

EN DIRECT **DES ORGANISMES**

Revitalisation des centres-bourgs

- > **Organiser la transition**
- > **Pilotage de la revitalisation**
- > **Reconversion de bâtiment**
- > **Aménagement & assistance à la maîtrise d'ouvrage**
- > **Action Coeur de Ville**

SOMMAIRE

P3-4. Avec Assemblia, La Commune de Saint-Gérard-le-Puy anticipe le déclin annoncé du centre-bourg : une démarche devenue « pilote » !

P5-6. Drôme Aménagement Habitat - Revitaliser le centre-bourg à Saint-Vallier

P7 OPHIS du Puy-de-Dôme contribue à revitaliser les centres-bourgs en zone rurale

P8-9 OPHEOR poursuit sa politique de réhabilitation et son développement au sein du territoire Roannais

P10-13. Dynacité engagé dans les projets « Cœur de Ville d'Ambérieu-en-Bugey » et « Cœur de Ville Oyonnax »

P14-15. SDH Constructeur sollicitée pour participer à la requalification du centre-bourg d'Étoile-sur-Rhône

P16. L'OPAC de La Savoie partenaire de la dynamisation de la Commune de Myans

P17-18 L'Opac du Rhône associé à Habitat et Humanisme désignés lauréats de L'AMI lancé par L'Épora et la Commune de Millery

P19. Auvergne Habitat : répondre aux enjeux de revitalisation des villes moyennes

P20.Évoléa - Reconquête du centre-bourg de Commentry

P21. Action Cœur de Ville, CDC Habitat doit jouer un rôle moteur

P22-24 Loire Habitat - Relancer l'attractivité des centres-bourgs par une nouvelle offre de logements et services



Avec Assemblia, la commune de Saint-Gérard-le-Puy anticipe le déclin annoncé du centre-bourg : une démarche devenue « pilote » !

ORGANISER LA TRANSITION DU CENTRE-BOURG

Depuis plusieurs décennies, le centre ancien de Saint-Gérard-le-Puy a perdu progressivement son attractivité. Des maisons devenues inadaptées aux attentes des ménages sont devenues vacantes, des locaux commerciaux

obsolètes sont en perte de vitesse... Pourtant, le centre-bourg dispose d'un potentiel réel grâce à un patrimoine architectural et urbain remarquable et identitaire, des flux importants à valoriser, une forte dynamique territoriale portée par les élus locaux.

Ces derniers ont souhaité anticiper la transition à venir du centre-bourg et organiser sa mutation pour ne pas subir mais bien anticiper le déclin annoncé.

Une démarche pilote et partenariale

La démarche engagée, dès 2017, par la commune de Saint-Gérard-Le-Puy avec l'appui d'Assemblia a été considérée comme « pilote » dans le département de l'Allier. Elle a reçu le soutien du Conseil Départemental qui a défini une nouvelle politique d'aide aux communes en faveur de la reconquête des centres-bourgs, et des services de l'État. Les partenaires institutionnels ont aussi été sollicités : DDT, architectes des bâtiments de France, EPF, Allier Habitat...

Le projet urbain, élaboré de façon participative avec les habitants et les acteurs locaux, s'est organisé en trois axes structurants : le maintien des activités commerciales et des services de proximité, en les recentrant et en les réorganisant autour de la place principale, l'amélioration du cadre de vie et des espaces publics, la reconquête des îlots bâtis dégradés en vue de leur reconversion. Une étude spécifique autour de la mobilité a complété ce dispositif, sous l'égide de la Direction Départementale des Territoires.

Des premiers projets valeur d'exemple

Pour amorcer cette nouvelle dynamique, la concrétisation des premiers projets dans un délai rapide s'avérait nécessaire, pour montrer l'aspect opérationnel de la démarche, pour rassurer les habitants et les acteurs locaux et aussi pour continuer à susciter l'intérêt.

Le montage du Pôle Multi-Service (PMS), bâtiment qui regroupe des commerces de proximité, une maison de santé et des logements sociaux, a été finalisé et le chantier initialisé en 2020. Il s'agit de la première action visible du projet de revitalisation, qui verra par la suite l'aménagement complet du site. En parallèle, les réserves foncières sont en cours, en partenariat avec l'EPF.

