semble néanmoins assez lourde à mettre en place et nécessite un suivi avec tous les moyens techniques et juridiques nécessaires. La principale difficulté étant de fédérer tous les propriétaires en même temps ce qui pose la question du financement global.*

#### ⇒ **Intervention de la puissance publique**

Au travers de la convention cadre en cours de validation et portant sur le renouvellement urbain du centre ancien, la ville de Thouars affirme sa volonté d'intervenir sur le centre ancien en affichant clairement ses compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme. Après validation de la convention, la ville apparaît donc comme l'acteur principal des opérations d'ensemble.

La ville ou une SEM mandatée par la ville interviennent sur l'ensemble bâti pour une action d'ensemble. **Cette possibilité nécessite de la part de la ville de Thouars une politique très volontariste en affichant clairement ses objectifs de réhabilitation et le lancement d'une politique foncière très forte pouvant aller jusqu'à l'expropriation.**

Les principaux enjeux sont les suivants :

- ✓ **Assurer la maîtrise foncière partielle ou totale** y compris en envisageant des expropriations (DUP) : il s'agit d'éviter les situations de blocage ce qui suppose un portage foncier de la ville ou de la SEM.
- ✓ **Définir le projet** : mise en place de la procédure opérationnelle : coordination avec mise en place d'un chef de projet assurant l'encadrement de l'ensemble des opérations sur le centre ancien, lancement des études, ...
- ✓ **Monter un projet d'ensemble cohérent et de « référence »** : réhabilitation très qualitative des logements et des façades pour en faire des opérations références.

## **B. ACTIONS « PONCTUELLES »**

Ces opérations portent sur un seul immeuble ou un groupe de deux ou trois immeubles.

Ce type d'opération fait appel à des démarches plus classiques de l'OPAH RU à savoir :

- ✓ Une réhabilitation par le ou les propriétaires encadrés dans le suivi animation et les techniciens et consultants nécessaires.
- ✓ Une procédure de bail à réhabilitation afin d'engager la réhabilitation des bâtiments
- ✓ Une substitution par rachat de l'immeuble par la ville ou une SEM dans le cas où elle s'engagerait sur les opérations plus lourdes afin de débloquer les situations difficiles. Un bail à réhabilitation pourrait ensuite être lancé

### **III. LES ACTIONS PRIORITAIRES DE L'OPAH RU (EXEMPLE DE TRAITEMENT D'ÎLOT)**

Dans un premier temps, un point apparaît primordial dans le cadre de l'OPAH afin de **produire un effet d'entraînement** de l'OPAH RU : le lancement d'opérations pilotes.

Ces opérations doivent être proposées dès le lancement de l'OPAH RU afin de donner une vision concrète du renouvellement urbain et de la volonté d'impulser un souffle nouveau.

Il est proposé 4 actions prioritaires à lancer rapidement. Elles ont été sélectionnées car elles présentent différentes problématiques et ont pour certaines un impact majeur de part leur localisation :

#### **1. L'îlot « Trésorerie »**

Maître d'ouvrage : la Ville ou la SEM

La ville a engagé une étude faisabilité sur cet îlot afin de définir un programme de réhabilitation. Il s'agit notamment de définir l'affectation du bâtiment : une orientation vise à y installer un « point information tourisme » en rdc et créer des logements aux étages. Une étude de programmation est en cours.

Dans la situation où la mairie porte le projet, la réhabilitation des logements peut être réalisée par l'établissement d'un bail à réhabilitation.

Un impératif porte sur le ravalement complet de la façade compte tenu de l'importance du bâtiment et de sa position stratégique.

Cette opération peut être combinée avec la restructuration d'un vaste local commercial en parc de stationnement si faisabilité technique est confirmée.

La proximité des deux sites permettrait de présenter une opération référence « logement+parking »

#### **2. Le secteur des garages**

Maître d'ouvrage : la ville ou la SEM

Ce secteur est composé de garages individuels. L'opération vise à raser l'ensemble pour une opération neuve en collectif proposant également du stationnement

La principale problématique est l'acquisition du foncier, c'est pourquoi la ville doit engager dès à présent une politique très forte sur ce point :

- Acquisition par DPU
- Acquisition amiable : démarchage et recherche de solutions alternatives (création de parc résidentiel sur un parking public,...)
- Mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique pour bénéficier de la possibilité d'expropriation

L'opération porte sur de la construction neuve. Elle ne relève pas de l'OPAH mais constitue en revanche une **opération référence de renouvellement urbain**.

Compte tenu de son potentiel, cette opération serait susceptible d'intéresser une SEM. Elle pourrait par ailleurs servir d'exemple d'intégration d'un immeuble « moderne » dans le tissu ancien.

### **3. Îlot « Trémoille/Saint Médard »**

Cet îlot est situé entre la rue de la Trémoille et la place Saint Médard. Il est entièrement bâti et se caractérise par un grand nombre de dysfonctionnement.

Sa restructuration constitue une opération pilote dans le cadre d'actions d'ensemble. Sa situation stratégique incite à le placer comme prioritaire

Ce type d'opération permet en outre d'initier toute la démarche à mettre en place autour d'un **chargé de projet** (le responsable du suivi animation) afin d'assurer une maîtrise complète de l'opération : acquisition foncière, programme de réhabilitation, phase travaux, ...

Ce type d'opération est généralement traité par une SEM. La **ville garantie financièrement l'équilibre de l'opération**.

Sur cet îlot, toute une palette d'intervention peut être envisagée, elle doit prendre en compte la nécessité de maintenir le commerce en rdc sur la place Saint Médard :

- Réhabilitation simple des logements
- Réorganisation foncière notamment pour des créations d'accès aux étages
- Démolition/reconstruction de l'immeuble au Sud : nécessité de travailler en lien étroit avec l'ABF

**Une proposition d'intervention est présentée ci-après**

### **4. Opérations ponctuelles**

Les bâtiments ayant fait l'objet d'une préétude (bâtiments tests) sont des opérations qui peuvent être lancées rapidement, les propriétaires ayant de fait signalés leur volonté d'intervenir.

Il peut être envisagé l'acquisition de bâtiments par la SEM ou la collectivité. La réhabilitation peut être menée soit directement par la SEM soit par un organisme habilité au bail à réhabilitation.

Maître d'ouvrage : propriétaire, SEM ou organisme de bail à réhabilitation

#### *Îlot « Château »*

Cet ensemble doit être restructuré dans son ensemble mais une opération peut être lancée rapidement : l'immeuble « Château ». Ce bâtiment a fait l'objet d'une étude test. Il constitue l'élément essentiel de l'îlot : bâtiment principal et cour arrière.

Son architecture nécessite de traiter le bâtiment de façon indépendante des autres bâtiments de l'îlot.

Le traitement de la façade implique un coût important de travaux étant donnée sa grande qualité architecturale

#### *Ilot « Lassalle/Noirault »*

Ces deux bâtiments limitrophes peuvent faire l'objet d'une opération commune visant à redistribuer les espaces sur les deux immeubles et à créer

La création d'un jardin privatif commun aux logements peut être envisager avec la destruction du hangar

#### *Immeuble Mairie*

Cet immeuble a été acquis par la commune et dispose d'une position stratégique (place Saint Médard) lui donnant une valeur de référence dans l'OPAH RU.

La réhabilitation ne peut être menée que par la SEM ou un organisme de bail à réhabilitation. Ces opérations auraient un véritable impact vis à vis de propriétaires privés quant à l'engagement de la commune et sa volonté d'intervenir.

## 5. Exemple d'intervention sur l'îlot « Trémoille / Saint Médard »

### ➤ Etat des lieux

<b>Situation vis-à-vis du logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vacance importante : environ 15 logements</li> <li>▪ Insalubrité potentiel : 4 logements</li> </ul>
<b>Activités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien du commerce côté Place Saint Médard</li> </ul>
<b>Architecture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ilot entièrement bâti à l'exception de deux petites cours intérieures</li> <li>▪ Hauteur : R+2 à R+4</li> <li>▪ Grande qualité architecturale de la majorité des bâtiments mais dans l'ensemble en très mauvais état</li> <li>▪ Immeuble Sud en rupture : alignement modifiée</li> <li>▪ 1 arrêté de péril</li> </ul>
<b>Aménagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espaces publics très dégradés</li> <li>▪ Insécurité des circulations (rue de la Trémoille)</li> </ul>
<b>Foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 14 propriétaires dont : 2 copropriétés 1 SCI</li> <li>▪ 3 DIA</li> </ul>

### ➤ Proposition de principes d'intervention

<b>Reprise du bâti : 3 grands types d'action</b>	<p>❖ <b>Démolition/reconstruction :</b> Partie Sud de l'îlot Opération neuve de très grande qualité architecturale : « référence » Reconstitution de la forme urbaine de l'îlot : recomposition des façades Sud Opération « services + logements »</p> <p>Note : travail en collaboration directe avec l'ABF : détermination des démolitions possibles et approche architecturale</p>
	<p>❖ <b>Recomposition sur base « commerces + logements »</b> Confortement des commerces : redistribution éventuelle des locaux Maintien des locaux obligatoires (règle PLU) Redistribution des accès aux étages : accès communs Redistribution des logements : objectif de création de grands logements Traitement de façade en application des règles ZPPAUP</p>
	<p>❖ <b>Intervention sur ensemble bâti pour création de grands logements :</b> Possibilité d'intervention ponctuelle à l'immeuble Intervention groupée avec redistribution/mise en commun des accès/ Traitement de façade en application des règles ZPPAUP</p>
<b>Aménagement public</b>	<p>Reprise complète de tous les espaces publics : traitement qualitatif Modification des circulations : mise en sens unique de toutes les voies aux abords de l'îlot Création de stationnement rue de la Trémoille Aménagement des abords des commerces : valorisation, terrasse</p> <p>Cette intervention sur l'îlot est bien évidemment à conduire en relation étroite avec le réaménagement de la place Saint-Médard.</p>

➤ **Démarche opérationnelle (hypothèse)**

<b>Maître d'ouvrage</b>	SEM ou ville de Thouars
<b>Acquisitions foncières</b>	Maîtrise totale ou partielle si propriétaires inclus à la démarche globale - Achat par DIA ou acquisition amiable - Nécessité d'une DUP
<b>Montage du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diagnostic global (OPAH RU)</li> <li>➤ Etudes techniques de faisabilité</li> <li>➤ Elaboration du programme</li> <li>➤ Etude parallèle sur les espaces publics</li> </ul> <p>Phase de concertation importante : ABF, ANAH, architectes, ...</p>
<b>Lancement de l'opération</b>	Plusieurs principes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vente de terrains pour les opérations neuves</li> <li>▪ Vente des bâtiments à des promoteurs publics ou privés</li> <li>▪ « Bail à réhabilitation » soit en direct par la SEM soit par les organismes de bail à réhabilitation</li> </ul>
<b>Financement</b>	commercialisation de tout ou partie des immeubles Apport des collectivités : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ compensation des déficits</li> <li>▪ participation par le portage foncier</li> </ul>

Plan intervention ilot

## IV. LE SUIVI OPERATIONNEL DE L'OPAH RU

### A. METHODOLOGIE D'INTERVENTION :

#### 1. Interventions ponctuelles

Ces actions rentrent dans un cadre plus classique de l'OPAH RU. Elles sont menées soit directement par le propriétaire, soit par substitution : acquisition par un investisseur, la SEM et/ou bail à réhabilitation

Ces actions sont gérées dans le cadre du suivi animation de l'OPAH RU : montage du dossier, diagnostic de l'architecte conseil et préconisations, lancement de l'opération,...

