B ANALYSE URBAINE :
LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

1. L'étalement urbain.

2. Le centre ancien se sclérose.

   a- L'activité

   b- Le logement

3. Espaces publics.

   a- Stationnement et espaces publics

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

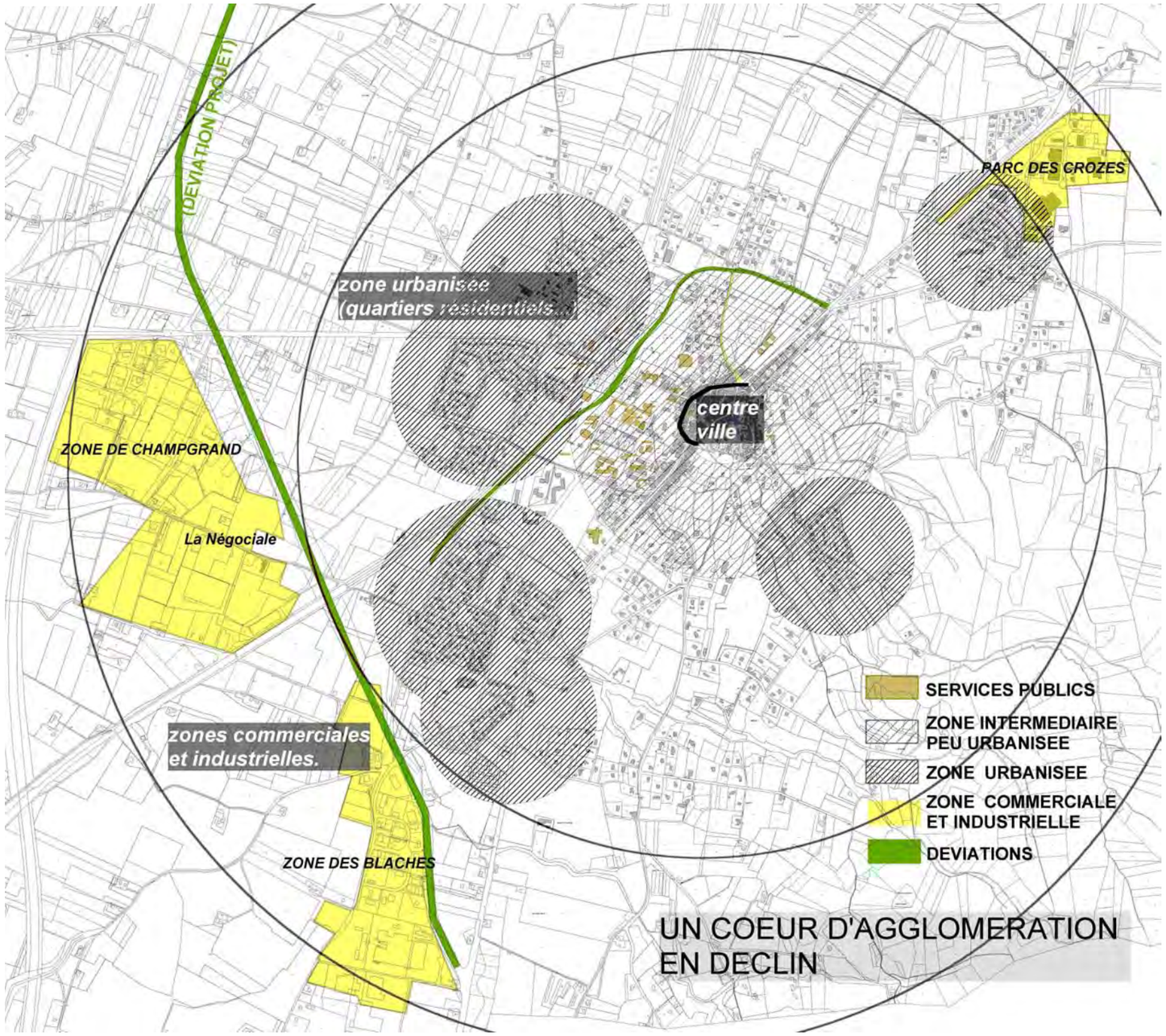
1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.1. L'ETALEMENT URBAIN

Déviations successives et développement des zones commerciales / urbanisation de la périphérie :

Depuis une trentaine d'années, le developpement urbain de Loriol s'est fait sur trois modèles dominants :