Mission Assemblia : Mandat d'études et de Maîtrise d'Ouvrage

Maître d'ouvrage : Commune de Saint-Gérard-le-Puy

Urbaniste - BET : Boris BUCHET Architecte, Egis

Financement : Mairie de Saint-Gérard-le-Puy – Conseil Départemental de l'Allier – État (DETR) Caisse des Dépôts et Consignations

Contact

Alice BATTUT,
Responsable communication
Assemblia – Domia
alice.battut@assemblia.fr



© Assemblia





Drôme Aménagement Habitat Revitaliser le centre-bourg à Saint-Vallier

Drôme Aménagement Habitat (DAH) assure le pilotage complet de la revitalisation du centre ancien et d'un secteur d'habitat périphérique de la ville de Saint-Vallier. Une mission complexe qui positionne DAH en tant qu'opérateur ensemblier allant de la maîtrise d'ouvrage déléguée, en passant par l'ingénierie financière et le portage de lots en copropriétés dégradées.

Le constat

La ville de Saint-Vallier est une commune de moins de 4 000 habitants du nord de la Drôme au fort passé industriel qui connaît une perte d'habitants depuis bientôt 40 ans. Cette commune a été retenue dans le cadre de l'appel à projet AMI « centre-bourg » en 2017 sur des orientations de revitalisation de l'habitat principalement.

La commune concentre notamment des difficultés sur deux territoires : le centre ancien avec une offre d'habitat composée d'immeubles collectifs anciens (86 % construits

avant 1948), majoritairement de très faible qualité, accueillant principalement des personnes âgées et des ménages modestes, et un secteur périphérique au nord de la commune composé de grands ensembles d'habitat social et de copropriétés des années 60/70. Ces copropriétés, qui constituent un parc social de fait, sont engagées dans une spirale de dévalorisation technique et financière. Dès lors, le parc de logements souffre d'une forte spécialisation, et ses faibles qualités engendrent des mobilités résidentielles extrêmement fortes (taux de rotation). La vacance est installée (16 % des résidences principales) et la commune présente le plus fort taux d'habitat locatif du département (63 %).

Les objectifs

L'opération de revitalisation centre-bourg de Saint-Vallier est une approche globale ensemblière de renouvellement urbain à l'échelle d'une commune de taille réduite, en déprise économique, sur un territoire rural, avec Drôme Aménagement Habitat en porteur de l'ensemble du projet.

Cette vision d'ensemble du devenir d'un territoire, prenant en compte toutes les dimensions de l'habitat, mais aussi de l'attractivité économique autour d'un conventionnement opérationnel, est une approche ambitieuse mais sûrement nécessaire pour donner une réelle dynamique de développement d'un territoire de petite taille. L'approche ensemblière portée par Drôme Aménagement Habitat est ainsi une réponse en ingénierie sur des territoires ruraux portant cependant des enjeux de renouvellement urbain forts.

La commune de Saint-Vallier est aujourd'hui labellisée « Petite Ville de Demain », comme onze autres communes de la Drôme.

Cette volonté d'intervention sur des communes de plus petite taille vise à aider les collectivités souvent démunies dans leurs initiatives, sans aide préalable et financements fléchés. Dès lors, il convient de monter un programme spécifique et des conventionnements particuliers avec de nombreux partenaires. C'est le rôle de DAH, porteur de projet / aménageur ensemblier, qui vient assurer cette capacité à rendre opérationnels les projets. Enfin, les capacités de recyclage immobilier sur des marchés peu tendus demandent une mise en œuvre en amont vers les promoteurs potentiels (notamment en centre ancien).

L'intervention du bailleur vise à palier sur ces territoires un manque d'accompagnement opérationnel pourtant nécessaire pour assurer une vraie dynamique de développement.

Les modalités d'intervention

Concrètement, par le biais d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, la Commune de Saint-Vallier et la Communauté de Communes de Porte de Drôme Ardèche ont confié à Drôme Aménagement Habitat le pilotage

et la réalisation du projet de revitalisation de l'habitat avec trois volets spécifiques :

- **Le recyclage de 4 îlots de centre-ville, dégradés et vacants, avec un objectif de mixité de sortie (mixité sociale et de type logement locatif/propriété)**
- **Le portage de lots de copropriété dans le cadre d'une stratégie de redressement financier en Opah Copro**
- **La réalisation d'équipements publics concourant à la mise en œuvre du projet urbain (voirie et cheminement, passerelle piétonne...)**

Ces objectifs, définis dans la convention, sont destinés à lutter contre les phénomènes de dévitalisation, de déqualification et de paupérisation qui stigmatisent la Ville de Saint-Vallier.