#### 2. Interventions sur des ensembles bâtis

Les actions préconisées sur les ensembles d'immeubles voire sur les autres situations supposent un suivi très important et une organisation claire :

- ⇒ Le maître d'ouvrage : la ville de Thouars ou la SEM
- ⇒ Un **chef de projet ou chargé d'opération** pilotant l'ensemble du dossier : représentant de la SEM, de la ville de Thouars
- ⇒ La communauté de Communes au travers du suivi animation de l'OPAH RU afin de préparer les dossiers sur les immeubles en réhabilitation
- ⇒ Un pôle d'études rassemblant l'ensemble des compétences : financier, ingénieur du bâtiment, architecte du patrimoine, gestion foncière (transaction et éventuellement montage de dossier de DUP)

Note : Ce type d'opération peut être géré directement par la ville. Cela suppose néanmoins de disposer des compétences nécessaires dans les différents domaines : montage des procédures, négociation foncière, encadrement de l'étude et des différents intervenants (propriétaires, promoteurs, bureaux d'études, partenaires sociaux, élus, ...). La ville doit pour cela **mettre en place une structure axée sur la nomination d'un chef de projet pour le centre ancien qui assurerait ce suivi.**

Une SEM apparaît être une bonne structure dans ce cadre car cela s'inscrit dans les missions potentielles d'un tel organisme notamment pour ce qui est de l'encadrement des études et de la gestion foncière.

#### Cadre opérationnel :

- 1) Une première approche est réalisée en lien notamment avec le suivi animation de l'OPAH RU : contact avec les propriétaires, synthèse des principales caractéristiques et enjeux.
- 2) Le maître d'ouvrage sélectionne les projets qui rentreront dans une phase opérationnelle. La détermination des interventions nécessite dans un premier temps de définir globalement les enjeux stratégiques et les capacités de financement sachant que ces opérations seront certainement déficitaires.
- 3) Le maître d'ouvrage lance les études (diagnostic, technique, patrimoniale, foncière, ...) sur un ou les secteurs retenues afin de définir toutes les interventions à mettre en œuvre en lien avec les différents partenaires (organisme de bail à réhabilitation, ABF, organismes sociaux, ...) et établir le bilan financier de l'opération.

- 4) Les terrains et immeubles sont acquis en totalité pour assurer une maîtrise foncière intégrale : nécessité probable de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour permettre, si besoin est, les expropriations
- 5) Le programme de construction est établi sur la base des objectifs préconisés dans le cadre de l'OPAH RU
- 6) Les opérations sont lancées par les organismes sociaux de construction, les promoteurs ou les collectivités (équipements) avec les aides octroyées dans le cadre de l'OPAH RU : réhabilitation, restructuration, destruction, aménagement public, ...
- 7) L'équilibre financier de l'opération est assuré par la vente de tout ou partie des biens et le comblement, s'il y a lieu, des déficits par la ville.  
Il s'agit dans un premier temps de déterminer des enveloppes d'intervention pour la collectivité qui pourront évoluer d'année en année selon les capacités de financement de la collectivité.

Compte tenu des enjeux financiers, il s'agit donc plus certainement de concentrer les actions sur les sites prioritaires car les investissements supposés pour une intervention globale seront sans doute très lourds même s'il n'est pas possible de les estimer précisément sur la totalité d'un secteur.

### **3. les outils d'urbanisme**

#### **❖ la Zone d'Aménagement Concertée**

Un cadre de procédure pour ce type d'opération pourrait être **la Zone d'Aménagement Concertée**. Il s'agirait dans un premier temps de définir le périmètre d'intervention et les grandes lignes du programme au travers du dossier de création de la ZAC. Sa délimitation exacte est bien évidemment fonction des objectifs et des moyens que la collectivité sera prête à mettre en place.

Un programme d'aménagement pourrait être établi visant à mener une opération de renouvellement urbain. La ZAC peut porter sur un seul secteur ou sur plusieurs sites en définissant un objectif commun.

Toutefois, la mise en place d'une ZAC n'est pas réellement justifiée dans le centre ancien de Thouars car les immeubles très vétustes ou en ruine sont isolés le plus souvent et ne constituent pas d'ensembles suffisamment vastes. La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel relativement lourde qui nécessite un suivi et un investissement très important.

En outre, les interventions sur des immeubles bâtis ne nécessitent pas forcément la mise en place d'une ZAC puisque le seul impératif est la maîtrise foncière dans le projet : une procédure de DUP pourrait s'avérer suffisante.

Les réflexions concernant la ZAC mettent en lumière la nécessité d'un **portage immobilier par un tiers** dans le cas d'opérations complexes (hypothèse où la ville ferait appel à une SEM pour une opération portant sur plusieurs immeubles par exemple).

Le coût financier de ce portage et de ces travaux est un élément important du bilan d'opération qui doit être (déficit d'opération) pris en charge par la collectivité.

### ❖ **Le Plan Local d'Urbanisme**

Les PLU peuvent déterminer des secteurs de renouvellement urbain sur le territoire. La délimitation de ces secteurs conduit à geler la construction sur les terrains concernés pour une durée de 5 ans, délai au cours duquel la collectivité doit déterminer un projet de réhabilitation. Il apparaît indispensable que le PLU intègre cette donnée en lien avec l'OPAH de manière à gérer au mieux l'évolution des constructions sur les secteurs d'enjeux ; Par ailleurs le PLU doit prévoir la possibilité de changement d'affectation des locaux commerciaux tout au moins sur certains secteurs identifiés.

## **B. MODALITES D'INTERVENTION D'UNE SEM**

L'OPAH RU vise avant tout à proposer des aides aux acteurs privés de la réhabilitation. Toutefois compte tenu des difficultés rencontrées et notamment de la problématique foncière, il est proposé le lancement d'opération d'ensemble nécessitant l'intervention de la ville.

C'est pourquoi il est proposé l'intervention d'une SEM qui pourrait gérer ces opérations relativement lourdes mais aussi certaines interventions sur des bâtiments indépendants.

Il peut s'agir d'une SEM existante (SEM départementale) ou d'une SEM créée spécifiquement dans cet objectif mais cela paraît difficile à mettre en place à ce niveau d'intervention.

### **Le partenariat « SEM/ville de Thouars »**

L'intervention de la SEM nécessite un investissement important de la ville en particulier pour ce qui est de la maîtrise foncière et du soutien financier

Le partenariat avec la SEM doit être clairement établi notamment pour fixer les enveloppes globales d'intervention de la collectivité et ses modalités d'intervention (gestion foncière, ...)

La SEM peut intervenir dans le cadre suivant :

- ✓ **Maître d'ouvrage** : SEM pilotant et organisant le projet d'ensemble
  - ✓ **Ville de Thouars** : encadrement de l'opération au travers du projet de renouvellement du centre et de son chef de projet.
  - ✓ **Gestion foncière** : la SEM traite les acquisitions, appuyée par la ville qui utilise ces moyens (DUP, expropriations)
  - ✓ **Gestion commerciale** : la SEM travaille avec des partenaires qui mènent les opérations en fonction du projet définis : les opérateurs sociaux, les promoteurs privés, ... Les emprises ou bâtiments sont vendus ou « mis à disposition » dans le cadre de procédure de bail à réhabilitation
  - ✓ **Gestion financière** : la SEM assure le montage financier de l'opération et notamment le portage foncier sur un système d' « acquisition/vente ».
- La ville intervient pour garantir l'équilibre financier des opérations soit par des aides directes, soit en assurant en partie le portage foncier des acquisitions.

*NOTE : les opérations pressenties portent pratiquement uniquement sur la réhabilitation à l'exception du secteur des garages et des opérations « démolition/reconstruction » qui seront de fait limitées étant donnée la qualité patrimoniale du bâti. Cela limite clairement la notion de rentabilité ce qui **suppose que la ville s'engage très fortement sur le plan financier.***

**CHAP 5 : MISE EN OEUVRE OPERATIONNELLE DE  
L'OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

## ***I. ARTICULATION « PROJET URBAIN / OPAH RU »***

L'OPAH RU s'inscrit dans le cadre des objectifs définis au travers du projet urbain de la ville sur le centre ancien : la réappropriation du centre en tant que lieu de vie.

L'OPAH RU vise notamment à permettre la reprise d'un certain nombre de locaux vacants et/ou insalubres et de ce fait développer la fonction résidentielle sur le centre ancien.

L'opération en elle même est un exemple de la synergie d'action entre les collectivités.

Pilotée par la Communauté de Communes, elle répond à un des objectifs du projet urbain de la ville de Thouars.

## ***II. DEFINITION DU PERIMETRE***

Le périmètre de l'OPAH RU couvre le centre ancien de la ville de Thouars. Il intègre une partie de la ZPPAUP. Il se définit comme suit :

Périmètre : zone UA du POS à l'exclusion de la place Lavault qui serait prise en compte dans son intégralité dans le cadre de l'OPAH thématique (cf carte jointe)

## Carte périmètre

### III. POTENTIEL DE REHABILITATION (OBJECTIFS QUANTITATIFS)

#### A. CALCUL DE LA « DURETE » DE L'OPERATION

L'évaluation du potentiel de réhabilitation s'appuie sur les ratios moyens observés par l'ANAH dans le département des Deux-Sèvres.

A partir des logements potentiellement éligibles, la méthode d'estimation introduit la notion de **dureté de l'opération** qui prend en compte les éléments relatifs à l'occupation des logements, au marché immobilier, à la configuration et à l'état du bâti. **Plus la dureté est forte, plus les éléments de blocage sont présents et sont susceptibles de réduire l'impact des aides publiques.**

**Dureté faible : note de 1**

**Dureté moyenne : note de 2**

**Dureté forte : note de 3**

Propriétaires occupants très représentés  
Copropropriété, successions non  
réglées ou vacantes

	Vacance	Contrainte du relogement	Statut d'occupation	Marchands de sommeil	Propriété juridique	Taille des parcelles
<b>Centre ancien de Thouars</b>	1	2	2	2	2	3

logements de type 3 et + avec espace extérieur

Habitations non traitées dans 1ère OPAH et commerces  
vacants

	Capacité d'adaptation aux besoins	Curetage nécessaire	Prix de l'immobilier	Coût de transformation	<b>Note cumulée Dureté</b>
<b>Centre ancien de Thouars</b>	3	2	1	3	<b>21</b>

## B. DETERMINATION DU POTENTIEL GLOBAL DE REHABILITATION

<b>Centre ancien</b>		Propriétaires occupants	Locatifs privés		
Nombre de RP	==>	470	445	<==	Nombre de RP
Logts de moins de 15 ans à retrancher	==>	27	55	<==	Logts de moins de 15 ans à retrancher
Ménages éligibles (38%)	==>	168	234	<==	Ménages éligibles convention. (60%)
dont très sociaux (20%)	==>	34	117	<==	dont inconfort
<b>Durété</b>		21	21		
% de réhabilitation sur éligible		20%	20%		
<b>Potentiel de réhabilitation Nbre de logements</b>		<b>34</b>	<b>47</b>		

## C. POTENTIEL PAR TYPOLOGIE D'INTERVENTION

il est possible d'estimer dans le détail les types d'interventions à partir :

- des enquêtes de terrain et des dossiers-test,
- des catégories de population principalement concernées par l'OPAH-RU,
- des modes opératoires privilégiés.