- **Le logement individuel pavillonnaire**
Très consommateur d'espace, ce modèle d'urbanisation constitue la quasi exclusivité de l'offre récente. Cette tendance semble s'être accélérée sur la période 1980-2000.
- **Les zones d'activités artisanales et industrielles de Champgrand et des Blaches.**
Ces zones sont d'intérêt intercommunale. Le site des Blaches est arrivé à maturité. Le site de Champgrand, quant à lui, fait l'objet d'un projet d'extension conséquent depuis le dernier POS de 1999. Ce projet est associé à celui d'une déviation de la RN7, depuis l'entrée Sud de Loriol jusqu'à la RN304, en liaison directe avec l'échangeur de l'A7.
- **La zone commerciale des Crozes.** Cette zone d'intérêt intercommunal se situe exactement entre les centres de Loriol et de Livron.



B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.1. L'ETALEMENT URBAIN

Ces vastes zones d' urbanisation ont étiré le développement urbain vers le sud, sans souci de maîtrise des déplacements et en laissant des espaces interstitiels vierges de toutes urbanisation.

Cette frange recueille les services publics initialement installés dans le centre ancien.

Ce phénomène participe activement au mouvement de déclin du centre ancien

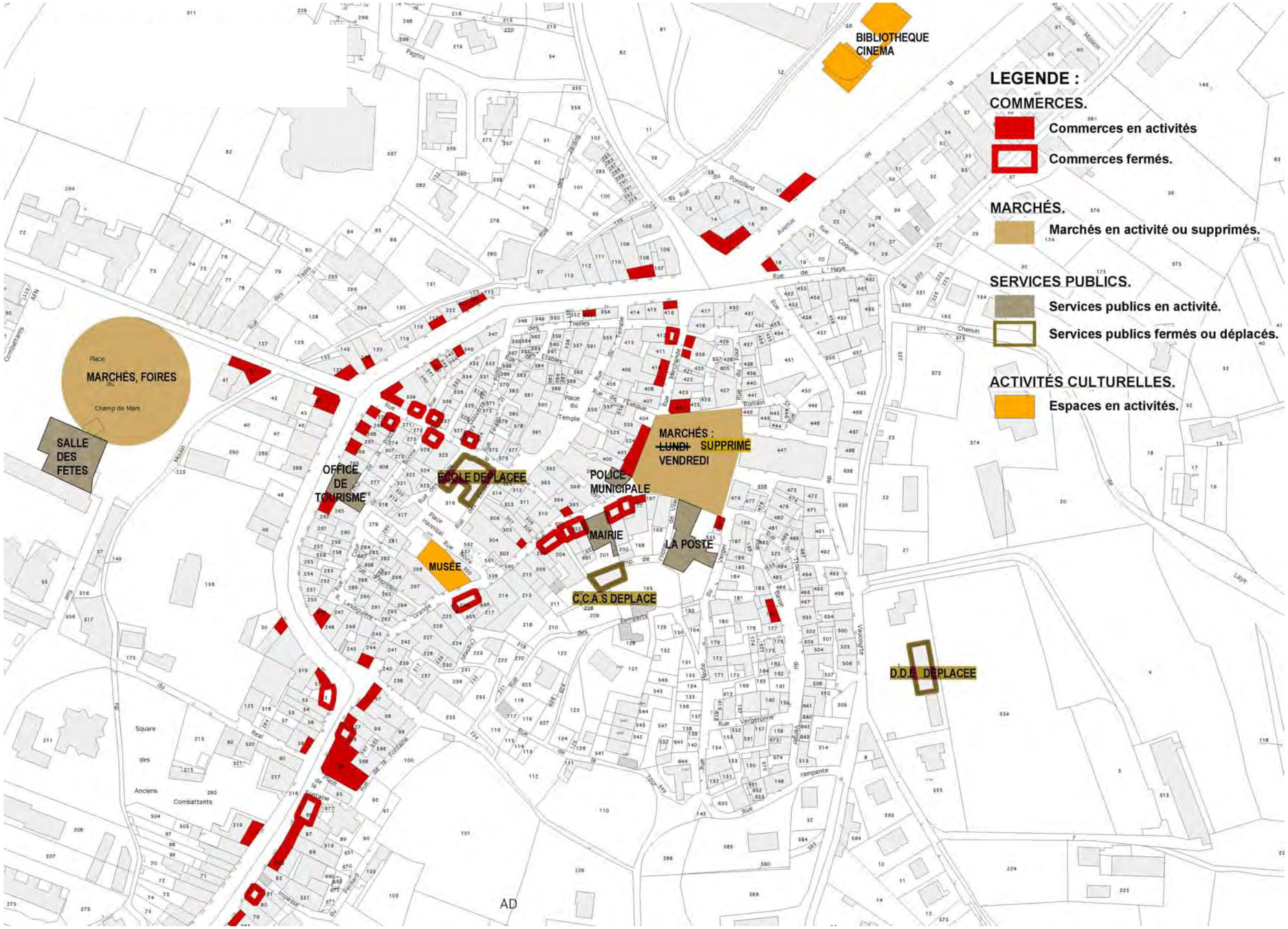
B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.2. LE CENTRE ANCIEN SE SCLEROSE.