Drôme Aménagement Habitat a été retenu pour assurer la conduite de l'ingénierie de cette opération, tout en étant maître d'ouvrage de ses propres opérations en tant que bailleur social (réhabilitation, résidentialisation, démolition, construction).

Ainsi Drôme Aménagement Habitat est en charge de l'OPC urbain du projet, et se trouve positionné comme « opérateur ensemblier » assurant à ce titre le pilotage complet des engagements de revitalisation du centre-bourg. Cette expérience, menée de 2015 à 2021, avec la réalisation de tous les objectifs contractuels, nous amène à envisager ce type de réponse pour les différentes communes sollicitant des engagements de revitalisation de centre-bourg.

Contact

Samuel COPPEL,

**Directeur, Pôle Immobilier et Aménagement
Drôme Aménagement Habitat**

samuel.coppel@dromeamenagementhabitat.fr



OPHIS DU PUY-DE-DÔME CONTRIBUE À REVITALISER LES CENTRES-BOURGS EN ZONE RURALE

La reconversion de L'ancien PRESBYTÈRE à ST-JULIEN-DE-COPPEL

Attenant à l'église, l'ancien presbytère situé au coeur du bourg de St-Julien-de-Coppel a été entièrement réhabilité.

Inscrit dans le cadre de la redynamisation du centre-bourg, le projet a permis la création d'un multiple rural en rez-de-chaussée qui est géré par la commune. Les étages ont, quant à eux, été aménagés en 2 logements locatifs Ophis (1 T3 et 1 T4) avec accès individuel et jardin privatif.

Pour assurer une bonne intégration au bâti vernaculaire environnant, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, les façades ont été traitées en enduit finition taloché fin avec les encadrements des ouvertures peints. Les menuiseries des logements sont en bois et reprennent les caractéristiques des bâtiments anciens.

La vigne vierge en façade sud a été préservée et sera complétée avec une treille intégrant des luminaires.

Pour cette opération, Ophis a financé les travaux intérieurs des 2 logements, l'aménagement des jardins, les terrasses privatives et les menuiseries extérieures des 2 étages soit 232 000 €. La Commune a pris en charge le clos couvert, ainsi que les aménagements et équipements du multiple rural pour un montant de 491 000 € avec la participation du Conseil Départemental, de l'Etat et la Région.

Architecte: Studio Losa

CONTACT
Emmanuelle FAURE
Service communication
Ophis du Puy-de-Dôme
efaure@ophis.fr



© OPHEOR

OPHEOR POURSUIT SA POLITIQUE DE RÉHABILITATION ET SON DÉVELOPPEMENT AU SEIN DU TERRITOIRE ROANNAIS

Fort de son plan stratégique patrimonial ambitieux de 114 M€, OPHEOR poursuit sa politique de réhabilitation et son développement au sein du territoire Roannais.

A l'heure où de nombreuses communes rurales souhaitent redynamiser leur cœur de village, conserver la population âgée sur leurs communes ou attirer des primo-arrivants, OPHEOR propose ses services d'aménageur, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de gestionnaire de compte de tiers aux collectivités afin de les accompagner dans leurs projets :

LA PACAUDIERE (42310)

► En 2017, la construction de 3 pavillons individuels évolutifs, avec jardin et garage, certifiés NF Habitat et adaptés PMR, a permis à la Commune de disposer de biens à la location pour les seniors souhaitant rester sur La Pacaudière dans un environnement calme et verdoyant.

► En 2018, grâce à un partenariat engagé depuis plusieurs années, la commune de La Pacaudière a fait tout naturellement appel aux compétences d'OPHEOR afin de faire aboutir un projet de maison de santé pluridisciplinaire.

A travers sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, OPHEOR a répondu aux besoins de ce village, véritable pôle de centralité.

rester sur leur commune, tout en accueillant des primo-locataires. La livraison est prévue fin 2021.

