



CONSTRUIRE ET/OU RENOVER

*Reconquérir les
quartiers existants en
Drôme et Ardèche*

Réduire la vacance, répondre
aux besoins de logements,
réinvestir un quartier



Revitalisation des centre-
bourgs
Rencontre « Urba-sessions »
du CAUE 07
10 novembre 2016

La Drôme et l'Ardèche, deux départements dynamiques où la vacance se développe

La taille du parc de logements a triplé depuis 1948

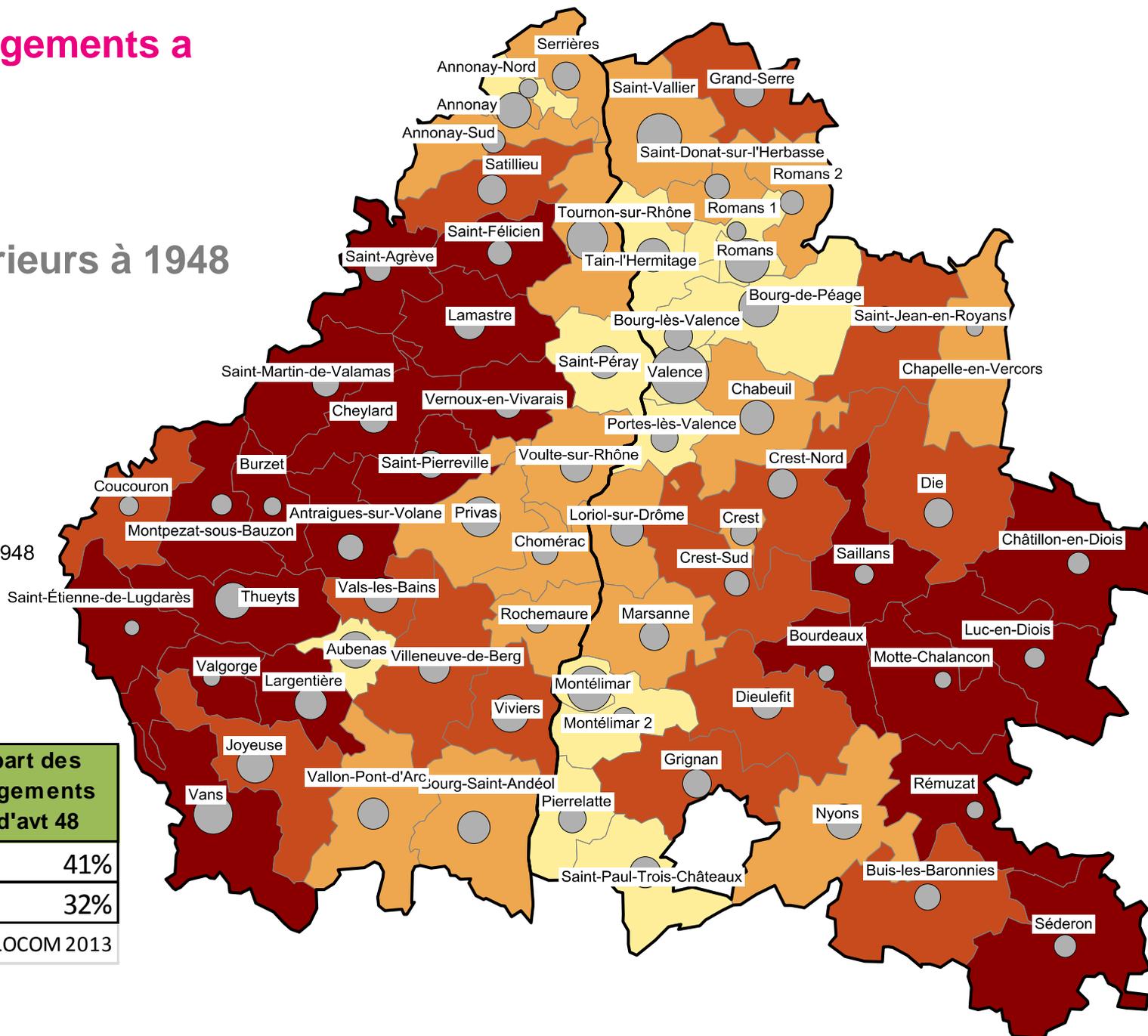
Part des logements antérieurs à 1948

Taux de logements d'avant 1948

- moins de 30%
- de 30 à 40%
- de 40 à 50%
- plus de 50%

Parc de logements d'avant 1948

- 5 000
- 3 000
- 1 500



	total logements en 2012	tot avt 48	part des logements d'avt 48
Ardèche	194 984	80 810	41%
Drôme	262 591	84 700	32%

source : FILOCOM 2013

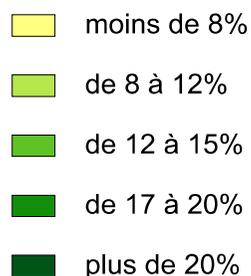


Source : FILOCOM 2013

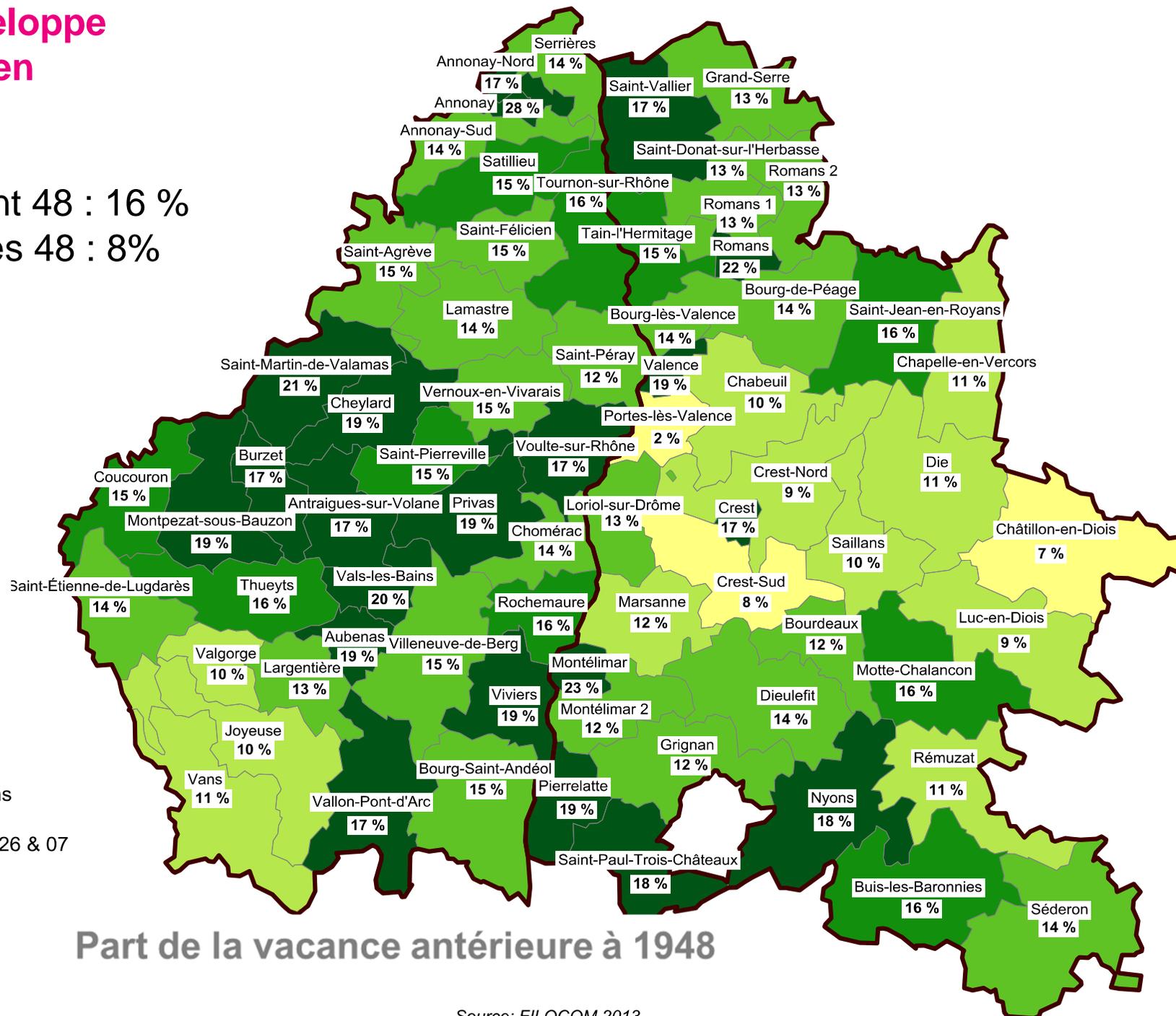
La vacance se développe surtout dans l'ancien