a- L'ACTIVITE .

Loriol n'a jamais eu une forte vocation commerciale. Toutefois certaines rues comptaient de nombreuses boutiques. Il y a seulement 25 ans, six commerces étaient installés rue de la Faurie. L'une des caractéristiques de la ville était le nombre impressionnant de petites épiceries. Les anciens du village en ont dénombré une quinzaine. Quelques commerces étaient liés à l'activité agricole. Deux maréchaux - ferrants, un charron et un bourrelier vivaient directement de la terre. Les marchés et les foires, nombreux au début du siècle dernier, disparurent après la guerre. Seul, celui de la place de l'église qui date de François 1er, subsiste encore. A Loriol résidaient de nombreux marchands forains qui se déplacaient dans toute la région.



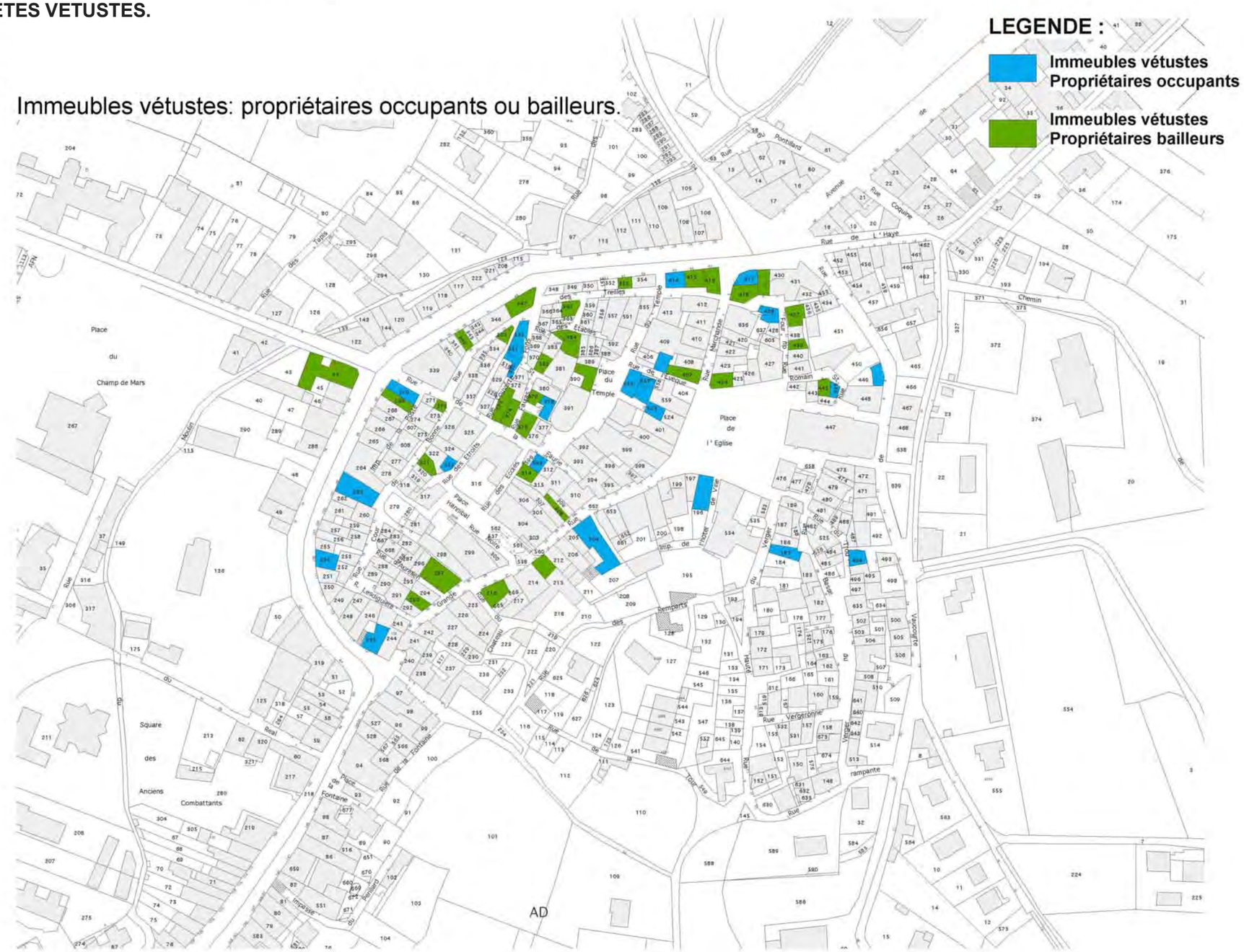
B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.2. LE CENTRE ANCIEN SE SCLEROSE.