Cette approche permet de distinguer de manière approximative :

- ✓ Les locatifs conventionnés des loyers libres,
- ✓ Les propriétaires occupants des propriétaires occupants très sociaux,
- ✓ Le nombre de logements conventionnés qui pourraient bénéficier d'une prime complémentaire « sortie de vacance »,
- ✓ Le nombre de grands logements qui pourraient bénéficier d'une aide complémentaire pour répondre aux orientations préconisées dans le cadre du diagnostic,
- ✓ Le nombre de logements qui pourraient bénéficier d'aides « sortie d'insalubrité » et « intervention sociale »

Par ailleurs, la ZPPAUP permet de définir deux grands types d'intervention :

- interventions légères portant sur des immeubles où la restauration pourra être plus limitée,
- interventions lourdes sur des immeubles ayant une réelle valeur patrimoniale (et donc éligibles aux TIA<sup>2</sup>) où la façade devra au mieux être reprise à l'identique.

<sup>2</sup> TIA : Travaux d'Intérêt Architectural

**OPAH-RU (centre ancien de Thouars)**

<i>Pour les 5 ans de l'OPAH</i>	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
<b>Logements</b>	<b>47</b>	<b>34</b>
Dont très sociaux	3	24
Dont conventionnés / sociaux	24	10
Dont loyer libre	20	/
Y compris sortie d'insalubrité	12	4
Y compris intervention sociale	6	8
Dont travaux d'adaptation	4	8
Dont PB impécunieux	2	
Y compris transformation de commerces en logements	6	2
Y compris subvention Sortie de Vacance	30	/
Y compris subvention Moyen et Grand Logement (T3 et plus)	35	/
<b>Interventions patrimoniales</b>	<b>40</b>	<b>25</b>
Dont lourdes (TIA)	20	10
Dont lourdes (non subventionné par l'ANAH)	5	5
Dont légères	15	10

Le nombre d'intervention patrimoniale a été estimé à partir de l'analyse de terrain, une grande majorité d'immeubles du centre ancien présentant des façades dégradées.

#### IV. DEFINITION DES OBJECTIFS QUALITATIFS

- **Lutte contre l'insalubrité** : priorité à la résorption de l'habitat insalubre ou vétuste et à la mise aux normes de décence des logements. La partie « gros œuvre » des travaux de sortie d'insalubrité bénéficie d'un taux de subvention spécifique de l'ANAH (50% + 5%) sans plafond de dépense subventionnable, auquel s'ajoute les aides des collectivités (10% de la CCT et 5% de la ville de Thouars). Cela doit permettre de mener des interventions lourdes et de lever les blocages financiers qui pénalisent souvent ce type d'opération.
- **Renforcement de la mixité sociale** avec une attention particulière aux propriétaires occupants un logement vétuste pour permettre leur maintien sur place (gestion du relogement dans les phases travaux).  
Il s'agit également d'aider à la fois à la production de locatifs privés sociaux dans le cadre du conventionnement mais également de développer l'offre privée.  
Dans le cadre du conventionnement et pour être en phase avec le marché immobilier local, **il est par ailleurs prévu de plafonner les loyers à 90% des montants maxima autorisés par l'ANAH**. Cette mesure vise à maintenir un différentiel entre loyer conventionné et loyer libre. L'objectif est de proposer des loyers attractifs pour les jeunes ménages.
- **Résorption des logements vacants et des locaux commerciaux vacants** : notamment immeubles présentant une double vacance commerce-logements où il est introduit la possibilité de changement de destination. Compte tenu des coûts de réhabilitation, le déplafonnement des travaux qui pourrait intervenir dans le cadre d'une sortie d'insalubrité et/ou d'intervention patrimoniale lourde sera un élément déterminant dans la décision d'engager les travaux.
- **Amélioration globale du bâti** : priorité aux opérations façades + intérieur du logement. Le montant et les plafonds de travaux sont là encore des facteurs limitant qu'il convient de lever par un déplafonnement. Les aides patrimoniales sont possibles si le logement est totalement confortable mais sont limitées aux immeubles remarquables.
- **Rééquilibrage de la typologie des logements** : **aide renforcée aux moyens et grands logements**, priorité aux opérations sur un ensemble d'immeubles (ou de logements regroupés). Le nombre de petits logements était relativement élevé, l'installation de ménages avec enfants participerait grandement à redynamiser le centre ancien. Il est donc prévu de financer en priorité, dans le parc locatif, les logements de type 3 et plus et ayant une surface habitable de plus de 70 m<sup>2</sup>. On peut estimer de 30 à 35 le nombre de logements de type 3 et plus qui pourraient ainsi être créés.  
**Les T1 et T2 peuvent être financés mais de manière ponctuelle, lorsqu'ils sont inclus dans une opération qui concerne également des grands logements.**

## V. MOYENS FINANCIERS A METTRE EN ŒUVRE

### A. PROPRIETAIRES BAILLEURS

- **aides spécifiques sortie d'insalubrité** : 55% (50+5%) de l'ANAH + 15% CCT + 7,5% Ville
- **aides spécifiques à caractère social** (Il s'agit en premier lieu des travaux d'adaptation pour les personnes en situation de handicap, notamment les personnes âgées et des aides en faveur des propriétaires impécunieux) : 70% ANAH + 10 % de la CCT.
- **subvention aux logements conventionnés** : 35% (30+5) de l'ANAH + 10% CCT + 5% Ville de Thouars et 2,5% du Conseil Régional
- **subvention logements à loyer libre en sortie de vacance lourde** (3 ans et plus, l'objectif est ici de traiter en priorité la vacance lourde qui correspond à une inadéquation du produit-logement à la demande) 20% de l'ANAH et 10% de la CCT+ 5% Ville
- **subvention aux logements vacants** (+ de 3 ans) : Si logement conventionné : 2 000 E de l'ANAH + 1 500 CCT+ 750 Ville de Thouars.  
Si logement non conventionné : 1 500 CCT+ 750 Ville de Thouars.
- **subvention aux moyens et grands logements (T3 et plus et ayant une surface minimale de 70 m<sup>2</sup>)** : 1000 E CCT + 500 E Ville
  
- possibilité de financement des parties communes (accès aux logements des commerces situés dans les secteurs attractifs) et de transformation des commerces en logements dans les secteurs sinistrés au plan commercial. Les modalités de financements seraient celles des logements. A priori, il n'apparaît pas nécessaire de déplaçonner de manière spécifique ce type d'intervention.

**La durée minimale du conventionnement** est de 9 ans mais il est possible de fixer une durée de conventionnement plus longue. Les plans de financement des immeubles tests (page 77) montrent que dans le cas de travaux importants, l'allongement de la durée d'emprunt de 9 à 12 ans conduit à des mensualités de remboursement plus faibles. Le loyer couvre alors plus facilement la mensualité et dégage parfois un excédent. Mais cet excédent mensuel n'est que « fictif » puisqu'au bout du compte le montant global remboursé est plus élevé sur 12 ans (166 896 Euros dans l'exemple « Lassale/Noirault » dans le cas d'un conventionnement avec sortie d'insalubrité) que sur 9 ans (157 896 Euros).

L'allongement de la durée du conventionnement se justifie principalement sous l'angle social. Du fait de l'importance des aides accordées, il paraît assez logique de demander un effort supplémentaire au propriétaire et de passer de 9 à 12 ans, d'autant que le versement de l'APL lui garanti, à priori, l'occupation du logement.

Néanmoins, l'objectif affiché par l'OPAH-RU est de jouer sur les deux tableaux : à la fois sur le « libre » pour « revaloriser » l'occupation du centre-ville et à la fois sur le « conventionné » pour attirer des jeunes couples avec enfants à la recherche d'un premier logement. **Il convient donc de faire attention à ne pas bloquer le processus en pénalisant trop fortement le propriétaire qui souhaiterait conventionné par un allongement inconsidéré de la durée du conventionnement qui s'ajouterait au plafonnement des loyers à 90% des montants maximaux autorisés.**

➤ **aides patrimoniales :**

- Interventions lourdes rentrant dans le cadre des Travaux d'Intérêt Architectural (TIA) : pour les logements conventionnés, 35% de l'ANAH sans plafond de travaux, 15% de la CCT plafonné à 8 000 Euros, 15% de la Ville plafonné à 4 000 E et 2,5% du Conseil Régional. **En loyer libre**, 20% de l'ANAH sans plafond de travaux, 15% de la CCT plafonné à 8 000 Euros et 15% de la ville plafonné à 4 000 Euros.
- Interventions Lourdes non subventionnés par l'ANAH (pas de travaux intérieurs par exemple): 15% de la CCT plafonné à 8 000 Euros.+15% Ville plafonné à 4 000 €
- Intervention légères: 20% de la CCT plafonné à 1 000 Euros et 20% Ville plafonné à 500 € (si la consommation des crédits réservés à cette aide est inférieure aux prévisions, cette mesure pourra être étendue aux murs de clôture suivant les modalités d'un ravalement léger). Les peintures qui relèvent de mesures communales ne sont pas prises en compte.

## B. PROPRIETAIRES OCCUPANTS

- **aides spécifiques sortie d'insalubrité** : 55% (50+5) de l'ANAH pour des travaux plafonnés à 26 000 E + 15% CCT + 7,5% Ville
- **aides spécifiques à caractère social** (Il s'agit en premier lieu des travaux d'adaptation pour les personnes en situation de handicap, notamment les personnes âgées) : 70% de l'ANAH + 10% de la CCT.
  - subvention aux propriétaires très sociaux : 40% (35%+5%) de l'ANAH + 15% CCT + 7,5% Ville
  - subvention aux propriétaires sociaux : 35% (30%+5%) de l'ANAH + 10% CCT + 5% Ville
- **aides patrimoniales** :
  - Interventions lourdes rentrant dans le cadre des Travaux d'Intérêt Architectural (TIA) : **Pour les propriétaires très sociaux**, 40% de l'ANAH sans plafond de travaux, 15% de la CCT plafonné à 8 000 Euros et 15% Ville plafonné à 4 000 E. **Pour les propriétaires sociaux**, 35% de l'ANAH sans plafond de travaux, 15% de la CCT plafonné à 8 000 E et 15% ville plafonné à 4 000 E.
  - Interventions Lourdes non subventionnés par l'ANAH (pas de travaux intérieurs et/ou pas de conditions de ressources) : 15% de la CCT plafonné à 8 000 Euros. + 15% Ville plafonné à 4 000 Euros
  - Intervention légères : 20% de la CCT plafonné à 1 000 Euros +20% Ville plafonné à 500 € (si la consommation des crédits réservés à cette aide est inférieure aux prévisions, cette mesure pourra être étendue aux murs de clôture suivant les modalités d'un ravalement léger). Les peintures qui relèvent de mesures communales ne sont pas prises en compte.

*NB : la bonification d'intérêts d'emprunts n'est pas retenue au regard des taux en vigueur, par contre des négociations avec le réseau bancaire sont engagées en faveur d'une amélioration de l'accès à l'emprunt (notamment : annulation des frais de dossier, prêts-relais à taux 0% pour les propriétaires occupants très sociaux pour la prise en charge des facturations avant le versement des aides et subventions).*

## VI. MODALITES DE SUBSTITUTION ET D'OBLIGATION

L'OPAH Renouvellement Urbain vise la réhabilitation des logements privés. Toutefois les coûts de réhabilitation et la marge financière limitée de certains propriétaires pourraient conduire à une situation de blocage pour certains immeubles.

**Des outils « coercitifs » et de substitution peuvent également être utilisés** pour lever les situations les plus dures, qu'on ne peut traiter par la seule incitation. Il s'agit d'utiliser les procédures d'urbanisme opérationnel et d'habitat les plus adaptées au projet pour organiser les moyens d'action afin d'atteindre les objectifs d'utilité publique poursuivis.