- Logements d'avant 48 : 16 %
- Logements d'après 48 : 8%

Taux de logements vacants d'avant 48



— Contours anciens cantons
 — Contours Départements 26 & 07



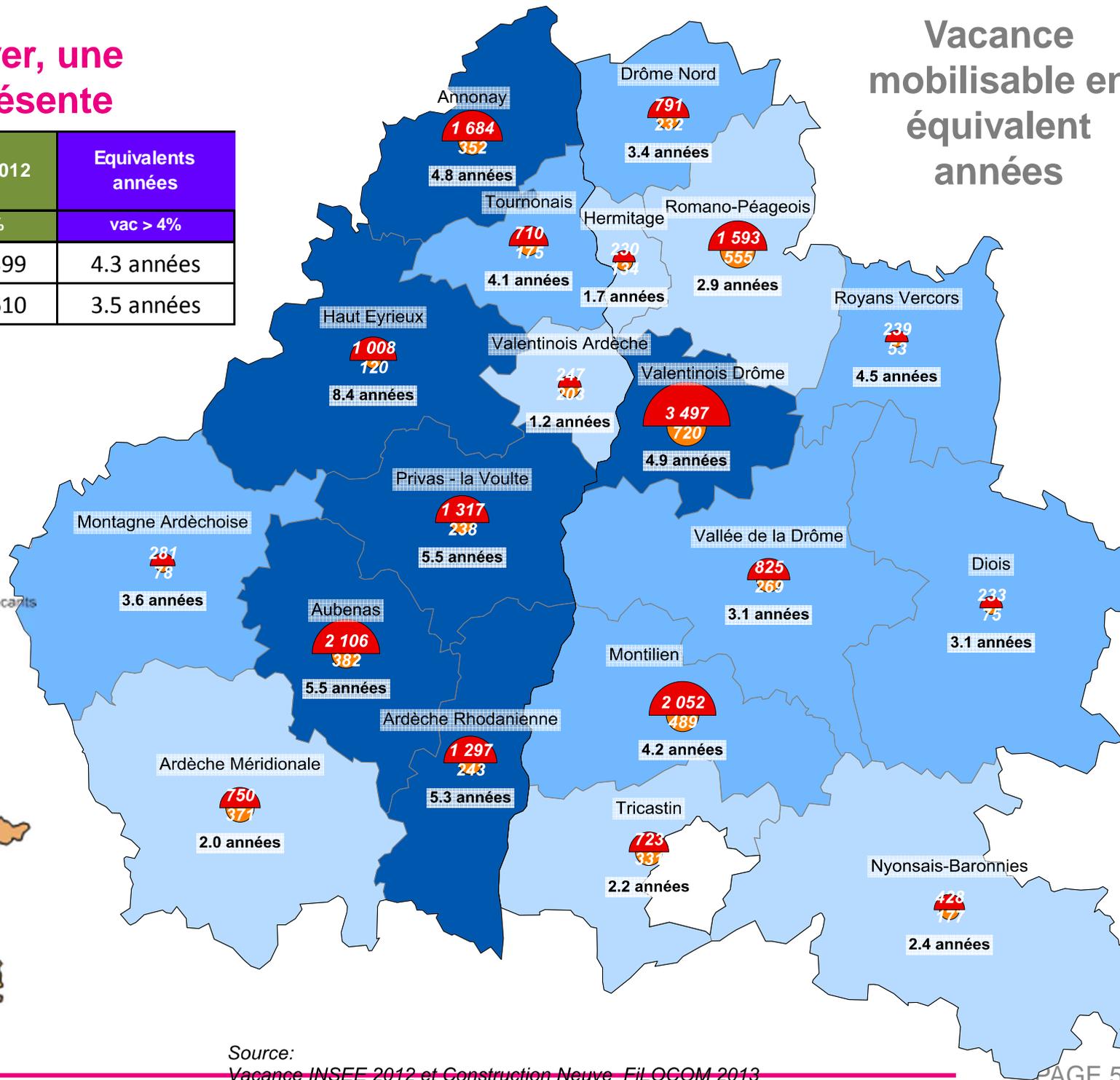
Part de la vacance antérieure à 1948

Source: FILOCOM 2013

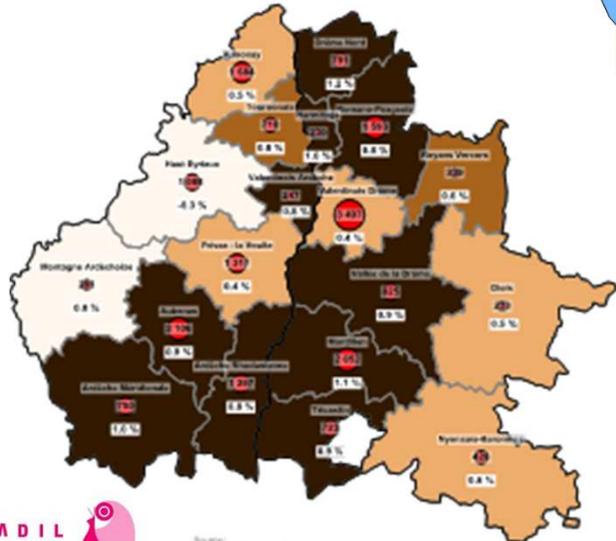
Construire et/ou rénover, une problématique bien présente