b- LE LOGEMENT : QUALITE DES PROPRIETES VETUSTES.

Il est intéressant d'une part de constater que la majorité des propriétaires sont des propriétaires bailleurs, d'autre part, que les propriétaires de logements considérés comme vétustes sont également bailleurs à 60%.
Cette caractéristique sera de nature à orienter les moyens d ' incitation à restaurer.
On peut considérer en effet, que le propriétaire occupant de logement vétuste ne possède pas les moyens de restaurer convenablement leur logement, il va autrement du raisonnement tenu par un propriétaire bailleur pour lequel on peut penser que l'enjeu est de l'ordre de la rentabilité.



B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.2. LE CENTRE ANCIEN SE SCLEROSE.

b- LES LOGEMENTS VETUSTES/VACANTS

Immeubles vétustes :

Porte de la faurie

Impasse de la poste

Rue des treilles

Immeubles dénaturés :

Grande Rue

Avenue de la République (porte Faurie)

Immeubles vacants :

Rue de la faurie

Immeubles en travaux et O.P.A.H

Rue des étroits

O.P.A.H Rue Marchande

O.P.A.H Rue de la République

Localisation des signes de vétusté, des vétustés, des immeubles vacants et mis en vente.
LEGENDE :
Signes de vétusté.
Vétuste.
Vacants
En vente.
O.P.A.H
Immeubles dénaturés.
Place du Champ de Mars
Square des Anciens Combattants
Place du Temple
Place de l' Eglise
Rue de L' Hayt
Rue Coquille
Rue Pontillard
Rue des Remparts
Rue Vieuxchate
Rue rampante
Rue Bellevue
Rue Fontaine
Rue du Moulin
Rue des Etroits
Rue Chaudron
Rue Haute
Rue Neuve
Rue Grande
Rue Chapelle
Rue Tour Ave
Rue Tromain
Rue Pierre
Rue Vieux
Rue Ancienne
Rue Vieux Pont
Rue Pont
Rue Mazon
Rue Mazon
Rue Mazon

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.3. ESPACES PUBLICS.

L'analyse des différents espaces publics du centre ancien : place du Temple, Hannibal, square, place de l'église, Champ de Mars, fait apparaitre un fonctionnement essentiellement tourné vers l'automobile, parking aménagé, parking sauvage, qui envahit l'espace, le dénature, lui fait perdre toute identité et possibilité d'appropriation par les habitants, participe à l'aspect chaotique du centre et au sentiment d'insécurité.

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.3. ESPACES PUBLICS.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS : LA FONCTION DE PARKING.

La place de l'église :

LEGENDE :

- Traitement de sol semi-piéton.
- Voirie/parking en enrobé.
- Parking (autorisé)
- Parking sauvage