### A. OUTILS DE MAITRISE FONCIERE

#### ✓ **Le droit de préemption urbain**

La collectivité achète des immeubles aux propriétaires intéressés pour les confier à un organisme tel que le PACT, un bailleur social ou une SEM qui géreront la réhabilitation. **Cette procédure a été « testée » sur l'immeuble acheté par la ville place Saint-Médard** et pourrait être développée dans d'autres secteurs (rue Porte au Prévost notamment). L'opération reste équilibrée à condition que le coût d'acquisition du ou des immeubles soit très modeste (12 000 Euros dans le cas présent).

#### ✓ **La Déclaration d'Utilité Publique**

Pour s'extraire des situations de blocage fort, la collectivité peut utiliser la DUP dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'intérêt public (ex : secteur des garages) qui permet d'obtenir un levier de pression sur les propriétaires en pouvant éventuellement aller jusqu'à l'expropriation.

**Les ensembles bâtis où une intervention est envisagé nécessiteront très certainement la mise en place d'une DUP car la maîtrise foncière globale est indispensable.**

#### ✓ **Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)**

Dans l'hypothèse de situations de blocage très dures qui apparaîtraient lors de la mise en œuvre de l'OPAH (**secteurs d'actions prioritaires sur des groupes d'immeubles en rouge sur le plan « types d'interventions » par exemple**), un **Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)** avec Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pourrait être envisagé. Il s'agit d'une procédure initiée par les collectivités et décidée par l'Etat rendant obligatoire, pour les propriétaires des immeubles concernés, la réalisation de travaux de réhabilitation prescrits. Cette procédure contraignante est le seul cadre à même de garantir une réhabilitation d'ensemble et complète des immeubles par l'obligation de travaux qui est faites aux propriétaires. Ceux-ci peuvent bénéficier des aides financières prévues dans le cadre de l'OPAH.

De plus, cela ouvre droit à une défiscalisation qui, cumulée aux subventions de l'OPAH, permet d'alléger la charge fiscale financière des propriétaires. Néanmoins, cette procédure est délicate à mettre à l'échelle d'une petite ville telle que Thouars et il est sans doute préférable, dans un premier temps, de persuader les propriétaires d'engager les travaux nécessaires.

## B. OUTIL DE SUBSTITUTION ET REDISTRIBUTION

### ✓ **Le bail à réhabilitation**

Une convention régissant les interventions de chacun des organismes concernés pourrait être établie. Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel un bien immobilier est « loué » à un preneur en vue de son amélioration par des travaux, de sa location à usage d'habitation, notamment à des personnes défavorisées pendant la durée du bail, et de sa restitution au propriétaire en bon état d'entretien.

Le bail est conclut pour une durée minimale de 12 ans. Le prix du bail peut-être constitué par l'apport en nature que constituent les travaux réalisés par le preneur ou comprendre, en plus des travaux, le versement d'une redevance.

Les organismes habilités sont les bailleurs sociaux, les SEM dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, les organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui sont agréés à cette fin par le préfet.

### ✓ **Les regroupements fonciers (AFU, SCI, ...)**

Parmi les modes de redistribution foncière, il peut être créé des **AFU** (Associations Foncières Urbaines), libres ou autorisées, c'est à dire mises en place librement par les propriétaires ou par la puissance publique. Les AFU permettent, à un moment donné, de « mettre en commun » des droits de propriété foncière ou immobilière (parcelle, lots de copropriétés...) et de les redistribuer par la suite selon des règles établies dans le cadre du remembrement et du réaménagement foncier immobilier.

Ce type d'intervention permet de reconstituer, à l'intérieur du tissu bâti, des ensembles cohérents et de proposer des produits attractifs à partir d'immeubles enclavés, mal conçus et ne correspondant plus aux attentes des ménages.

### ✓ **Un processus de substitution entre propriétaires privés**

Des **investisseurs à fort potentiel de défiscalisation** pourraient être intéressés par l'opportunité que leur ouvre la ZPPAUP. L'investissement constitue une occasion d'optimiser leurs revenus et de fournir une rentabilisation des fonds déduits des impôts. Dans ce cadre, c'est le produit financier qui prime et ces investisseurs sont en général « délocalisés » sur l'ensemble du territoire national et drainés par des réseaux de placement. Ces investisseurs pourraient être « recherchés » dans le cadre du suivi-animation sur la base d'un inventaire des immeubles susceptibles de les intéresser.

NOTE : Pour palier le manque d'initiative privée (au moins dans un premier temps) et pour amorcer le renouvellement urbain, **l'intervention d'une SEM peut se révéler nécessaire**. Celle-ci pourrait acquérir, soit à l'amiable, soit par voie de préemption (déléguée par la collectivité) des immeubles pouvant constituer des ensembles cohérents et des produits attractifs. Sur la base d'un schéma d'aménagement et de recomposition (avec démolition éventuelle) et de travaux préparatoires, la SEM pourrait ensuite vendre des logements à réhabiliter à des investisseurs privés avec programme de travaux. Cette possibilité renvoie au déficit éventuel d'opération et à la nécessité pour la ville de le prendre en charge. Néanmoins, des prêts « renouvellement urbain » avec différés d'amortissement suffisamment longs peuvent être accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

**En résumé :**

- ✓ L'intervention directe de la commune implique la mise en place de moyens financiers et techniques qui supposent un engagement communal important.
- ✓ Les organismes pouvant prendre en charge les réhabilitations doivent participer concrètement dans cette démarche : le recours à une SEM pour le portage foncier et la mise en œuvre de l'opération immobilière est sans doute nécessaire. Il convient alors d'étudier le cadre d'intervention et notamment les questions relatives aux déficits éventuels des opérations
- ✓ Le suivi animation de l'OPAH RU constitue un élément central permettant la mise en relation des propriétaires et des futurs acquéreurs qu'ils soient privés ou organismes susceptibles de bénéficier des aides de l'ANAH.

## **VII. SUIVI-ANIMATION**

L'Objectif principal est de résorber la vacance et de restructurer le bâti en remettant sur le marché des logements de qualité qui participent au renouvellement de l'attrait du centre ancien et correspondent à la demande des ménages susceptibles de s'installer dans le centre ancien. Parallèlement, il convient également d'accélérer la disparition du parc vétuste et indigne et d'offrir un logement décent aux populations qui y vivent.

Pour atteindre cet objectif, l'O.P.A.H. vise à agir sur :

- les logements les plus dégradés au plan physique et social
- les logements vacants
- les ensembles commerces et logements vacants
- les îlots les plus dégradés

L'objectif secondaire est d'accompagner l'O.P.A.H. par une action forte sur le patrimoine en favorisant la valorisation architecturale des bâtiments dans le cadre de la ZPPAUP.

### **A. ORIENTATION DU SUIVI ANIMATION**

- une présence forte sur le terrain
- des action de communication élargies
- des actions de communication ciblées (logements vacants – logements indignes), notamment par une concertation étroite avec les travailleurs sociaux
- le repérage direct et les contacts avec les propriétaires pour les inciter à investir
- une offre de services gratuits forte dès les premiers contacts :
  - diagnostic global comprenant également l'analyse de l'état sanitaire du bâtiment
  - diagnostic insalubrité
  - schémas d'aménagements et estimations globales
  - conseils techniques
  - estimations des subventions
  - estimations des loyers
- une équipe pluridisciplinaire :
  - animateur
  - architecte
  - conseiller fiscal éventuel

## B. LA METHODOLOGIE DU SUIVI-ANIMATIONS

- le souci d'une forte présence sur le terrain et une complémentarité entre les services de la ville et ceux de la CCT.
- la volonté de mener des interventions directes auprès des propriétaires pour impulser la demande, anticiper les projets
- le principe de proposer une équipe opérationnelle pluridisciplinaire pilotée par l'animateur(trice).

### □ Cadre possible d'organisation du suivi-animation :

#### ▪ **1 animateur(trice)**

- recense en permanence avec les élus, les services sociaux, les projets potentiels
- contacte les propriétaires pour les engager dans les projets
- assure une première visite
- assure une permanence à THOUARS
- prépare l'intervention de l'architecte en établissant un dossier de base :
  - schéma
  - photos
  - pré-diagnostic
  - besoins
- organise les actions coordonnées avec la ville ou les copropriétés
- assure le montage et le suivi du dossier
- pilote les interventions de chaque intervenant
- réalise les documents d'informations

#### ▪ **1 architecte**

- établit les diagnostics globaux du logement
- réalise des esquisses d'aménagements
- propose le cadre des solutions techniques
- donne les conseils nécessaires pour les interventions à caractère patrimonial
- vérifie les travaux
- établit les certificats de paiement de subvention

#### ▪ **1 conseiller fiscal**

- peut être missionné pour proposer le meilleur montage financier et fiscal pour les propriétaires bailleurs.

□ Schéma de principe du suivi-animation:

**Equipe d'animation**

**1 animateur(trice)**

Temps partiel  
2.5 i/semaine

**1 architecte**

Temps partiel  
2.5 i/mois

**1 conseiller fiscal**

Vacation

**Partenaire Sociaux**

Aides ménagères  
Services sociaux  
C.C.A.S.

**Bailleurs sociaux**

Pour bail à  
réhabilitation éventuel

**Privés**

Propriétaires privés et  
Opérateurs  
Commerçants et leurs  
renrésentants

**Ville de Thouars**

- Aide au repérage des logements pouvant faire l'objet de travaux
- Assister l'animateur(trice) dans les contacts
- Renseigner sur les ressources, les besoins
- Acquérir éventuellement quelques bâtiments pour initier des projets « pilotes » et lever des situations bloquées
- Procéder à des travaux d'accompagnement sur les espaces publics, les entrées de bourg, ...pour créer une dynamique de revalorisation

## C. OBJECTIFS QUANTITATIFS

### **Objectifs quantitatifs**

- Propriétaires Occupants 34 logements
  - Propriétaires Bailleurs 47 logements
- 81 logements**

### **Base 81 logements en 5 ans**

- 16 logements/an

### **Actions de l'O.P.A.H**

- ① Financement d'opérations globales avec diagnostic préalable obligatoire pour les 80 logements soit 100 à 150 diagnostics en intégrant un potentiel de demandes obligatoirement un peu supérieur aux dossiers traités
  
- ② Objectif d'intervention axée sur les logements potentiellement indignes et insalubres avec l'appui de tous les intervenants sociaux
  
- ③ Interventions patrimoniales financées en action d'accompagnement :
  - - interventions légères (hors TIA) 25 dossiers
  - - interventions lourdes (hors TIA) 10 dossiers
  - - interventions lourdes (TIA) 30

**65 dossiers**

## D. MOYENS OPERATIONNELS DU SUIVI ANIMATION ET BUDGET

- **1 animateur(trice)** (Temps partiel 2 à 2,5 j/semaine)
  - prend les contacts
  - coordonne les intervenants
  - visite tous les logements
  - monte les dossiers
  - solde les dossiers
  - présente les bilans d'opération
  - assure le lien avec l'ANAH et l'A.B.F
  - poursuit les contacts pour impulser des dossiers sur les bâtiments agricoles patrimoniaux
  
- **1 architecte conseil pour le volet patrimonial** (Temps partiel 1 j/mois)
  - visite sur place
  - fiche de proposition
  - certificat d'achèvement
  - visa des factures
  
- **1 architecte conseil ou animateur(trice) ou technicien pour diagnostic global et esquisse d'aménagements** (Temps partiel 1,5 j/mois)
  - visite sur place
  - diagnostic global
  - fiche de proposition

### ❖ La mission de conseil

- plaquette de diffusion large, affiche
- permanence tournante à organiser
- permanence de l'architecte

### Budget :

- |   |  |
|---|--|
| • animatrice                                      | 2,5 j/semaine (en régie)<br><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">100 000 Euros HT (20 000 Euros/an)</span>         |
| • architecte                                      | 2,5 j/mois<br>137,5 j sur 5 ans<br><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">100 000 Euros TTC (20 000 Euros/an)</span> |
| • plaquettes, formulaires, frais de déplacement : | 25 000 Euros sur 5 ans   |

L'ANAH participe à hauteur de 50% au suivi-animation pour une période de 5ans. Il est également envisagé une participation du Conseil Général<sup>3</sup> à hauteur de 20%.sur 3 ans.