Vacance mobilisable en équivalent années

	Logements datant de 1990 à 2013	Vacance 2012	Equivalents années
	log/ an	vac > 4%	vac > 4%
Ardèche	2 162	9 399	4.3 années
Drôme	3 034	10 610	3.5 années



Evolution démographique et nombre de logements vacants



Source: INSEE 2012, Insee Démographie 1999-2013 (INSEE 2013)

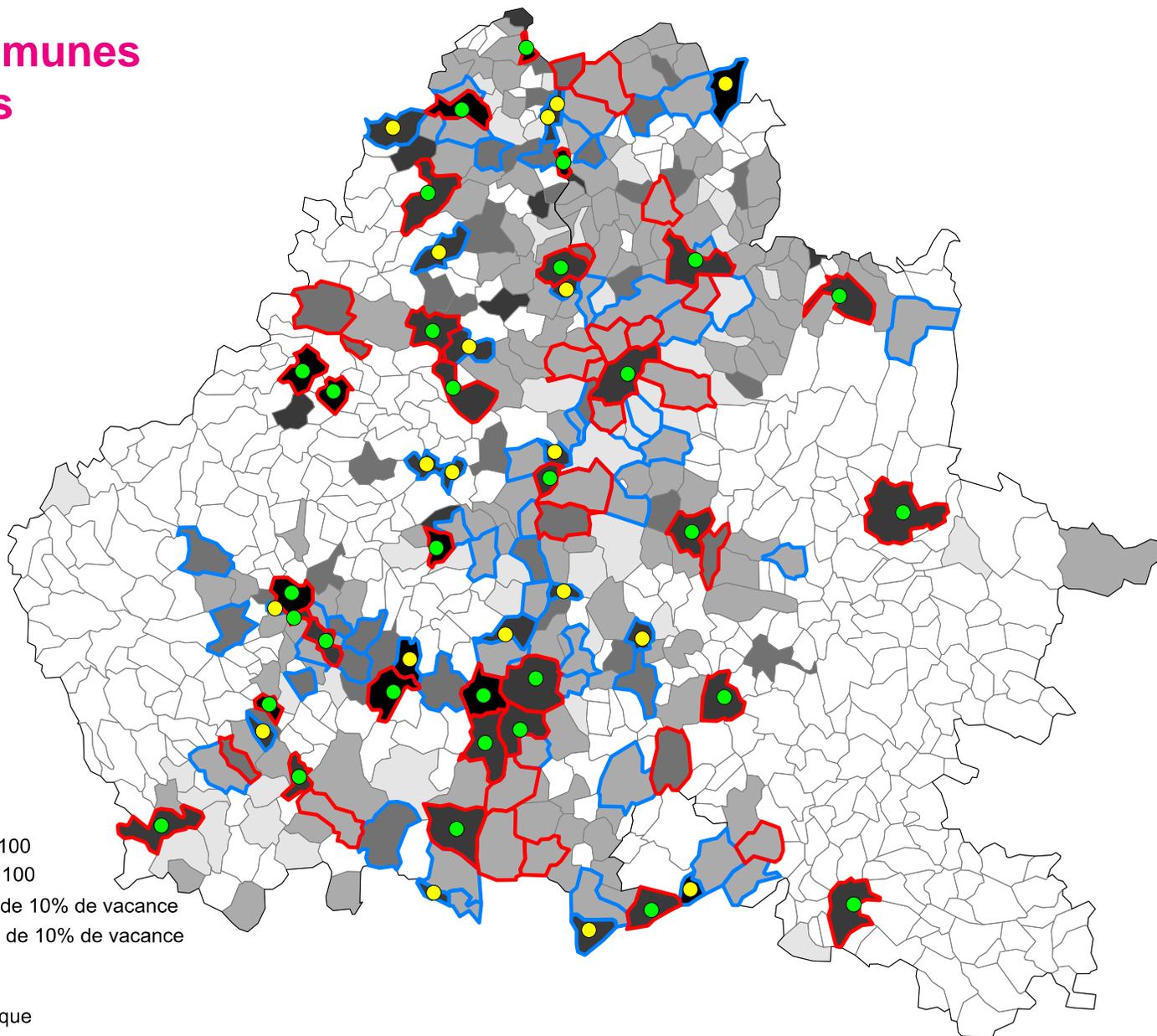
Source: Vacance INSEE 2012 et Construction Neuve FiLOGOM 2013

Une cinquantaine de communes particulièrement affectées

Taux de logements vacants

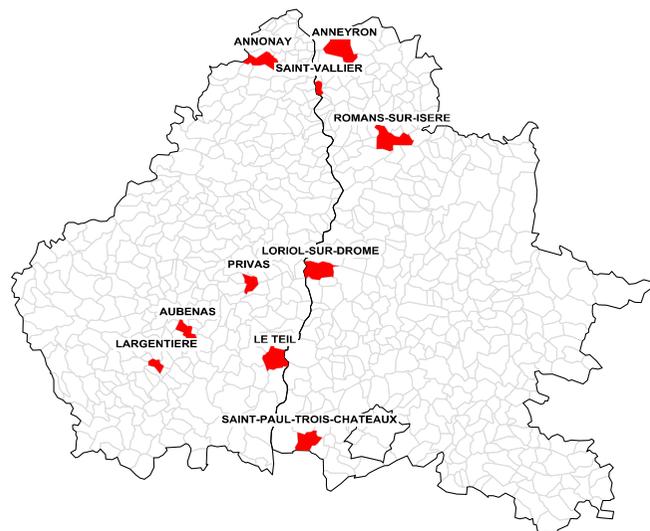
- 0 à 4 %
- 4% à 8 %
- 8% à 10 %
- 10% à 15 %
- 15% à 20.30 %
- Nombre de logements vacants entre 50 et 100
- Nombre de logements vacants supérieur à 100
- Logements vacants entre 50 et 100 et plus de 10% de vacance
- Logements vacants supérieur à 100 et plus de 10% de vacance
- Communes de moins de 500 habitants

Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articque



Dix études de cas : de l'état de lieux à l'action combinée

Dix communes entre croissance et décroissance



		Ensemble de la commune					
		Population				Vacance	
		population 2012	solde total 2006-12	solde naturel 2006-12	solde migratoire 2006-12	% vacant	
Ville	Romans-sur-Isère	33 701	0.28%	0.39%	-0.11%	10%	
	Privas	8 312	-0.61%	0.09%	-0.70%	16%	
	Annonay	15 983	-1.11%	0.00%	-1.11%	16%	
	Aubenas	11 505	-0.38%	-0.19%	-0.19%	15%	
Petite ville	Saint-Paul-Trois-Chât.	8 757	1.07%	0.58%	0.50%	7%	
	Le Teil	8 197	0.50%	0.47%	0.03%	15%	
	Lorient-sur-Drôme	6 019	0.91%	0.45%	0.47%	9%	
	Saint-Vallier	3 990	-0.11%	-0.09%	-0.02%	15%	
Bourg centre	Anneyron	3 863	0.80%	0.48%	0.33%	7%	
	Largentière	1 789	-0.41%	-0.42%	0.01%	19%	
		Drôme	491 334	0.65%	0.58%	0.70%	9%
		Ardèche	320 379	0.79%	0.41%	0.38%	8%