PERREUX (42120)

➤ A Perreux, OPHEOR contribue à restaurer et valoriser le patrimoine ancien, situé au cœur du village, l'ancien presbytère, en le transformant en une résidence intergénérationnelle de 7 logements de type 2 et 3. La résidence sera équipée de terrasses, garages et d'un ascenseur, ce qui permettra aux personnes vieillissantes de

Contact

Muriel DURON

**Responsable Communication et Innovations
Sociales, OPHEOR**





DYNACITÉ engagé dans LE PROJET « CŒUR DE VILLE D'AMBÉRIEU-EN-BUGEY »

Ambérieu-en-Bugey répond à une fonction essentielle de centralité dans son bassin de vie. Le territoire ambarrois jouit d'une situation géographique privilégiée en tant qu'interface entre la Métropole de Lyon et le sud du département de l'Ain. Connecté aux grandes agglomérations rhodaniennes et alpines, nœud majeur du trafic ferroviaire régional, il constitue à la fois une porte d'entrée du département de l'Ain et un pôle structurant de rayonnement et d'intérêt régional.

L'ambition de la Commune d'Ambérieu-en-Bugey et de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) est de restructurer et renforcer le centre-ville d'Ambérieu dans son

rôle et son rayonnement au travers du projet Action Cœur de Ville.

Ce PROJET EST STRUCTURÉ en 5 axes :

- le Commerce et développement économique,
- la mobilité et l'accessibilité,
- les espaces publics,
- les équipements et services,
- l'habitat sur lequel Dynacité est fortement impliqué.

La première construction, déjà bien avancée, concerne un immeuble intergénérationnel de quatre étages offrant plusieurs services.

Il s'agit d'une construction retenue dans le cadre d'un appel à projets Habitat Intégré Service Solidaire Regroupé, dit HAISSOR.

En rez-de-chaussée, se situent le futur restaurant scolaire et sa cuisine. Au premier étage, on trouvera, outre trois logements, les bureaux de l'association de services d'aide à la personne, l'ADMR.

Aux deuxième et troisième étages, on trouvera dix logements sociaux.

Au dernier étage, les personnes âgées seront logées dans 8 logements adaptés de type T2

Ce projet proposera une « 5ème façade » avec un accès à une toiture terrasse.

D'autres projets immobiliers, comme la construction de logements en location sociale (19 logements) et en accession sociale (10 maisons individuelles), compléteront l'offre de logements.

Le projet Cœur de Ville de Dynacité

Le coût de l'opération du projet Cœur de Ville engagée par Dynacité s'élève 4,7 M€ et est financée par Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations et Dynacité.



DYNACITÉ ENGAGÉ DANS LE PROJET « CŒUR DE VILLE OYONNAX »

Conduite par Dynacité, le projet « cœur de ville Victor Hugo » s'implante sur d'anciens ateliers désaffectés et maisons inoccupées en front de rue limitrophe à l'hôtel de Ville d'Oyonnax. Ce nouveau quartier d'habitation s'intègre parfaitement à la dynamique engagée par la Ville d'Oyonnax, depuis 2008, dans le cadre du renouvellement urbain d'une partie de son centre-ville.

La mutation du cœur de ville

La mutation de cet ensemble de bâtiments abandonnés en plein cœur de ville est un enjeu essentiel pour la collectivité. Elle offrira aux oyonnaxiens, familles, jeunes et moins jeunes, salariés ou non, un parc de logements neufs, de qualité, performants thermiquement, à quelques mètres de tous les commerces et les services, dans un cadre de vie verdoyant, favorisant les échanges et la convivialité.

Quelques esquisses



Plan de financement prévisionnel

Construction de 45 logements collectifs dont 17 logements en reconstitution de l'offre suite à la démolition de 74 logements à la Plaine dans le cadre du NPNRU. Dont 23 PLUS et 22 PLAI.

Construction de 7 logements individuels en accession sociale

- Subvention Action Cœur de ville – Action Logement - 1 355 400
- Prêt Action Cœur de Ville – Action Logement 150 600
- Prêts bonifiés Action Logement - 204 700
- Prêts CDC - 4 009 989
- Financement Dynacité - 678 687

Coût et financement

Coût total : 6 798 376 €

- Subvention de l'Etat - 77 000
- Subvention HBA - 60 000
- Subvention NPNRU - 99 000
- Subvention - Département de l'Ain - 223 000

Contact

Nathalie CARON,
Directrice de la Communication et de
l'Innovation, Dynacité
n.caron@dynacite.fr



Après travaux

Avant travaux

SDH Constructeur sollicitée pour participer à la requalification du centre-bourg d'Étiole-sur-Rhône

SDH Constructeur est une ESH, basée à VALENCE, filiale de la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche, membre d'Habitat en Région, comprenant 2 500 logements et 35 salariés.