---

<sup>3</sup> Hypothèse à valider

## **E. INTERVENTIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE CADRE DU SUIVI-ANIMATION**

D'autres organismes sont susceptibles d'intervenir dans le cadre du suivi-animation :

PACT, Bailleurs sociaux, SEM départementale, ...

Ces interventions sont notamment indispensables dans le cadre de baux à réhabilitation lorsque la collectivité achète un immeuble et le confie à l'un de ces organismes pour qu'il mette en œuvre les travaux et s'occupe de la gestion locative.

Pour les organismes concernés, les modalités d'intervention précises sont à déterminer avec la Communauté de Communes et la ville de Thouars. Il peut s'agir d'une convention engageant la ville pour ce qui est des acquisitions, l'organisme pour la réhabilitation et la gestion locative, la communauté de communes assurant le montage opérationnel dans le cadre de l'OPAH RU.

## VIII. MISE EN ŒUVRE DU VOLET SOCIAL

Les ménages à ressources moyennes ou faibles, qu'ils soient propriétaires ou locataires, constituent une cible prioritaire de l'OPAH RU. Comme nous l'avons vu précédemment, le centre ancien de Thouars présente une population relativement équilibrée avec un « panel social » assez large en terme de structure par âge et de conditions de ressources. Les seules catégories qui font réellement défauts aujourd'hui et que l'on souhaite attirer sont les familles avec 1, voire plusieurs enfants.

**L'objectif de l'OPAH RU n'est donc pas d'attirer dans le centre ancien des ménages à faible ressources et/ou ayant des difficultés sociales mais de traiter les situations de précarité et de logement indigne qui sont déjà présentes<sup>4</sup> et le plus souvent identifiées par les travailleurs sociaux.**

Pour cela, il convient de mettre en place un dispositif spécifique de repérage, d'identification et d'accompagnement.

### A. REPERAGE ET IDENTIFICATION DES SITUATIONS D'HABITAT PRECAIRES ET INDIGNES : MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION INSALUBRITE

Les principaux services intervenant dans le centre ancien de Thouars sont :

- le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)
- les services du Conseil Général (DPASS<sup>5</sup>, CMS<sup>6</sup>, CLI<sup>7</sup>)
- la PAIO<sup>8</sup>
- le service personnes âgées de la CCT

Dans un premier temps, il convient de sensibiliser ces différents partenaires sur les possibilités qu'offre l'OPAH RU et de constituer un groupe de suivi qui pourrait se réunir à intervalles réguliers (tous les 6 mois par exemple) pour faire le point sur l'avancement des dossiers et sur les difficultés rencontrées. D'autres partenaires tels que le PACT et les bailleurs sociaux pourraient être associés à ce groupe. La participation d'un élu de la ville et/ou de la CCT est par ailleurs primordiale pour sa connaissance des situations de précarité, pour les contacts avant la première visite et pour montrer l'engagement de la collectivité dans le processus d'amélioration des conditions de logement des ménages à revenu modeste.

Au préalable, il est nécessaire de s'appuyer sur les informations de ces organismes pour localiser les ménages potentiellement concernés et identifier leurs conditions de logement. Pour cela, il est important que l'animatrice ou l'animateur s'engage à ne pas divulguer les informations qui seront mises à sa disposition.

**Une MOUS<sup>9</sup> a été mise en place à l'échelle départementale pour lutter contre l'insalubrité et fonctionne en liaison avec les travailleurs sociaux du Thouarsais. Il s'agit donc de s'appuyer sur cette organisation pour les cas identifiés et d'amplifier son action à l'échelle du centre ancien de Thouars.**

<sup>4</sup> 75 allocataires du RMI étaient présents dans le centre ancien en juin 2004 (source : Conseil Général/DPASS)

<sup>5</sup> Direction Prévention Action Sanitaire et Sociale

<sup>6</sup> Centre Médico-Social

<sup>7</sup> Comité Local d'Insertion

<sup>8</sup> Permanence d'Accueil d'Information et d'Orientation

<sup>9</sup> Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale

A partir d'une trame d'informations où pourraient figurer :

- le nom
- l'adresse
- le nombre de personnes du ménage
- l'âge
- le statut d'occupation
- le nom du propriétaire s'il s'agit d'un logement locatif
- le montant et la nature des ressources
- le descriptif des conditions de logements

une synthèse des informations recueillies pourrait être réalisée et présentée à une **commission insalubrité** regroupant l'ensemble des partenaires : ANAH, communauté de communes, organismes sociaux.

Cette commission se réunirait pour statuer sur les différentes situations présentées mais aussi pour mettre en avant de nouvelles situations qui auraient pu être relevées.

## **B. ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES ET AIDE AU RELOGEMENT**

A partir de ce travail de synthèse, une identification des situations les plus difficiles et des pistes de solutions techniques (intervention de l'architecte conseil) pourrait être faite avec, pour chacun des cas rencontrés, un examen des solutions les plus adaptées en fonction des conditions de ressources, des dispositifs de solvabilisation et des possibilités concrètes d'intervention.

L'animatrice ou l'animateur accompagné d'un travailleur social serait amené alors à rencontrer le représentant du ménage (et son propriétaire dans le cas des logements locatifs) pour lui (leur) présenter les possibilités d'intervention, de financement du projet et d'accompagnement dans toute la phase de mise en œuvre.

Dans l'hypothèse sans doute peu probable d'un nombre de cas rencontrés important et de montages de dossiers particulièrement compliqués sur le plan technique et social, il est possible de mettre en place, à l'échelon local, un dispositif spécifique de type « MOUS<sup>10</sup> ». Il s'agit d'une procédure qui permet, dans le cadre d'une convention précise et d'un financement spécifique, de s'attacher les services d'un intervenant extérieur pour :

- repérer les logements ou immeubles insalubres,
- assurer le pré-montage et le calibrage des opérations en lien avec les services compétents,
- mettre en œuvre les missions d'ingénierie nécessaires à l'accompagnement » des propriétaires dans la réalisation des travaux (aide au montage du projet, plan de financement, dossier de demande de financement, questions du relogement, ...)
- mobiliser les partenariats nécessaires à la réalisation des travaux.

---

<sup>10</sup> MOUS : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

**Pour les situations d'interventions lourdes nécessitant l'inoccupation totale du logement pendant la phase des travaux, il est indispensable de prévoir le relogement du ménage.** Celui-ci serait organisé dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs sociaux et les organismes responsables de la gestion des logements d'urgence et très sociaux. A condition que la démarche se fasse suffisamment en amont du début des travaux, les ménages concernés pourraient être considérés comme prioritaires et relogés provisoirement dans le parc HLM ou dans un parc adapté. En fonction des situations rencontrées, des possibilités existent également au Foyer des Jeunes travailleurs et dans les structures d'hébergement pour personnes âgées.

## **IX. MISE EN ŒUVRE DU VOLET PATRIMONIAL**

### **A. LA METHODE**

Pour le suivi-animation, il est proposé d'intégrer à l'équipe un architecte pour 2,5 jours par mois sur une durée de 5 ans, sa mission :

- établir un diagnostic global du bâti intégrant notamment l'analyse de l'état sanitaire de l'immeuble sur les opérations suffisamment engagées par les propriétaires,
- donner des recommandations et prescriptions pour les interventions à caractère patrimonial (fiche d'avis transmise à l'ABF et à l'ANAH pour les TIA)
- proposer la hiérarchie de traitement des subventions à caractère patrimonial :
  - interventions légères
  - interventions lourdes pouvant bénéficier de financement ANAH (TIA)
  - interventions lourdes hors financement ANAH

#### **⇒ Méthode d'intervention proposée pour les travaux de ravalement :**

- \* L'architecte conseil intervient en rendez-vous sur place pour dresser une fiche diagnostic et fiche d'avis des travaux à réaliser accompagné d'un reportage photographique.
- \* L'architecte conseil propose les immeubles susceptibles de bénéficier des TIA. Un dossier de synthèse pourrait présenter les travaux à réaliser (proposition de l'architecte conseil) ainsi que les devis d'intervention demandés par les propriétaires auprès des professionnels. Ces éléments sont transmis à l'ABF pour avis afin qu'il détermine si les travaux peuvent être inscrits au titre des TIA.

*Note : Il est à envisager que certains travaux proposés sur le devis du propriétaire ne répondent pas entièrement aux exigences en matière de patrimoine. Il apparaît important dans ces situations, que l'architecte conseil intervienne de nouveau auprès des propriétaires et en lien avec l'ABF afin de réétudier les différentes interventions possibles.*

Il apparaît important de sensibiliser également les professionnels du bâtiment au patrimoine et aux objectifs de l'OPAH thématique :

- \* Dès le lancement de l'OPAH, une formation serait proposée à tous les artisans susceptibles d'intervenir :
  - Formation théorique de présentation en salle
  - Formation pratique sur la base d'un chantier témoin qui serait utilisé comme base de la formation pratique
- \* La communication vis à vis des artisans devra viser les maçons et les menuisiers.
- \* Compte tenu de la durée de l'opération (5 ans) il serait souhaitable d'organiser un nouveau stage au bout de 2 à 3 ans d'opération pour montrer les exemples réalisés et échanger sur les difficultés rencontrées.
- \* Il serait souhaitable de mettre en œuvre sur cette opération une formation qualifiante pour les entreprises, à mettre en place, avec les organismes

professionnels, afin de pouvoir remettre aux maître d'ouvrage une liste d'artisans susceptibles d'intervenir.

## **B. OBJECTIFS QUALITATIFS ET TYPES D'AIDES**

Deux objectifs prévalent dans le cadre de l'OPAH RU :

- la revalorisation du centre ancien par des actions conjuguées portant sur le bâti et l'aménagement urbain
- priorité aux opérations couplant intervention dans le logement et intervention à caractère patrimonial

### **Les travaux concourant à la mise en valeur architecturale de l'immeuble pourront bénéficier d'un déplafonnement au titre des Travaux d'Intérêt Architectural (TIA).**

Les immeubles susceptibles de bénéficier de TIA sont ceux qui ont conservé leur disposition d'origine ou dont le projet restituera celle-ci. Il s'agit en grande majorité d'immeubles présentant des façades en pierre typiques de la région (cf. l'étude sur la pierre dans l'architecture traditionnelle réalisée par le Pays Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais et le CAUE) et des façades ou détails architecturaux en tuffeau et des façades en pierres enduites.

Les anciens bâtiments de ferme d'intérêt patrimonial et situé en zone agglomérée sont également susceptibles de bénéficier d'un déplafonnement au titre des TIA dans le cadre d'un projet de changement de destination en faveur de la création de logements.