Source : INSEE

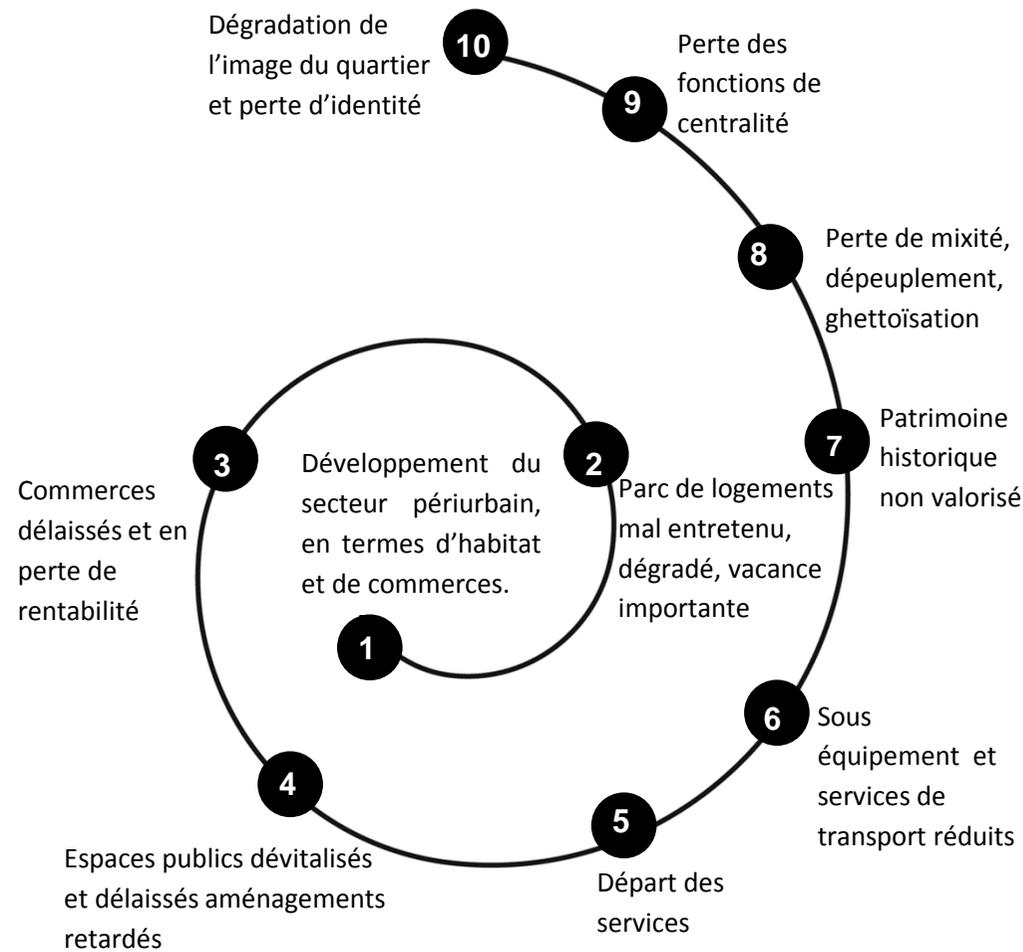
Des quartiers typés

- Une vacance beaucoup plus importante dans les quartiers centraux
- Plus de la moitié de logements antérieurs à 1948
- Une forte proportion de logements locatifs
- Un caractère social bien marqué et un rôle important dans l'initiation des parcours résidentiels

Données IRIS centraux si taille de la commune > à 5000 habitants		Les quartiers centraux (iris)									
		Parc de logements			Résid. principales		Caractéristiques sociales				
		Lgts totaux	part de lgts iris/ commune	% Vacance	% RP anté 46	% PO	% 60 ans et +	% 20-39 ans	% aide au logement	% inactif	% chômeurs
Ville	Romans-sur-Isère	4 195	24%	16%	41%	31%	25%	31%	44%	25%	24%
	Privas	1 136	23%	25%	50%	30%	29%	27%	29%	39%	19%
	Annonay	2 173	23%	23%	49%	23%	43%	21%	57%	33%	33%
	Aubenas	1 889	27%	23%	52%	27%	31%	28%	54%	27%	23%
Petite ville	Saint-Paul-Trois-Chât.	1 340	32%	11%	32%	45%	27%	23%	NC	29%	23%
	Le Teil	1 987	45%	21%	56%	48%	31%	23%	NC	28%	24%
	Loriol-sur-Drôme	1 794	67%	11%	22%	59%	23%	23%	NC	27%	17%
	Saint-Vallier (ens.)	2 260	100%	15%	33%	42%	29%	23%	NC	28%	23%
Bourg centre	Anneyron (ens.)	1 827	100%	7%	34%	71%	25%	22%	NC	25%	9%
	Largentière (ens.)	1 115	100%	19%	45%	49%	30%	18%	NC	34%	23%
	Drôme (ens.)	254 219	100%	9%	41%	67%	29%	22%	22%	27%	13.2%
	Ardèche (ens.)	191 797	100%	8%	32%	62%	26%	20%	20%	28%	12.8%