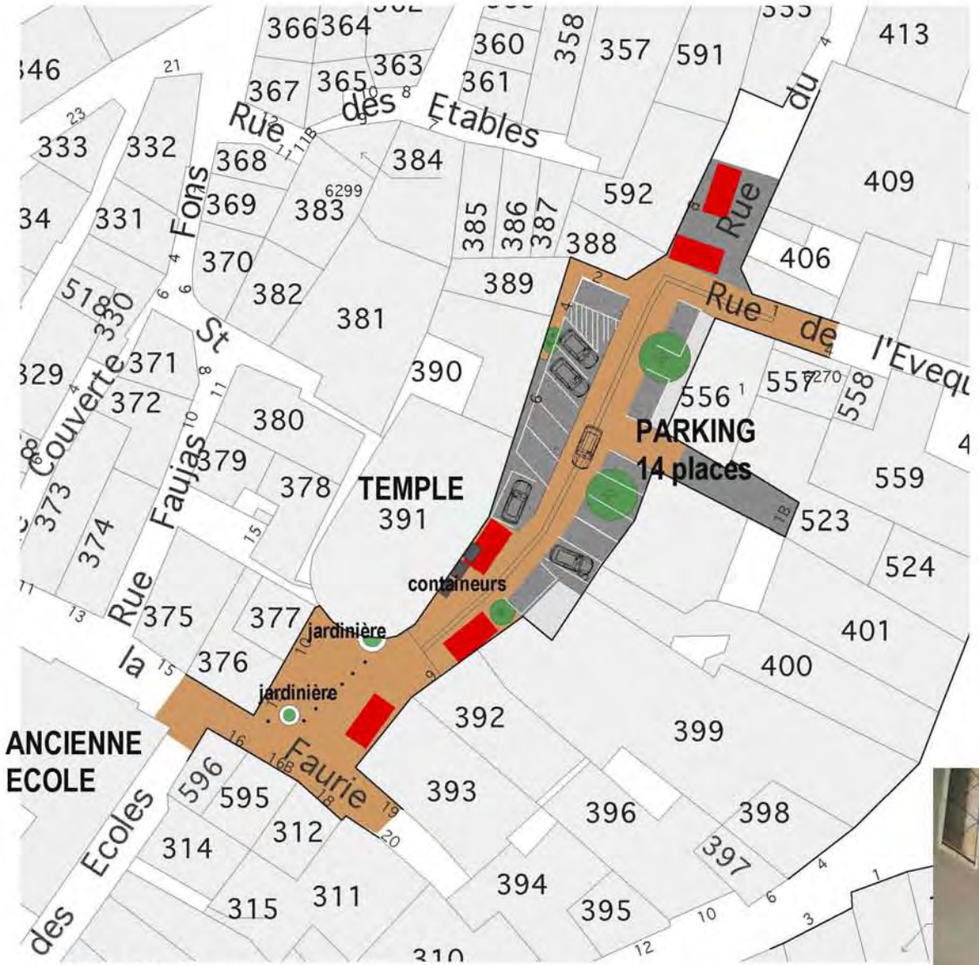
B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.3. ESPACES PUBLICS.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS : LA FONCTION DE PARKING.

La place du Temple :



LEGENDE :

- Traitement de sol semi-piéton.
- Voirie/parking en enrobé.
- Parking (autorisé)
- Parking sauvage

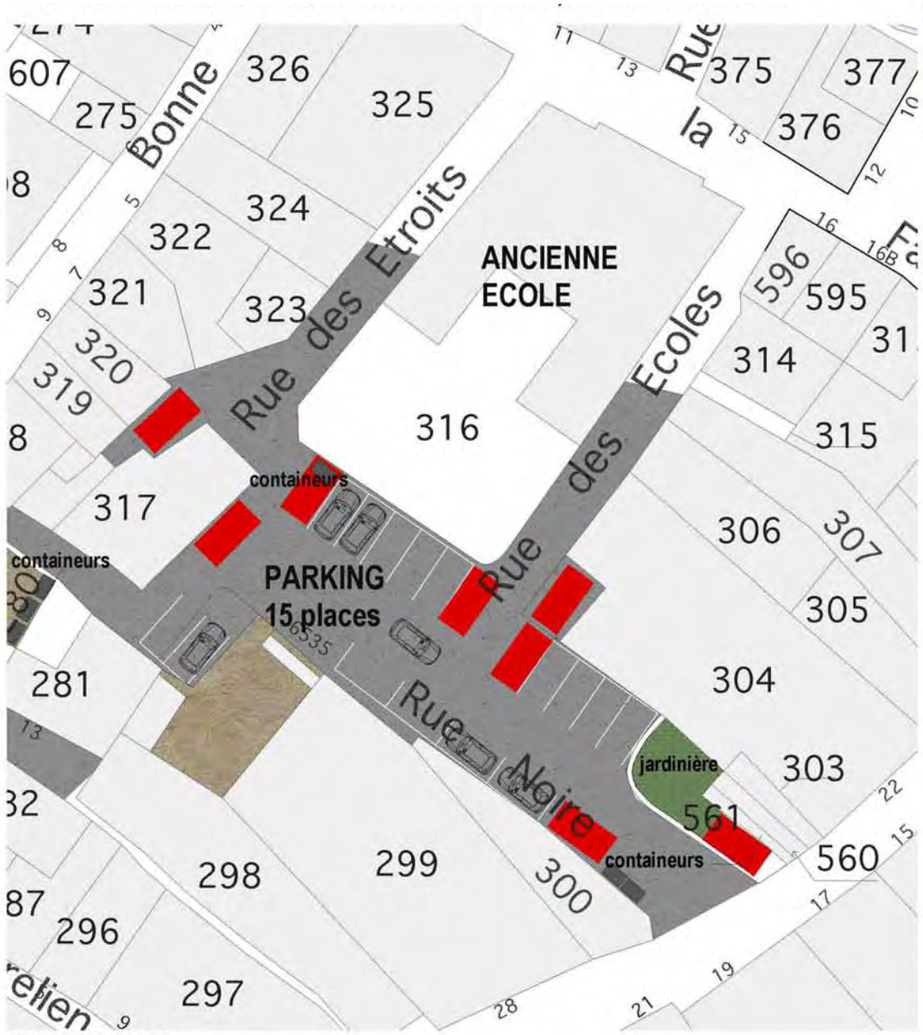
B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.3. ESPACES PUBLICS.