La possibilité de déplafonnement sera définie au cas par cas, et sur avis motivé de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), pour des immeubles reconnus en partie ou en totalité de qualité architecturale de façon à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

La politique de déplafonnement des aides de l'ANAH est accompagnée par une politique de ravalement portée par la CCT et la Ville en faveur des immeubles pouvant ou non bénéficier des TIA mais présentant également un intérêt architectural et/ou urbain. Le type d'immeubles et les travaux pris en compte sont les même que ceux susceptibles de bénéficier des TIA.

Une aide au ravalement pourra être attribuée pour des logements totalement confortables et qui ne font donc pas l'objet de travaux d'amélioration intérieure. Les conditions de recevabilité seront celles de l'ANAH (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants sous condition de ressource et d'occupation) quand celle-ci intervient pour des travaux intérieurs et pourront être élargies quand la CCT intervient seule en faveur de la mise en valeur du patrimoine.

## C. NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES

### □ **Les travaux susceptibles d'être considérés au titre des TIA :**

- ✓ restauration et changement des pierres de tuffeau,
- ✓ changement des pierres (grès, granite et calcaires locaux),
- ✓ restauration et changement des briques pour les piliers, les ouvertures, les corniches, les solins et les souches (brique locale),
- ✓ couverture en tuile creuse locale (teinte spécifique au Thouarsais),
- ✓ couverture en ardoise,
- ✓ enduits à la chaux naturelle et sable de carrière et le rejointoiement au mortier de chaux naturelle et sable de carrière (enduits « à pierres vues »), si cela correspond à la disposition d'origine,
- ✓ badigeon à la chaux
- ✓ menuiserie bois (volets, fenêtres, portes) et ferrures d'un dessin adapté à l'architecture et à l'époque de construction.
- ✓ mise en peinture des menuiseries,
- ✓ gouttières et descentes en zinc,
- ✓ serrurerie, ferronnerie,
- ✓ linteaux bois, pièces de charpente en bois de pays (chêne, châtaignier,..).

### □ **A l'inverse, certains travaux sont à exclure :**

- ✓ La réfection de toiture à fond plat, l'usage de tuile « romane canal », les gouttières en PVC ou en aluminium
- ✓ Les menuiseries extérieures en PVC (portes d'entrée, garages et volets)
- ✓ Les volets roulants ou les coffres de volets roulants extérieurs ou visibles depuis l'extérieur.
- ✓ Le nettoyage dur par sablage trop abrasif ou procédé chimique
- ✓ La peinture sur moellons de pierre

### □ **Les principes pour les interventions lourdes**

L'intervention s'appuiera sur l'inventaire réalisé dans le cadre de la ZPPAUP. Les prescriptions seront celles de la ZPPAUP.

Les opérations présentées en TIA respecteront notamment les principes suivants :

- \* Opération globale sur façade complète pour les opérations lourdes.
- \* Fiche diagnostic et d'avis de l'architecte conseil obligatoire
- \* Prise en compte des immeubles qui ont conservé la typologie d'origine ou dont le projet restituera la typologie originelle.
- \* Travaux de restauration (tuffeau, pierre, toiture, lucarnes,...)
- \* Respect de tous les détails existants, reprise des moulures, ...
- \* Enduit chaux obligatoire
- \* Menuiseries bois obligatoire lorsqu'il y a changement de menuiseries.
- \* Remplacement des pierres de tuffeau par des blocs de pierre d'épaisseur suffisante (au moins 10 cm).
- \* Intervention sur tuffeau obligatoire par un professionnel de la pierre (tailleur de pierre)

### □ **Les principes pour les interventions légères**

- Bâtiments avec enduit de facture traditionnelle en trois couches (gobets d'accrochage, corps d'enduit et couche de finition)
- Enduit à la chaux obligatoire
- Aide apportée sur les bâtiments partiellement modifiés mais qui ont conservé la volumétrie originelle et l'aspect général
- Dans ce cas pas de TIA
- Aide réservée à la réfection d'enduit uniquement

*Note : **Les autorisations de travaux** relatifs à la modification des caractéristiques architecturales de l'immeuble, à la réfection des toitures, au ravalement des façades, aux changements ou à la création d'ouverture, à la mise en peintures de menuiserie **sont un préalable au bénéfice de l'aide financière.***

**X. APPROCHE FINANCIERE**

	ANAH	CCT	Ville de Thouars	Conseil Régional	Conseil Général	TOTAL
<b>Patrimoine :</b>						
- propriétaires bailleurs	210 000 €	127 500 €	82 500 €	15 000 €		435 000 €
- propriétaires occupants	105 000 €	77 500 €	50 000 €			232 500 €
<b>Interventions sur le logement :</b>						
- propriétaires bailleurs	627 000 €	248 500 €	121 250 €	7 500 €		1 004 250 €
dont sortie d'insalubrité	330 000 €	90 000 €	45 000 €			465 000 €
dont loyer conventionné	105 000 €	70 000 €	15 000 €			190 000 €
- propriétaires occupants	273 600 €	79 800 €	37 500 €			390 900 €
dont sortie d'insalubrité	110 000 €	30 000 €	15 000 €			155 000 €
dont TSO	83 000 €	33 000 €	16 500 €			132 500 €
Suivi-animation	112 500 €	67 500 €			45 000 €	225 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 328 100 €</b> (265 620 €/an)	<b>600 800 €</b> (120 160 €/an)	<b>291 250 €</b> (58 250 €/an)	<b>22 500 €</b> (4 500 €/an)	<b>45 000 €</b> (9 000 €/an)	<b>2 287 650 €</b> (457 530 €/an)

## **XI. LES PARTENAIRES DE L'OPAH**

- Communauté de Communes
  - Maître d'ouvrage
  - Animateur et architecte conseil
- Ville de Thouars pour
  - les acquisitions foncières
  - les actions d'accompagnement et l'aménagement du centre ancien
- Intervention possible d'une SEM en tant que maître d'ouvrage de la réhabilitation d'immeubles publics (acquisition ville) ou dans le cadre d'opérations globales de type ZAC.
- Caisse des Dépôts et Consignations qui est l'opérateur financier de référence du renouvellement urbain :
  - aides à la conception et à la gestion des projets au moyen de crédits d'ingénierie, en cofinancement aux côtés des collectivités locales et de l'Etat
  - investisseur dans le cadre d'un partenariat public-privé pour la réalisation d'opérations de portage immobilier et foncier
  - facilitateur d'opérations par la mise en place de dispositifs d'avances sur subvention permettant d'assurer la trésorerie des opérations,
  - prêteur aux collectivités ou aux aménageurs pour la réalisation d'équipements ou d'aménagements publics, où à des établissements de crédit pour la mise en place des prêts aux populations à faibles ressources.
- O.P.A.C et P.A.C.T/A.R.I.M pour d'éventuels baux à réhabilitation, la gestion locative et le suivi social éventuel dans le cas d'accompagnement lourd
- Organisme d'intermédiation éventuel pour rapprocher propriétaires et locataires
- Les banques pour les mesures facilitant l'accès aux prêts pour les propriétaires.

## **XII. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT**

### **MAITRISE DOUVRAGE : VILLE DE THOUARS**

Les mesures d'accompagnement trouvent leur traduction dans le projet urbain exprimé au travers de la convention cadre « renouvellement urbain- cœur de ville » portant sur le centre ancien et définissant la ville comme maître d'ouvrage des opérations sur ce secteur.

*Ce point est traité au chapitre 2 qui présente l'ensemble des actions envisagées à court et moyen terme et auquel il faut de référer pour avoir une approche exhaustive des mesures d'accompagnement. Il n'en est repris que quelques éléments ici*

Voici quelques actions concrètes en cours :

- réaménagement de l'îlot Saint Médard/Saugé et abords : lancement d'une étude de programmation et de maîtrise d'œuvre (2006-2008, 55 000 E)
- lancement d'une opération Cœur d'îlots avec acquisition d'immeubles dans le quartier Saint-Médard (2006-2007, 100 000 E)
- poursuite des aménagements d'espaces publics et création de jardins tinctoral et du Musée
- plan vélo pour favoriser l'utilisation de la bicyclette (2005-2010)
- création d'un pôle culturel sous maîtrise d'ouvrage intercommunale (2005-2008, 6,6 Millions E).

### **Le développement du stationnement**

Il convient de développer un point important du projet urbain pour l'OPAH RU qui porte sur le **stationnement résidentiel**. En effet le développement du logement suppose des besoins supplémentaires en stationnement. Or dans le contexte du centre ancien où les stationnements sont sur les marges, cette problématique mérite d'être traitée en amont. Plusieurs actions sont envisagées :

- ✓ La création de parkings résidentiels extérieurs : aménagement de petites poches de stationnement réservé aux résidents voire réaffectation d'un parking public à un usage privatif (parking clos).
- ✓ L'aménagement du commerce « Centr'affair » en parking résidentiel : situé en plein cœur du centre, il pourrait s'inscrire dans le cadre d'une opération de réhabilitation de logements en y affectant des stationnements (potentiel évalué de 15 à 20 places).
- ✓ La gestion à la journée des parcs de stationnement réservés aux administrations en autorisant le stationnement résidentiel les soirs et WE par le biais de convention sous l'égide de la ville.
- ✓ L'aménagement des voies en assurant le maintien d'un maximum de places notamment en réorganisant les déplacements : exemple de mise en sens unique d'un tronçon de la rue de la Trémoille permettant de maintenir une rangée de stationnement.

Par ailleurs, la réglementation du stationnement (disque ou stationnement payant) pourrait intégrer le stationnement résidentiel avec des abonnements à l'année.

***La ville interviendra également directement par une démarche opérationnelle dans l'OPAH RU :***

- Acquisitions foncières et portage au cas par cas en vue d'une réhabilitation par un autre opérateur (ex du bâtiment Mairie récemment acquis)
- Aides à la lutte contre les termites (création) : 24 000 E pour 2005

Par ailleurs, et comme il l'avait été présenté dans le diagnostic, une réflexion sur le lancement d'opération globale de type ZAC pourrait être engagée sur certains secteurs afin de mener une politique de renouvellement urbain complète où l'OPAH RU constituerait un outil complémentaire dans ce périmètre d'aménagement.

***La restauration du patrimoine bâti :***

- la mise en place de la ZPPAUP et du fond d'intervention patrimoniale de la ville complémentaire à celui de la CCT et visant notamment à définir un cadre d'intervention pour les réhabilitations et à mettre en place les leviers financiers indispensables à la réussite de l'opération.
- Restauration des monuments historiques, sont concernés : l'église Saint-Médard, la collégiale du Château, le Château lui-même, ainsi que de manière plus ponctuelle, la Tour Porte au Prévost, L'église Saint-Laon et la Tour Prince de Galles. Ce sont plus de 3 Millions d'euros de travaux qui sont programmés à l'horizon 2010.

**CHAP 6 : APPROCHE DE FAISABILITE SUR DES  
BATIMENTS TESTS**

Afin de bien illustrer les problématiques de l'O.P.A.H., des mises en situation ont été effectuées sous la forme d'opérations « test »

**Cette démarche permet :**

- **de cibler le panel d'interventions susceptibles d'être menées,**
- **de déterminer la capacité du bâti à évoluer vers des produits répondant aux besoins du marché et de la population,**
- **de cerner les conditions de réussite de l'OPAH en terme de financements,**
- **de mettre en évidence les capacités de récupération du bâti vacant et des immeubles vétustes et les possibilités de transformation d'un certain nombre de commerces en logements.**

Ces tests mettent également en évidence la difficulté de réhabiliter ce patrimoine lorsqu'on l'intègre dans la problématique plus générale du marché immobilier dans le Thouarsais et de l'offre et la demande en logements.