Source : INSEE

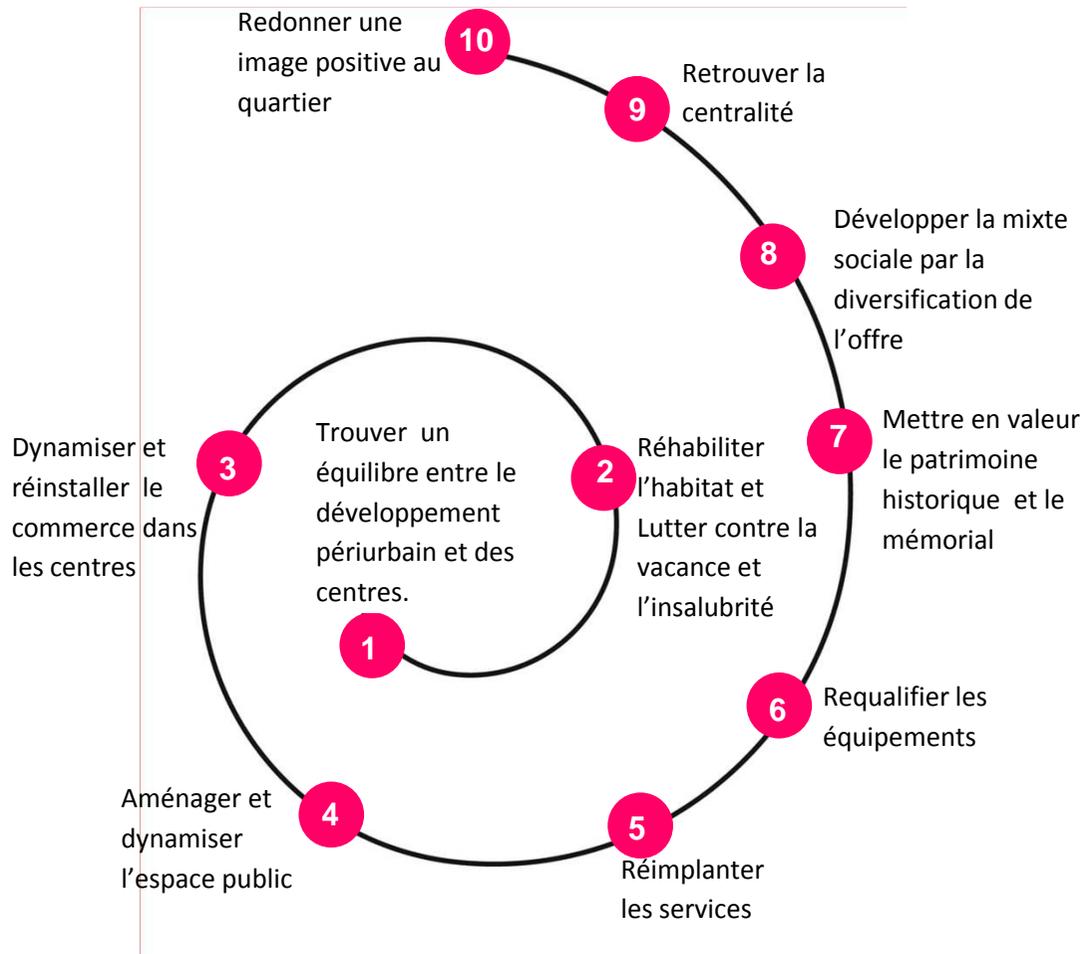
De la spirale de la désaffection ...



	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Habitat dégradé	Co propriétés mal gérées	Commerces délaissés	Espace public dévitalisé	Départ des services / sous équipement	Patrimoine non valorisé	Perte de mixité	Perte de centralité	Perte de l'image du quartier
Romans									
Privas									
Annonay									
Aubenas									
Saint-Paul									
Le Teil									
Loriol									
Saint-Vallier									
Anneyron									
Largentière									

Les dynamiques négatives rencontrées dans les communes étudiées

À la spirale de la reconquête



	2 Réhabilitation /re construction de l'Habitat	3 Traitement des Co propriétés	4 Redynamisation des Commerces	5 Redynamisation ou création d'espaces publics	6 Requalification ou réimplantations des services et équipement	7 Valorisation du Patrimoine
Romans						
Privas						
Annonay						
Aubenas						
Saint-Paul						
Le Teil						
Loriol						
Saint-Vallier						
Anneyron						
Largentière						

Les axes d'intervention dans les communes étudiées



Projet de Place Maurice-Faure à Romans



Projet de secteur Rambaud à Anneyron



Projet de l'îlot Juiverie à Saint-Paul



Place de Poterne à Annonay



Projet du quartier de l'église à Privas

Opérations de revitalisation des centres anciens

Dix opérations de reconquête de quartier à la loupe

Des opérations engagées dans une longue durée

- L'aboutissement du traitement de l'îlot Juiverie à **Saint-Paul-Trois-Châteaux**
- La relance des opérations sur le centre-ville du **Teil**
- L'aménagement et la reconstruction au terme d'une longue politique d'acquisition et de démolition sur le centre **de Privas**

Des opérations qui traitent le centre ancien dans son ensemble

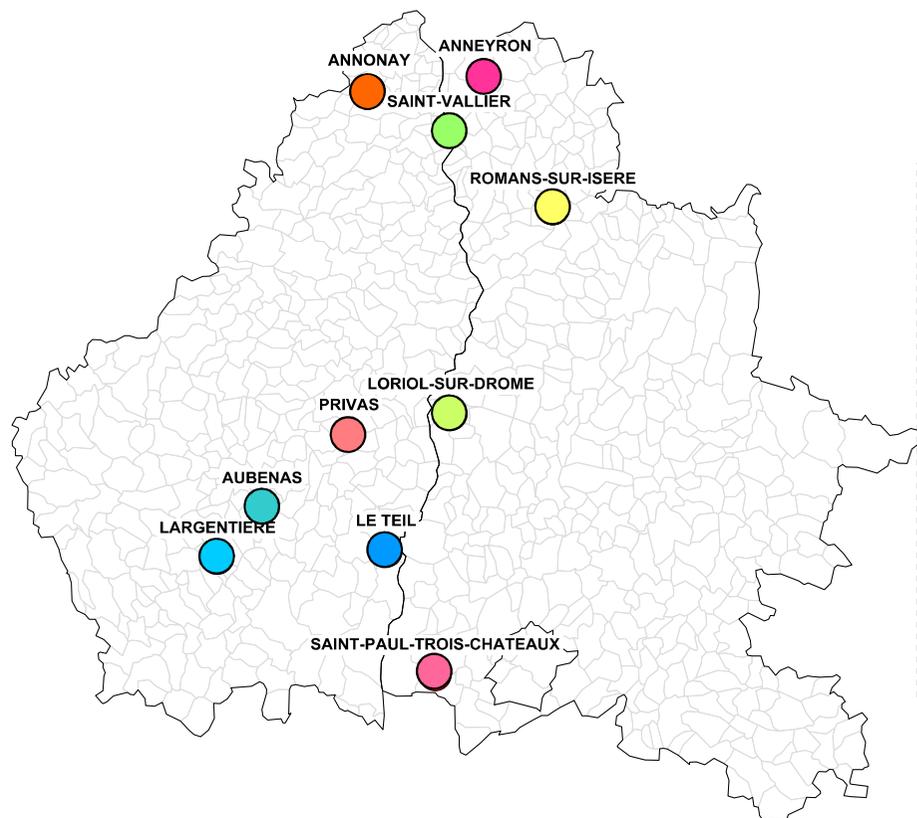
- Des interventions multiples et des actions mises en synergie à **Annonay**
- Des concepts forts pour reconquérir le centre-ville à **Romans-sur-Isère**
- Refuser la spirale du déclin et maintenir l'attractivité de la cité commerciale d'**Aubenas**
- Le centre ancien à **Loriol-sur-Drôme**, un trait d'union entre les quartiers
- Une identité renforcée et une recherche d'avenir à **Largentière**