SDH Constructeur réalise des opérations locatives et en accession à la propriété en Drôme, Ardèche et dans les départements limitrophes. Chaque opération est différente, l'adaptation aux contraintes de chaque site conduit à devoir adapter l'architecture à l'environnement,

afin de maintenir une parfaite intégration du bâti dans son quartier ou dans la commune.

Nous avons une résidence locative à vous présenter... « La Roquette » à Étiole-sur-Rhône

Dans le cadre du partenariat avec la Commune, SDH Constructeur a été sollicitée pour participer à la requalification du centre-bourg de cette commune de 5 500 habitants au sein de Valence Romans Agglomération. Cette commune est un village perché, caractérisé par des ruelles

étroites et la présence de l'Eglise Notre-Dame d'Etoile, classée monument historique.

La spécificité du projet réside dans sa localisation au cœur du noyau villageois, constitué de maisons de ville en galets. A ce titre, le projet a été élaboré dans le respect des prescriptions de l'ABF et prévoit la préservation des murs anciens en galets et des arches voutées. L'emplacement de la résidence se situe au cœur du village, derrière la Mairie, en dessous du château et à proximité de tous les commerces.

SDH Constructeur a réalisé une démolition et un désamiantage d'un bâtiment en ruines, et construit actuellement 6 logements locatifs aidés avec terrasses et stationnements individuels. Le programme est constitué de 4 T3 (de 62.5 à 67.15 m² SHAB et 2 T2 de 47 m²), avec menuiseries aluminium et chauffage individuel

au gaz, conforme à la RT 2012.

La construction est faite selon une installation de chantier complexe du fait des accès (véhicules légers), sans grue, et avec une faible qualité des sols (mise en place de micropieux).

La date de livraison est prévue en janvier 2022.

Contact

Stéphanie XERRI,

Assistante de Direction et de Communication,
SDH Constructeur

stephanie.xerri@sdh-constructeur.fr





L'OPAC de La Savoie PARTENAIRE DE LA DYNAMISATION DE LA Commune de Myans

Située à une dizaine de kilomètres de CHAMBERY, MYANS est une commune rurale d'environ 1 200 habitants qui dispose de nombreux atouts : proximité des principaux axes de déplacement vers la Savoie et l'Isère, environnement naturel préservé, vue sur les montagnes...

Depuis plusieurs années, l'OPAC de la Savoie est le partenaire privilégié de cette commune et réalise divers bâtiments et aménagements pour accompagner son développement.

En 2019, l'Office a ainsi construit un bâtiment multi-services en plein cœur du village et accueillant un pôle Petite Enfance intercommunal (crèche, relais d'assistantes maternelles), une bibliothèque, ainsi que 4 logements sociaux.

La même année, l'OPAC de la Savoie s'est vu confier l'aménagement d'une parcelle de 2,5 hectares

située en centre-bourg sur laquelle sont prévus :

- 13 logements locatifs
- 20 logements en accession sociale à la propriété
- Plusieurs lots à construire revendus à des promoteurs privés pour un total de 38 logements.

Dans cette commune qui connaît une progression régulière de sa population (+ 350 habitants estimés au cours des 15 prochaines années), l'OPAC de la Savoie a également un projet d'aménagement d'une nouvelle parcelle située dans le centre-bourg.

Contact
Patrick STEYER,
OPAC de la Savoie
patricksteyer@opac73.fr



© ATELIER DIDIER DALMAS ARCHITECTES ASSOCIÉS

L'Opac du Rhône associé à Habitat et Humanisme désignés LAURÉATS DE L'APPEL à MANIFESTATION D'INTÉRÊT LANCÉ PAR L'EPORA ET LA COMMUNE DE MILLERY

L'Opac du Rhône associé à Habitat et Humanisme ont été désignés lauréats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par l'Epora et la Commune de Millery sur le centre historique de la commune. Le projet s'intègre dans une démarche de labellisation éco-quartier.

La Commune de Millery (Rhône) du fait de sa proximité avec la Métropole de Lyon connaît un développement démographique soutenu. Elle s'est engagée dans cette démarche de ville durable, en lien avec la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, pour accompagner et valoriser l'ensemble des projets

au cœur de son centre historique remarquable et à forte valeur patrimoniale.