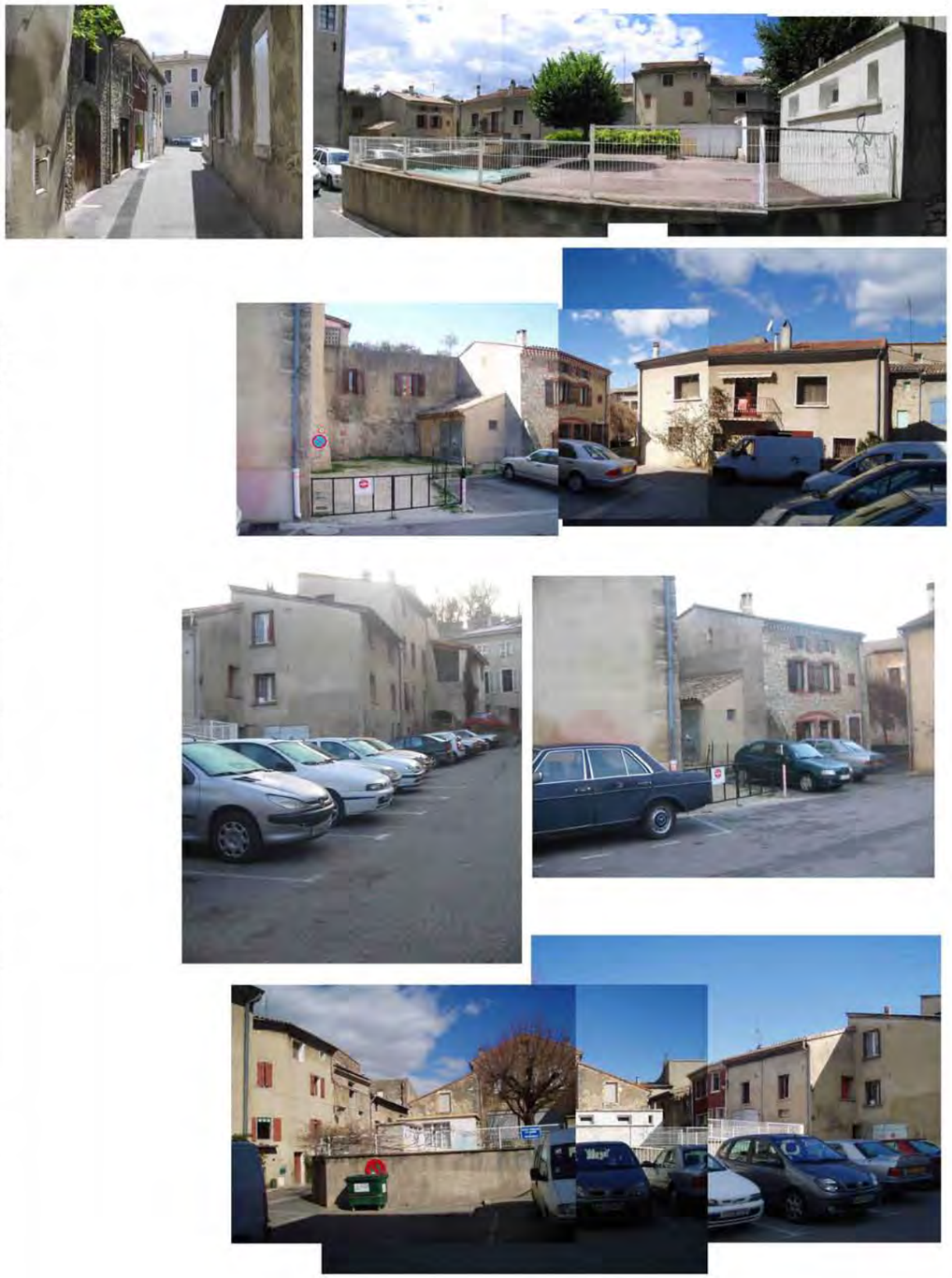
FONCTIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS : LA FONCTION DE PARKING.