Des opérations d'îlots pour régénérer des centres villes

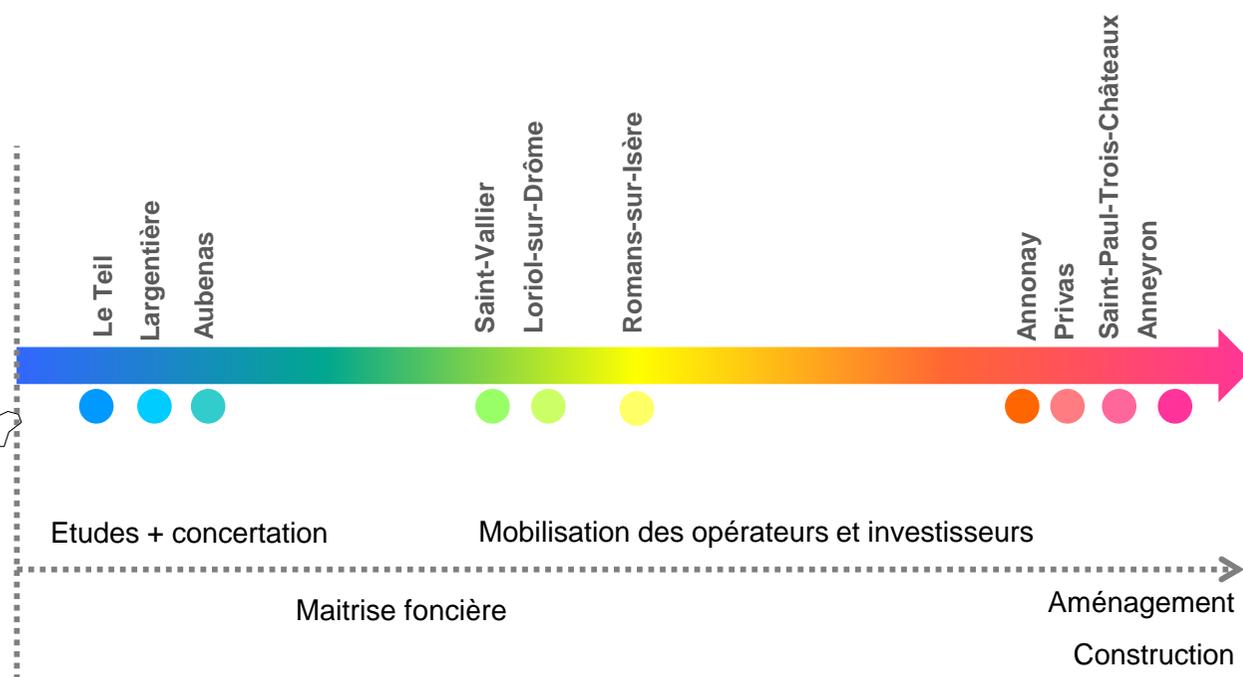
- Le passage d'un îlot où la vacance se développe à une approche plus globale du centre d'**Anneyron**
- Trois îlots stratégiques pour une meilleure image du centre ancien de **Saint-Vallier**

Des niveaux d'avancement variés

Degré d'avancement des interventions



Les étapes d'intervention



Outils et leviers des communes et des territoires en action

- **Renforcer l'intercommunalité, raisonner l'urbanisme et l'aménagement du territoire**
Scot, PLU, PLH, nouveau schéma de coopération intercommunale
- **Réhabiliter l'habitat et lutter contre l'insalubrité**
PIG, OPAH RU, PRIR, RHI, ORI
- **Agir sur le commerce**
..., FISAC
- **Mobiliser les politiques nationales s'ouvrant sur l'ancien et apportant des moyens financiers**
PNRQAD, QPV, AMI centres bourgs
- **Mettre en valeur le patrimoine historique bâti**
ZPPAUP, AVAP, secteur sauvegardés

Une large palette d'outils et de procédures à mobiliser

Tableau récapitulatif des outils mises en œuvre sur les centres anciens

	OPAU RU	PIG	PRIR	RHI	ORI	QPV	AMI centre - bourgs	ZPPAUP AVAP	FISAC
Romans-sur-Isère									
Privas									
Annonay									
Aubenas									
Saint-Paul-Trois-Chât.									
Le Teil									
Loriol-sur-Drôme									
Saint-Vallier									
Anneyron									
Largentière									

Quelques conditions de réussite de la reconquête des quartiers anciens

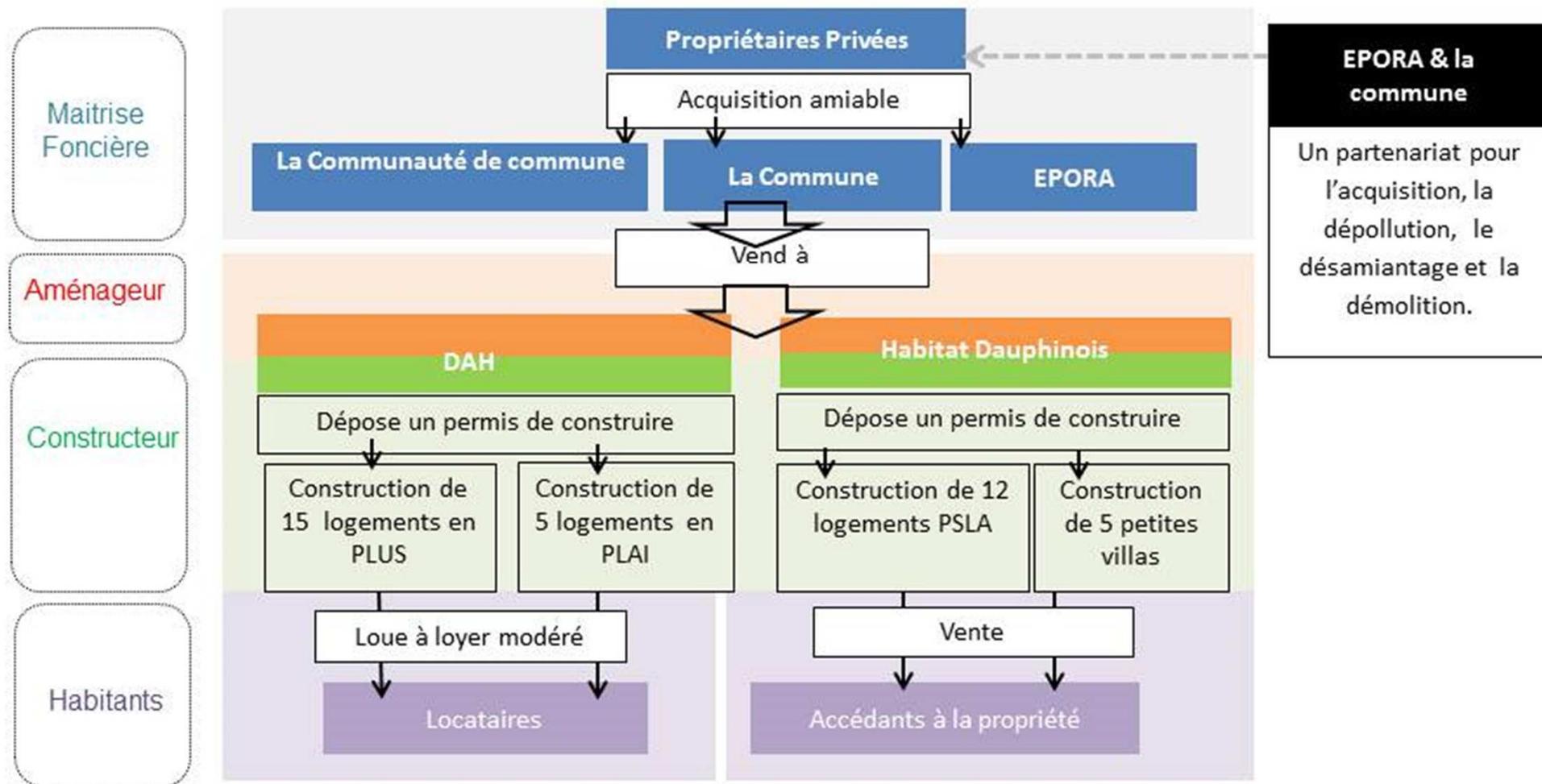
Un projet politique à porter dans la durée