La structure urbaine de Millery est singulière, avec deux pôles de centralité nécessitant l'affirmation de liens pour leur donner une cohérence et une unité :

- Le pôle contemporain dit « du sentier », qui regroupe la grande majorité des équipements publics de la Municipalité, et les commerces.
- Le pôle dit de « l'Anneau Historique » qui comprend notamment la Mairie, l'école élémentaire, quelques restaurants et l'agence postale.

L'Opac du Rhône, Habitat et Humanisme et la Commune de Millery développeront un programme alliant logements locatifs sociaux (43 dont 10 destinés aux seniors), accession sociale (10) et accession privée (6), un commerce, une maison médicale et des stationnements de surface répondant aux besoins de la centralité, une salle d'animation pour les habitants de la commune autour d'espaces publics complètement recomposés : 2 squares et la place du marché seront rénovés. L'équipe RL&A architectes menée par M. Didier Reppelin et M. Xavier Piegay accompagne cette démarche de valorisation du centre-bourg.

La qualité d'ensemblier urbain de l'Opac du Rhône a permis de conduire les études patrimoniales sur des bâtisses des 17 et 18ème siècles qui seront réhabilitées, définir un plan de composition avec l'Architecte des Bâtiments

de France pour organiser l'espace, les circulations, cheminements, définir les emprises des constructions nouvelles en cohérence avec l'histoire du site. L'orientation du bâti, la végétalisation des espaces publics et privés, le recours à des ressources locales, la gestion de l'eau, la création de voies douces (piétons, vélos...)... sont autant d'exigences que les trois maîtres d'ouvrage mettront en œuvre tout au long de l'opération d'aménagement. Les permis de construire seront attendus sur le 3ème trimestre 2021.

Contact

Fanély JOUBARD BOASIS,

Chargée de communication,

Opac du Rhône

fjoubard-boasis@opacdurhone.fr



© atelier didier dalmas architectes associés

Auvergne Habitat - RÉPONDRE AUX ENJEUX DE REVITALISATION DES VILLES MOYENNES

Notre avenir est intimement lié à celui du territoire, et les enjeux y sont nombreux et divers : vieillissement de la population, logement des salariés, accompagnement social, développement d'une offre à bas loyers, transition énergétique, revitalisation des coeurs de ville, renouvellement urbain, requalification de sites industriels, le tout pour un renforcement de l'attractivité... Notre responsabilité est d'apporter sur chacune de ces thématiques une réponse en cohérence avec les objectifs nationaux du groupe Action Logement.

Pour répondre aux enjeux de revitalisation des villes moyennes, Auvergne Habitat entend développer des projets adaptés. D'ores et déjà des programmes sont mis en route comme à Issoire avec le projet de 4 logements dans le centre ancien, à Riom sur l'ancienne manufacture des tabacs et dans le centre de Thiers avec la reconstruction de logements et la création d'un pôle petite enfance. Cette réflexion coeur de ville est également engagée à Vichy sur le site de l'îlot Gramont dans le quartier de la gare.

FOCUS SUR LE PROJET SITUÉ RUE BERBIZIALE À ISSOIRE

Conçu dans le cadre d'un partenariat étroit avec la Ville d'Issoire, le projet vient compléter les aménagements réalisés sur la place Saint Avit qui jouxte l'immeuble. Il consiste en la réhabilitation totale d'un bâtiment vétuste, avec reprise totale du clos-couvert, démolition et reconstruction des planchers. Il a pour objectif la création de 4 logements au R+1 et R+2 avec 2 logements T2 locatifs à chaque étage d'une SHAB totale d'environ 192 m², ainsi que d'un local commercial d'environ 80 m² avec accès de la rue Berbiziale.

La fin des travaux et la mise en location du programme sont prévues pour le deuxième trimestre 2022.

CONTACT
Céline SERIEYS,
 Chargée de communication,
 Auvergne Habitat
c.serieys@auvergne-habitat.fr



AVANT



APRÈS (ARCHITECTE : ATELIER 4 – AUVERGNE HABITAT)



Opération 1 – Quartier de La Butte - Vue depuis la Place en direction du projet de construction mixte commerces / 4 logements

© Frédéric Chalmin atelier d'architecture mètre carré

Évoléa - Reconquête du centre-bourg de Commentry

La Ville de Commentry a lancé une consultation pour une mission d'assistance à la conception de la reconquête de son centre-bourg à l'été 2019. Évoléa s'est positionnée et a remporté cette mission !