La place Hannibal :



LEGENDE :

- Traitement de sol semi-piéton.
- Voirie/parking en enrobé.
- Parking (autorisé)
- Parking sauvage



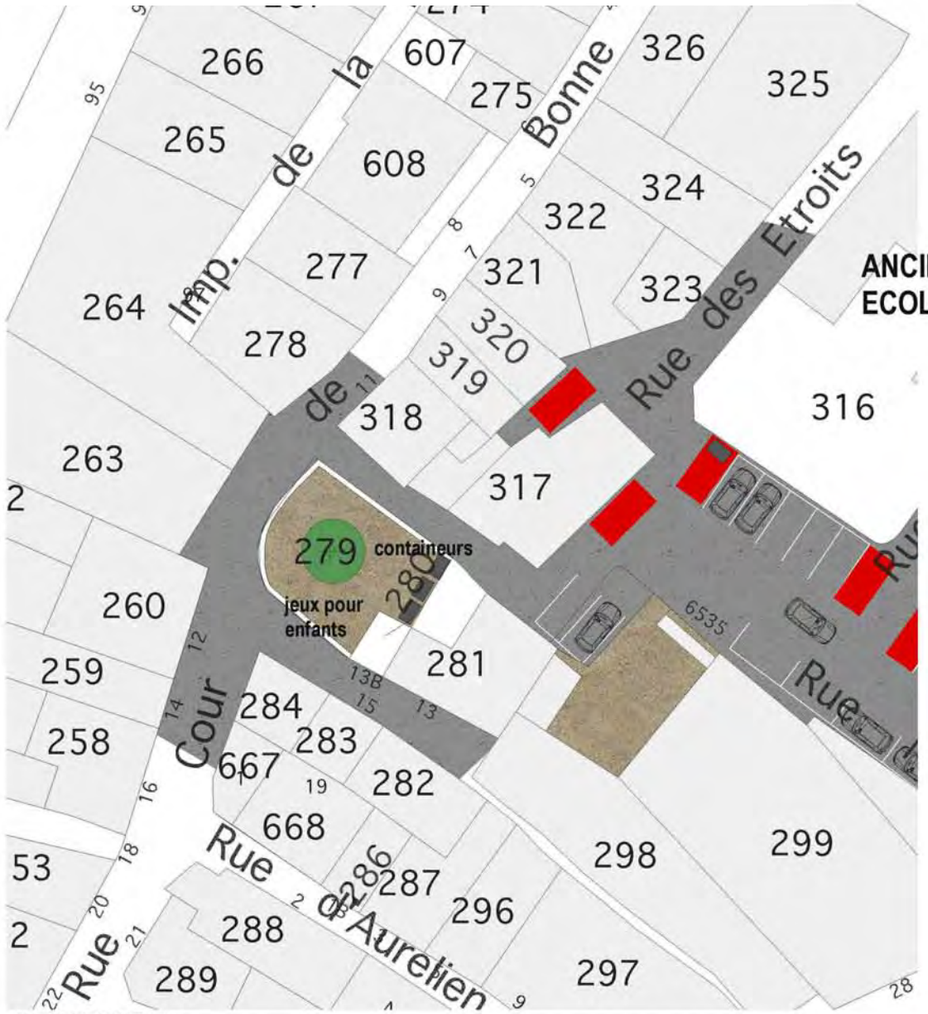
B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.3. ESPACES PUBLICS.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS : LA FONCTION DE PARKING.