**En effet, les besoins en logements de moyenne et grande taille (principalement T3, T4 et T5) et l'état global du bâti conduisent à prévoir des montants de travaux pouvant atteindre et dépasser 80 000 à 90 000 Euros (exemple d'un immeuble du centre ancien de Thouars où la réhabilitation porterait sur une véritable "maison de ville").**

Si par ailleurs, on met en parallèle le montant des travaux mentionné précédemment et les plafonds de dépenses subventionnables de l'ANAH (24200 Euros pour les parties privatives pour un logement de 100 m<sup>2</sup>)<sup>11</sup>, on se rend compte que l'intervention de l'ANAH s'applique à une faible proportion de l'ensemble des travaux. **Il est donc primordial de prévoir un déplafonnement spécifique des travaux (lié aux travaux d'intérêt architectural ou aux sorties d'insalubrité), sans quoi l'impact de l'OPAH risque d'être très limité.**

### ***Prise en compte des prescriptions de la ZPPAUP***

La mise en place de la ZPPAUP impose un certain nombre de prescriptions concernant le traitement des façades.

Elle définit différents degrés dans la réhabilitation que les propriétaires ou opérateurs devront respecter :

- ✓ Conservation absolue et restauration à l'identique
- ✓ A conserver et restaurer
- ✓ Modification sous condition
- ✓ Rupture : possibilité plus large d'intervention

## ***I. EXEMPLE D'INTERVENTION PUBLIQUE : « OPERATION PILOTE » PLACE SAINT MEDARD (RUE SAUGE)***

### **A. OBJECTIF DE CETTE OPERATION PILOTE**

La plupart des mesures présentées dans le cadre de l'OPAH-RU visent à trouver les moyens d'actions adéquats pour favoriser l'initiative privée. **Néanmoins, dans un certain nombre de cas de figure, il est primordial que l'action publique intervienne en se substituant à l'action privée :**

- pour initier un processus de revalorisation dans les espaces délaissés. L'action publique a pour but d'inverser une tendance et de modifier l'image d'un secteur de la ville pour que des acteurs privés interviennent dans un second temps,
- pour débloquer des situations difficiles (cas d'immeubles vacants depuis très longtemps, d'acquisitions qui permettent une réorganisation d'îlot, ...),
- pour manifester l'engagement de la collectivité, en l'occurrence la ville de Thouars, dans le processus de réhabilitation et de renouvellement urbain,
- pour mettre en œuvre des partenariats et des collaborations utiles au bon déroulement de l'OPAH,
- pour montrer les actions qui pourrait être menées sur le bâti existant à partir d'exemples concrets. L'objectif serait alors de mettre en œuvre une « opération pilote » qui pourrait voir le jour en tout début d'OPAH.

**L'acquisition de l'immeuble « Lièvre » par la ville** au cours de l'année 2004 permet d'envisager ce type d'intervention pour plusieurs raisons :

- le coût d'acquisition est faible et son impact sur le montage financier est modeste ce qui permet d'envisager une opération équilibrée,
- la localisation de ce bâtiment sur la place Saint-Médard et à proximité du bâtiment de la trésorerie sur lequel porte un projet immobilier initié par la ville (transfert de l'office de tourisme notamment) apparaît « stratégique ». La place Saint-Médard et son environnement immédiat constitue un enjeu de 1<sup>er</sup> ordre en terme de réussite de l'OPAH Renouvellement Urbain. Le réaménagement de la place pour en faire un espace plus convivial et à vocation touristique et la rénovation des immeubles qui la borde doivent contribuer à inverser l'image du centre ancien,
- la configuration du bâti permet de réaliser un ensemble qui correspond à ce que l'on cherche à promouvoir en terme de « produit-logement ». Il est en effet possible de créer deux grands logements destinés à des familles et disposant d'un espace extérieur.

## B. PROJET DE REHABILITATION

La ville qui n'a pas vocation à réaliser les travaux et à gérer l'occupation du logement pourrait confier cette mission à un organisme spécialisé dans le cadre d'un bail à réhabilitation entre la ville propriétaire et un opérateur, par exemple le PACT.

Le prix du bail pourrait être constitué par l'apport en nature que constitue les travaux réalisés par le preneur ou comprendre, en plus des travaux, le versement d'une redevance. Le bail est conclut pour une durée minimale de 12 ans. L'organisme preneur s'engage à effectuer les travaux et à louer l'immeuble aux personnes n'excédant pas les plafonds de ressources. A l'issu du bail, la ville retrouve l'entière propriété de son bien et bénéficie des améliorations sans indemnisation.

### Caractéristiques du bâtiment

Caractéristiques du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Bâtiment communal</li> <li>⇒ Immeuble vacant insalubre peu large (5m)</li> <li>⇒ Plafond effondré</li> <li>⇒ Insalubrité établie</li> <li>⇒ Proximité d'un jardin privatif à l'arrière</li> </ul>
Programme de réhabilitation (voir esquisse)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2 logements (165 et 171 m<sup>2</sup>)</li> <li>✓ Façade aveugle côté Est : ouverture et éventuellement puits de lumière à proposer</li> <li>✓ Destruction de la partie garage pour ouvrir sur la partie arrière</li> </ul> <p>Acquisitions à prévoir du terrain qui longe le bâtiment au Nord. Afin de faciliter la réalisation du second logement (création d'ouvertures) et permettre la création d'un accès au jardin privatif dont l'acquisition par la ville est possible.</p> <p>Opération référence : démarche très qualitative pour ces</p>
Traitement de façades	<p><b>Préconisation de la ZPPAUP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Pour la façade sur rue : édifice dégradé à conserver nécessitant restauration et restitution.</li> <li>⇒ Pour la façade Est et le garage : édifice en rupture avec le tissu urbain</li> </ul> <p>⇒ Principes : reconstitution à l'identique de la façade sur rue. Démolition du garage et traitement qualitatif de toute la façade Est.</p>

**Coût estimatif en Euros**

Acquisition de l'immeuble : 12 000

Acquisition du terrain attenant : 5 000 (hypothèse)

Travaux d'aménagement : 200 000

Façade : 13 000

**Plan de financement<sup>12</sup> en Euros**

- *Logements conventionnés*
- *Sortie d'insalubrité (déplafonnement des travaux de gros oeuvre)*
- *Intervention patrimoniale lourde (TIA)*
- *Sortie de vacance et création de deux grands logements*

Travaux d'aménagement : Subvention ANAH : 64 316  
 Subvention Conseil Régional : 3 594  
 Subvention CCT : 21 564  
 Subvention Ville de Thouars : 10 782

Patrimoine : Subvention ANAH : 4 550  
 Subvention Conseil Régional : 325  
 Subvention CCT : 1 950  
 Subvention Ville de Thouars : 1950

Prime logements vacants : ANAH : 2 000  
 CCT : 1 500  
 Ville de Thouars : 750

Prime moyen/grand logement : CCT : 2 000  
 Ville : 1 000

**Total Subventions et primes : 116 281**

Reste à financer sur 12 ans : 120 813

Remboursement mensuel (Prêt à 4%) : 1 058

Montant des loyers (frais de gestion locative et d'entretien déduits): 1 225

Excédent mensuel d'opération : 167

L'excédent pourrait être reversé à la ville sous forme de redevance. L'opération est équilibrée jusqu'à un montant maximum d'investissement de 240 000 Euros contre 230 000 Euros dans l'hypothèse retenue)

<sup>12</sup> Plan de financement approximatif et non contractuel

**localisation**

## **état des lieux**

**photo**

## **esquisse**

## II. EXEMPLES D'OPERATIONS TESTS SUR IMMEUBLES PRIVES

Les îlots 2 et 4 sont constitués d'un ensemble de bâtis quasi entièrement vacant. Il sera important dans le cadre du suivi animation de rencontrer tous les propriétaires afin d'étudier les possibilités d'intervention commune avec regroupement potentiel des immeubles ou tout au moins des accès

### A. ILOT 1 – « LASSALE/NOIRAUT » - RUE PORTE AU PREVOST

#### Mode d'intervention : Hypothèse de l'achat des deux immeubles par un investisseur

Caractéristiques du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Deux Immeubles d'habitation avec commerces et activité</li> <li>⇒ Immeubles vacants</li> <li>⇒ Hauteur : R+1+comble</li> <li>⇒ Insalubrité potentielle des immeubles</li> <li>⇒ Terrain attenant à l'arrière des immeubles comprenant un hangar en parpaing :</li> </ul>
Programme de réhabilitation (voir esquisse)	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>2 logements : T4 avec garage et T5</b></li> <li>⇒ Regroupement des immeubles permettant de faire deux grands appartements en utilisant un niveau de la partie centrale « Noirault » pour chaque appartement.</li> <li>⇒ Le garage peut éventuellement être transformé en pièce de vie</li> <li>⇒ Possibilité d'aménager très partiellement les combles du bâtiment Est : salle, voir toiture terrasse</li> </ul> <p>Programme dépendant des opportunités et de la faisabilité technique : à étudier avec les propriétaires et l'architecte conseil.</p> <p>Remarque : des configurations différentes sont à étudier pour proposer éventuellement un troisième logement (T1 ou T2)</p> <p><b>Aménagement annexe :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Aménagement d'un jardin privatif après destruction du hangar sur la propriété Noirault : le jardin est partagé par les deux habitations.</li> </ul>
Traitement de façades	<p><b>Préconisation de la ZPPAUP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Pour les deux bâtiments principaux : édifices dégradé à conserver nécessitant restauration et restitution.</li> <li>⇒ Partie garage à l'Est : édifice à conserver, modification possible sous conditions.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Traitement de la façade en application des prescriptions</li> <li>⇒ Possibilité à étudier : modification de la façade « garage » permettant d'y aménager l'entrée au logement.</li> </ul>

## **localisation**

## **état des lieux**

**photo**

## **esquisse**

<b>Approche financière</b>			
Coût estimatif (en €) :	Acquisition des deux immeubles et du hangar : 50 000 (hypothèse) Travaux d'aménagement : 230 000 Façade : 20 000		
	<u>Travaux d'aménagement</u>	<b>Conventionné avec sortie d'insalubrité</b>	<b>Libre</b>
Plan de financement <sup>13</sup> (en €) :	Subv. ANAH :	64652	14752
	Subv. CRégional	3468	0
	Subv. CCT	20808	7376
	Subv. Ville	10404	3688
	<u>Patrimoine</u>		
	Subv. ANAH :	7000	4000
	Subv. CRégional	500	0
	Subv. CCT	3000	3000
	Subv. Ville	<b>3000</b>	3000
	<u>Autres Primes</u>		
	ANAH vacant	4000	0
	CCT vacant/grd logt	5000	5000
	Ville vacant/grd logt	2500	2500
▪ <i>Intervention patrimoniale lourde (TIA)</i>	<b>Total subventions et primes</b>	124332	43316
▪ <i>Sortie de vacance</i>	Apport Personnel (hypothèse 20%)	50 000	50 000
▪ <i>2 grands logements</i>	Reste à financer	132 384	206 684
	Rembours. Mensuel prêt 4% sur 9 ans (sur 12 ans)	1 462 (1 159)	2 282 (1 810)
	Montant des loyers (convent. : 90% plafonds)	1061	1200
	<b>Bilan par mois sur 9 ans (sur 12 ans)</b>	<b>-401</b> (-98)	<b>-1 082</b> (-610)