Cette opération a été initiée par le soutien du Département de l'Allier qui a permis à 22 petites villes de son territoire de réfléchir sur le devenir de leur centre-bourg.

Fin 2019, une première phase de diagnostic a été réalisée pour analyser le centre-ville de Commentry, notamment sa démographie, son habitat, la structure urbaine de la ville et l'attractivité des commerces. Des ateliers participatifs ont ensuite été mis en place avec des élus, des commerçants, des représentants de la CAUE et de la CCI en collaboration avec l'architecte et les consultants. Ensemble, ils ont mené une réflexion sur le périmètre du centre-ville et sur les atouts et faiblesses de la ville de Commentry.

Afin de présenter ce projet de reconquête aux habitants, une réunion publique a été organisée en décembre 2019.

L'étude du projet a été actualisée courant 2020 pour ensuite être présentée et validée par le Conseil Municipal le 17 décembre 2020 et par le

Département de l'Allier en février 2021.

Le projet a pour objectif de mettre en place des actions pour la revitalisation du centre-bourg dans les 5 ans à venir en prenant en compte 3 notions :

- l'habitat : construction de logements,
- la vitalité avec les commerces,
- le cadre de vie.

Le centre-ville va donc bénéficier d'une redynamisation grâce aux subventions de la Ville de Commentry, de la Communauté de commune, du Département de l'Allier, du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes et de l'État qui représentent 900 000 €.

Évoléa sera l'opérateur privilégié pour mener à bien ce projet qui vient de débuter dont le budget global s'élève à 3 610 000 € dont 1 785 000 € d'investissement pour Évoléa.

Contacts Évoléa

Pascal GIACOMONI,
Directeur Développement et Patrimoine,
pgiacomoni@evolea.fr

Laure VANDEPUTTE,
Chargée de communication
lvandeputte@evolea.fr



ACTION CŒUR DE VILLE, CDC HABITAT DOIT JOUER UN RÔLE MOTEUR

Comment améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes, parfois confrontées à un manque d'attractivité ou de vitalité commerciale, à des problématiques de logements dégradés ? Et comment conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire ? C'est toute l'ambition du plan Action Cœur de Ville lancé par le Gouvernement en 2017, mobilisant 5 milliards d'euros sur 5 ans. Opérateur de la Banque des Territoires, partenaire privilégié du plan, CDC Habitat accompagne les collectivités de ces villes moyennes pour tous leurs projets liés à l'habitat.

À CHAQUE CENTRE-VILLE SES SOLUTIONS

A l'échelle régionale, en Auvergne-Rhône-Alpes, ce sont 25 villes qui sont entrées dans cette démarche d'accompagnement. Objectif de cette approche pragmatique : accompagner chaque territoire en fonction de ses enjeux et de son état d'avancement dans la revitalisation de son centre-ville.

CDC HABITAT AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS

CDC Habitat accompagne les collectivités locales développant des initiatives en

réhabilitation-restructuration de l'habitat du plan Action Cœur de Ville. Concrètement, nous mettons à leur disposition :

- notre offre de logements attractive et diversifiée,
- notre expertise reconnue dans les domaines de la production, de la réhabilitation et de la gestion du patrimoine, de la relation client et de la gestion locative,
- notre dispositif d'accompagnement sur mesure des organismes de logement social locaux,
- notre solution de portage et de requalification des copropriétés dégradées,
- et enfin des services innovants conçus avec des partenaires locaux pour améliorer le quotidien de nos locataires et répondre aux besoins des territoires.

Contact

Anne CANOVA

Directrice Régionale

anne.canova@cdc-habitat.fr



©Loire Habitat

LOIRE HABITAT - RELANCER L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES-BOURGS PAR UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS ET SERVICES

« **PIERRE ET MARIE CURIE** » à **Saint-Marcellin-en-Forez**

Démolition de 35 logements collectifs
Construction de 16 logements collectifs et
10 individuels, un pôle médical et une pharmacie

Contexte

Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, Loire Habitat a engagé sur le territoire ligérien plusieurs projets de restructuration de son patrimoine existant. Il ne s'agit pas seulement de démolir pour reconstruire mais bien de répondre à une problématique plus large de réaménagement de plusieurs secteurs

géographiques ayant muté au fil du temps et pour lesquels l'offre immobilière proposée est devenue obsolète.