Un partenariat et un dialogue large

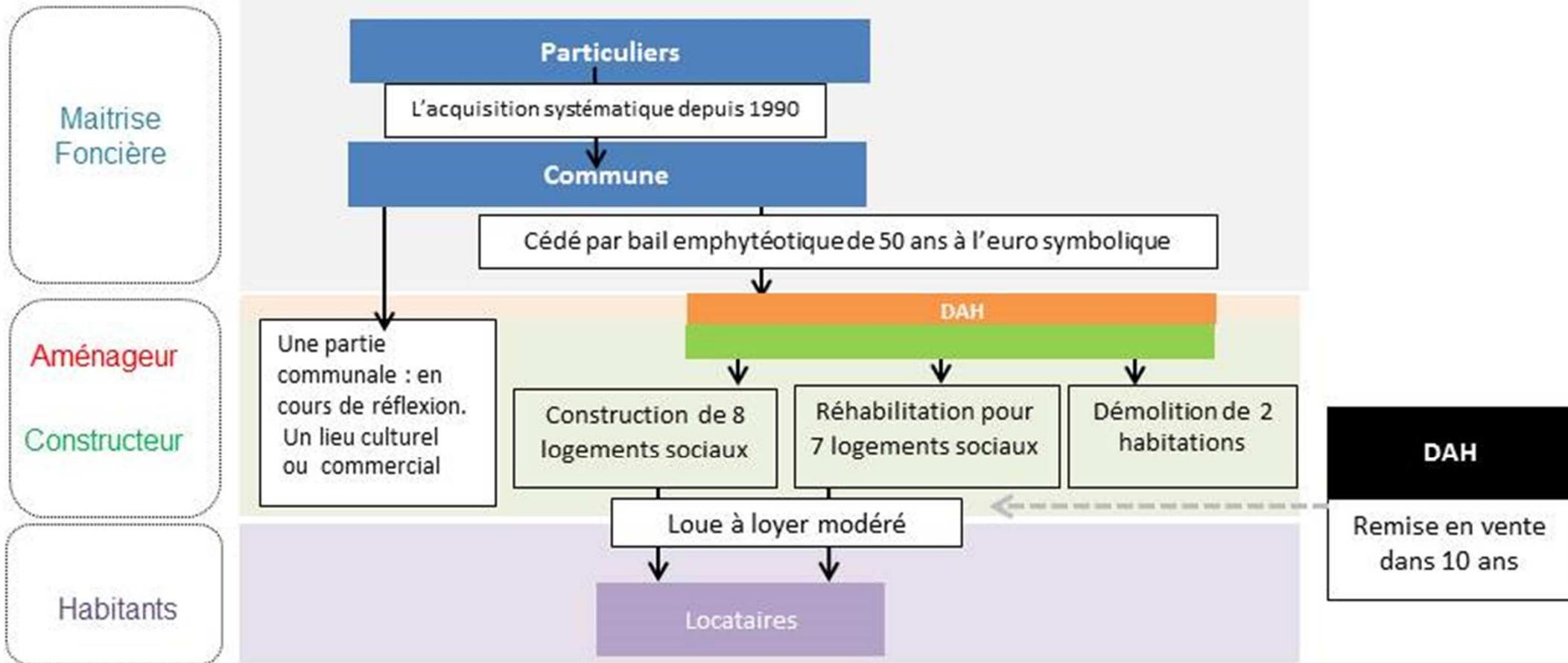
- La coopération entre la commune et l'EPCI
- La concertation citoyenne
- Un jeu aux multiples acteurs

Une maîtrise foncière préalable

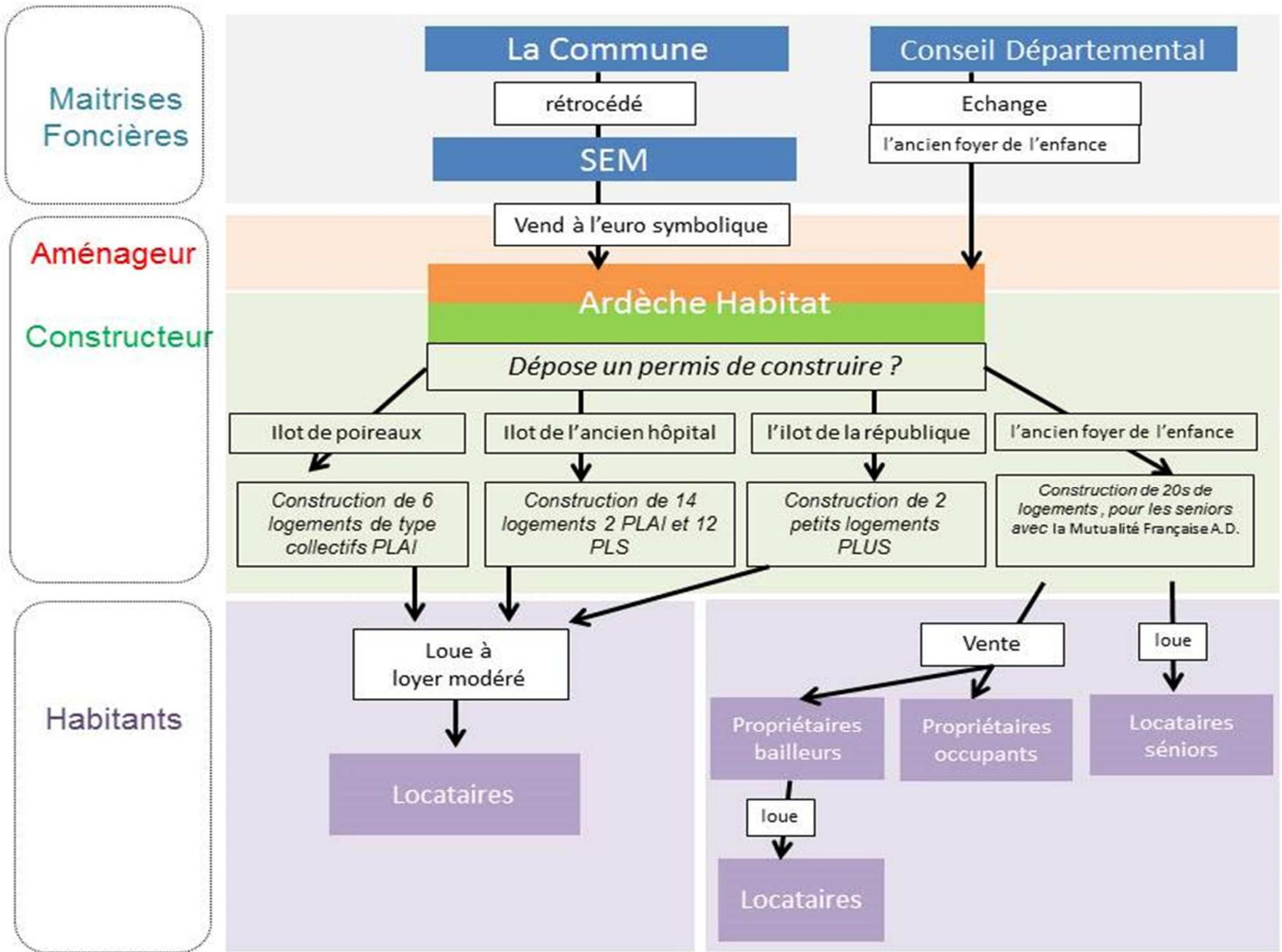
Une diversité de montage pour répondre à différents situations