<sup>13</sup> Plan de financement approximatif et non contractuel

**B. ILOT 2 – « DELAUNAY » - RUE SAINT MEDARD****Hypothèse : réalisation des travaux par le propriétaire****Proposition d'aménagement**

Caractéristiques du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Immeuble d'habitation avec rdc commercial</li> <li>⇒ Commerce en rdc et logement vacant</li> <li>⇒ Hauteur : R+2</li> <li>⇒ Insalubrité potentielle</li> <li>⇒ Luminosité limitée (une seule façade ouverte)</li> <li>⇒ Absence de terrains</li> </ul>
Proposition d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 1 logement : T5 (137 m<sup>2</sup>)</li> <li>✓ Changement d'affectation à proposer</li> <li>✓ création d'un puits de lumière pour pallier à l'insuffisance de clarté</li> <li>✓ Ravalement de façade à réaliser = façade commerciale à reprendre</li> </ul> <p><i>Possibilité de regroupement de bâtiments en fonction des opportunités et de la faisabilité technique : à étudier en lien avec les propriétaires limitrophes.</i></p>
Traitement de façades	<p><b>Préconisation de la ZPPAUP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ édifice dégradé à conserver nécessitant restauration et restitution.</li> <li>⇒ Traitement de la façade en application des prescriptions</li> <li>⇒ Possibilité à étudier : maintien en apparence de la façade commerciale retraitée</li> </ul>

## **des lieux**

**photo**

## **esquisse**

<b>Approche financière</b>			
Coût estimatif (en €) :	Travaux d'aménagement : 70 000 Façade : 10 000		
	<u>Travaux d'aménagement</u>	<b>Conventionné</b>	<b>Libre</b>
	Subv. ANAH :	11190	6394
	Subv. C Régional	799	0
	Subv. CCT	3197	3197
	Subv. Ville	1599	1599
	<u>Patrimoine</u>		
	Subv. ANAH :	3500	2000
	Subv. CRégional	<b>250</b>	0
	Subv. CCT	1500	1500
	Subv. Ville	1500	1500
	<u>Autres Primes</u>		
Plan de financement <sup>14</sup> (en €) :	ANAH vacant	2000	0
	CCT vacant/grd logt	2500	2500
	Ville vacant/grd logt	1250	1250
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Intervention patrimoniale lourde (TIA)</i></li> <li>▪ <i>Sortie de vacance</i></li> <li>▪ <i>1 grand logement</i></li> </ul>	<b>Total subventions et primes</b>	29284	19940
	Apport Personnel (hypothèse 20%)	16000	16 000
	Reste à financer	34 716	44 061
	Rembours. mensuel prêt 4% sur 9 ans (sur 12 ans)	383 (304)	486 (386)
	Montant des loyers (convent. : 90% plafonds)	555	650
	<b>Bilan sur 9 ans (sur 12 ans)</b>	<b>172 (251)</b>	<b>164 (264)</b>

<sup>14</sup> Plan de financement approximatif et non contractuel

**C. ILOT 2 – « GOURDON » - RUE SAINT MEDARD****Hypothèse de la réalisation des travaux par le propriétaire****Proposition d'aménagement**

Caractéristiques du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Petit immeuble commerce + logement</li> <li>⇒ Hauteur : R+1</li> <li>⇒ Rdc de surface limitée (25 m<sup>2</sup>)</li> <li>⇒ Commerce occupé</li> <li>⇒ Insalubrité potentielle à l'étage</li> </ul>
Proposition d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 1 logement : T2 (85 m<sup>2</sup>) de type maison de ville = changement d'affectation du commerce</li> <li>✓ proposition de garage pouvant être remplacée par une pièce de vie, soit un grand logement T3</li> <li>✓ Déplacement du commerce dans un secteur plus attractif</li>   <li>✓ Envisager la possibilité de regroupement avec les immeubles limitrophes selon faisabilité technique et opportunités compte tenu de la surface limitée : problématique importante de la différences de niveau des planchers</li> </ul>
Traitement de façades	<p><b>Préconisation de la ZPPAUP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ édifice dégradé à conserver nécessitant restauration et restitution.</li>   <li>⇒ Traitement de la façade en application des prescriptions</li> <li>⇒ Possibilité à étudier : maintien en apparence de la façade commerciale retraitée</li> </ul>

## **des lieux**

**photo**

## **esquisse**

<b>Approche financière « Gourdon »</b>			
Coût estimatif (en €) :	Travaux d'aménagement : 50 000 Façade : 10 000		
	<u>Travaux d'aménagement</u>	<b>Conventionné</b>	<b>Libre</b>
	Subv. ANAH :	7368	4210
	Subv. CRégional	<b>526</b>	0
	Subv. CCT	2105	2105
	Subv. Ville	1053	1053
	<u>Patrimoine</u>		
	Subv. ANAH :	3500	2000
	Subv. CRégional	250	0
	Subv. CCT	1500	1500
	Subv. Ville	1500	1500
	<u>Autres Primes</u>		
Plan de financement <sup>15</sup> (en €) :	ANAH vacant	2000	0
▪ <i>Intervention patrimoniale lourde (TIA)</i>	CCT vacant	1500	1500
▪ <i>Sortie de vacance</i>	Ville vacant	750	750
▪ <i>1 grand logement</i>	<b>Total subventions et primes</b>	<b>22051</b>	<b>14618</b>
	Apport Personnel (hypothèse 20%)	12000	12 000
	Reste à financer	25 949	33 383
	Rembours. mensuel prêt 4% sur 9 ans (sur 12 ans)	286 (227)	369 (292)
	Montant des loyers (convent. : 90% plafonds)	344	400
	<b>Bilan sur 9 ans (sur 12 ans)</b>	<b>58 (117)</b>	<b>31 (108)</b>

<sup>15</sup> Plan de financement approximatif et non contractuel

**D. ILOT 4 – « AUGÉ » - RUE SAINT MEDARD****Hypothèse de l'achat de l'immeuble par un investisseur (avec apport personnel représentant 50% du montant des travaux)****Insérer les éléments descriptifs****Proposition d'aménagement**

Caractéristiques du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Immeuble vacant : commerce + logement</li> <li>⇒ Hauteur : R+2</li> <li>⇒ Terrain à l'arrière de la propriété « Château »</li> </ul>
Proposition d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 1 logement : T5 (149 m<sup>2</sup>) de type maison de ville</li> <li>✓ pièce de vie en rdc et chambres aux étages</li> <li>✓ aménagement d'accès à la partie arrière avec mise en commun de la cour de l'immeuble « Château » : accès privatif et cour intérieur.</li> </ul> <p>Possibilité d'étudier une solution commune avec l'immeuble Sud mais difficulté plus grande avec l'immeuble Nord (« Château ») compte tenu des enjeux architecturaux</p>
Traitement de façades	<p><b>Préconisation de la ZPPAUP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ édifice dont la <b>conservation est absolue</b> avec restauration à l'identique si nécessaire.</li> <li>⇒ Traitement de la façade en application stricte des prescriptions</li> <li>⇒ Possibilité à étudier : maintien en apparence de la façade commerciale retraitée</li> </ul>

## **des lieux**

**photo**

## **esquisse**

<b>Approche financière « Augé »</b>			
Coût estimatif (en €) :	Achat de l'immeuble : 30 000 (hypothèse) Travaux d'aménagement : 98 000 Façade : 10 000		
	<u>Travaux d'aménagement</u>	<b>Conventionné</b>	<b>Libre</b>
	Subv. ANAH :	12072	6898
	Subv. CRégional	862	0
	Subv. CCT	3449	3449
	Subv. Ville	1725	1725
	<u>Patrimoine</u>		
	Subv. ANAH :	3500	2000
	Subv. CRégional	250	0
	Subv. CCT	1500	1500
	Subv. Ville	1500	1500
	<u>Autres Primes</u>		
Plan de financement <sup>16</sup> (en €) :	ANAH vacant	<b>2000</b>	0
	CCT vacant/grd logt	2500	2500
	Ville vacant/grd logt	1250	1250
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Intervention patrimoniale lourde (TIA)</i></li> <li>▪ <i>Sortie de vacance</i></li> <li>▪ <i>1 grand logement</i></li> </ul>	<b>Total subventions et primes</b>	30607	20822
	Apport Personnel (hypothèse 50%)	54000	54 000
	Reste à financer	53 393	63 179
	Rembours. mensuel prêt 4% sur 9 ans (sur 12 ans)	590 (467)	698 (553)
	Montant des loyers (convent. : 90% plafonds)	603	650
	<b>Bilan sur 9 ans (sur 12 ans)</b>	<b>14</b> (136)	<b>-48</b> (97)

<sup>16</sup> Plan de financement approximatif et non contractuel

## E. ILOT 4 – « CHATEAU » - RUE SAINT MEDARD

### Hypothèse de la réalisation des travaux par le propriétaire

#### Proposition d'aménagement

Caractéristiques du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Immeuble « commerce + logement » vacant</li> <li>⇒ Hauteur : R+1+comble</li> <li>⇒ Façade de grande qualité très détériorée</li> <li>⇒ Espace extérieur à l'arrière</li> </ul>
Proposition d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Proposition :2 logements T3 ( 76 et 145 m<sup>2</sup>) Potentiel pour un troisième logement (T1, T2) après réorganisation</li> <li>✓ Possibilité d'aménagement commun des espaces extérieurs avec l'immeuble « Augé » et le bâtiment à réhabiliter,</li> <li>Possibilité d'utiliser les combles tout au moins en partie :</li> <li>Accès : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rue Isambert :voie constituant l'accès à cet ensemble à l'arrière de la rue Saint Médard.</li> </ul> </li> </ul>
Traitement de façades	<p><b>Préconisation de la ZPPAUP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Façade Nord : édifice dont la <b>conservation est absolue</b> avec restauration à l'identique si nécessaire.</li> <li>⇒ Façade Ouest : édifice à conserver nécessitant restauration et restitution</li> <li>⇒ Traitement de la façade en application stricte des prescriptions</li> </ul>

## **des lieux**

**photo**

## **esquisse**

<b>Approche financière « Château »</b>			
Coût estimatif (en €) :	Travaux d'aménagement : 204 000 Façade : 20 000		
Plan de financement <sup>17</sup> (en €) :  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Intervention patrimoniale lourde (TIA)</i></li> <li>▪ <i>Sortie de vacance</i></li> <li>▪ <i>1 grand logement</i></li> </ul>	<u>Travaux</u>	<b>Conventionné avec sortie d'insalubrité</b>	<b>Libre</b>
	Subv. ANAH :	56634	8326
	Subv. CRégional	3025	0
	Subv. CCT	18152	4163
	Subv. Ville	9076	2082
	<u>Patrimoine</u>		
	Subv. ANAH :	7000	4000
	Subv. CRégional	500	0
	Subv. CCT	3000	3000
	Subv. Ville	3000	3000
	<u>Autres Primes</u>		
	ANAH vacant	2000	0
	<b>CCT vacant/grd logt</b>	<b>3500</b>	<b>3500</b>
	Ville vacant/grd logt	1750	1750
	<b>Total subventions et primes</b>	<b>107636</b>	<b>29821</b>
Apport Personnel (hypothèse 20%)	44800	44800	
Reste à financer	78 159	148 981	
Rembours. mensuel prêt 4% sur 9 ans (sur 12 ans)	863 (684)	1645 (1159)	
Montant des loyers (convent. : 90% plafonds)	895	1000	
<b>Bilan sur 9 ans (sur 12 ans)</b>	<b>32 (211)</b>	<b>-645 (-264)</b>	

<sup>17</sup> Plan de financement approximatif et non contractuel