Le groupe d'habitations « Le Bourg » à Saint-Marcellin-en-Forez connaissait depuis quelques années une perte d'attractivité. Bien qu'un scénario de réhabilitation ait été étudié, aucune solution pérenne de remise à niveau n'a pu être envisagée. En concertation avec la Commune de Saint-Marcellin-en-Forez, il a donc été décidé de démolir ce groupe datant des années 60 et de proposer une reconstruction sur site de logements et commerces en cohérence avec

les attentes des habitants et les besoins de la Commune.

Les groupes de Loire Habitat déjà existants sur la commune (Les Coquelicots, Les Mazonottes, Le Clos des Villas), complétés de la création du « Placier » ont permis le relogement de tous nos locataires.

La RECONSTITUTION DE L'OFFRE SUR SITE

Construction de 16 logements collectifs, 10 pavillons individuels en bande, d'un pôle médical et d'une pharmacie

La Commune de Saint-Marcellin-en-Forez a été sollicitée par plusieurs professionnels médicaux installés dans des locaux non adaptés aux nouvelles normes d'accessibilité en centre-bourg, et connaissant des difficultés de stationnement pour leur patientèle. Leur souhait était de pouvoir exercer dans de nouveaux locaux, plus performants thermiquement, accessibles et avec des possibilités de stationnement plus aisées.

La Commune a donc proposé à Loire habitat d'intégrer cette demande à son programme de reconstruction, la situation de la parcelle de Loire Habitat comportant les bâtiments à démolir étant bien située pour répondre à ces demandes.

Le programme de pôle médical, pharmacie et logements s'est construit sur les bases d'une forte collaboration entre la Commune, les professionnels médicaux et Loire Habitat, afin que le produit fini corresponde exactement aux attentes des professionnels (1 cabinet de kinésithérapeutes, 2 cabinets de médecins, 2 cabinets d'ostéopates, 1 cabinet de podologue, 2 cabinets d'infirmières et 1 pharmacie). Ainsi, ont pu être définies précisément les faisabilités technique et financière. Les professionnels médicaux ont pu confirmer leur intérêt sur la base d'une acquisition ou d'une location, Loire Habitat ayant laissé le choix aux professionnels.



Spécificités du programme et démarches

En mars 2017, un concours d'architecte a été lancé, pour une opération de construction de 16 logements collectifs, et 10 individuels à la location, d'un pôle médical et d'une pharmacie. L'agence d'architectes Pile Architecture l'a remporté.

L'opération est composée de 6 T2, 12 T3 et 8 T4 répartis entre collectif et individuel.

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale en étant labellisé NF Habitat RT2012 - 10 % (sauf commerce et locaux médicaux). Les logements sont équipés d'une chaudière individuelle gaz à condensation, et de tuiles photovoltaïques en autoconsommation sur les logements individuels et intermédiaires. En rez-de-chaussée, les logements bénéficient d'un jardin engazonné clôturé et d'une terrasse en béton balayé. Tous les logements en étage sont pourvus d'un espace extérieur, balcon ou terrasse.

Le pôle médical est équipé de radiateurs électriques à chaleur douce programmables, avec un comptage par local, afin que chaque professionnel puisse gérer individuellement le chauffage selon l'occupation du local. Un cumulus individuel permet également d'assurer

la production d'eau chaude sanitaire.

Financement

Coût de l'opération (neuf + démolition) : 3 657 k€ TTC (10 %), financée par :

- Subvention Etat : 72 k€
- Subvention CALF : 73 k€
- Prêts CDC : 2 854 k€
- Prêt Action Logement : 110 k€
- Fonds propres : 548 k€

Quelques dates

- Autorisation de démolition : février 2018
- Ordre de service de la démolition : juillet 2018
- Permis de construire : mars 2018
- Ordre de service construction neuve : janvier 2019
- Livraison : octobre et décembre 2020 pour les logements, mai 2020 pour la pharmacie, octobre 2020 pour les locaux du pôle médical.

Contact

Carole QUEVILLY,
Chargée des relations publiques,
Loire Habitat
c.quevilly@loirehabitat.fr





LA PLACE

Revitalisation des centres-bourgs

Renseignements - Service Communication AURA Hlm
CHLOÉ GIRAUD - CHARGÉE DE PROJETS COMMUNICATION & QUALITÉ DE SERVICE
TÉL. 04 78 77 01 13 - c.gIRAUD@aura-hlm.org