Exemple sur Anneyron



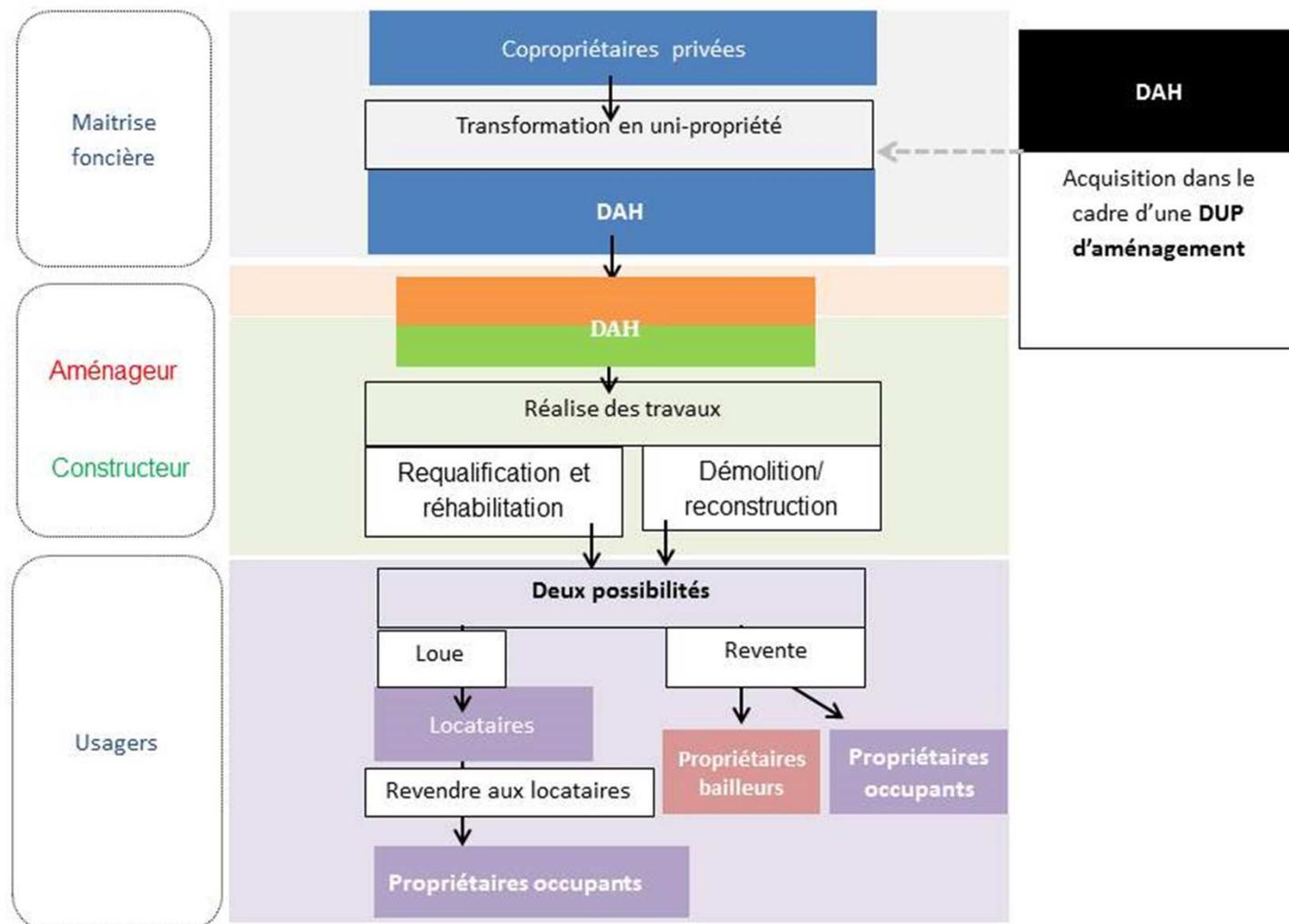
Exemple sur Saint-Paul -Trois - Châteaux



Exemple sur Privas

Une mobilisation d'opérateurs et d'investisseurs

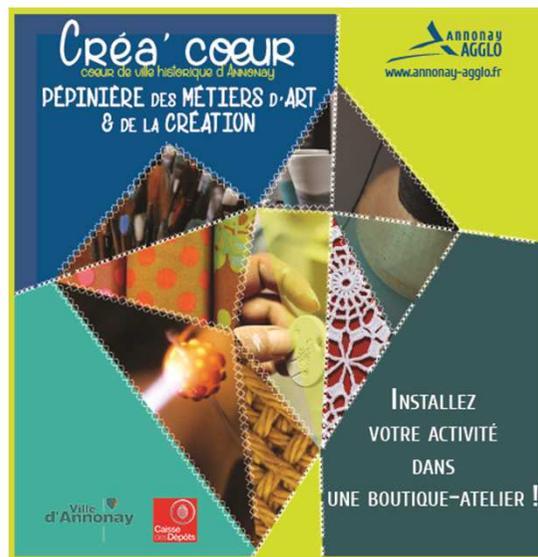
Centre Ancien	Opérateur
Annonay « ilot de Boissy d'Anglas »	Ardèche Habitat
Romans sur Isère « ilot de Dolet +ilot de Mouton »	DAH
Privas	Ardèche Habitat
le Teil	-
Saint Paul Trois châteaux	DAH
Saint Vallier	DAH
Loriol sur Drome	DAH
Aubenas	-
Largentière	-
Anneyron	DAH+ Habitat Dauphinois



La transversalité et l'innovation



Cité de talents et de la musique à Romans



Pépinière « CREA'ŒUR » à Annonay



1ère présentation de l'Agora sur la place du Champ de Mars issue de la concertation avec la population. Image réalisée par l'agence « Passagers des Villes »

Merci de votre attention