Le square Hannibal :



LEGENDE :

- Traitement de sol semi-piéton.
- Voirie/parking en enrobé.
- Parking (autorisé)
- Parking sauvage

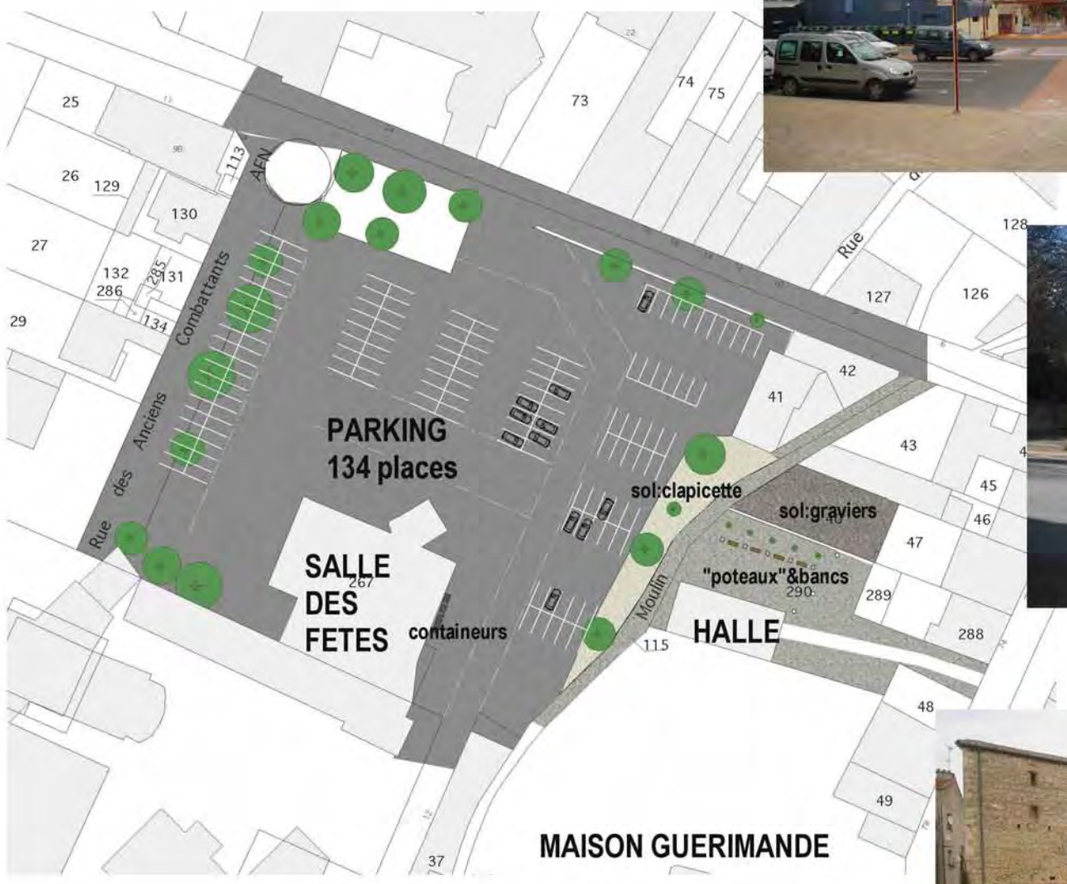
B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.3. ESPACES PUBLICS.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS : LA FONCTION DE PARKING.

La place du Champ de Mars :



LEGENDE :

- Traitement de sol semi-piéton.
- Voirie/parking en enrobé.
- Parking (autorisé)
- Parking sauvage

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

1/ Un coeur d'agglomération en déclin.

I.3. ESPACES PUBLICS.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES PUBLICS : LA FONCTION DE PARKING.

La place de la Liberté :

LEGENDE :

- Traitement de sol semi-piéton.
- Voirie/parking en enrobé.
- Parking (autorisé)
- Parking sauvage

B ANALYSE URBAINE :
LE BILAN

2/ Le bilan des outils en place et actions menées.

1. L'OPAH.
2. Les opérations façades et Assistance Architecturale.
3. La ZPPAUP.
4. L'élaboration du PLU.

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

2/ Le bilan des outils en place et actions menées.

2.1. L'O.P.A.H.

- Les différentes campagnes :

Périodes	Nbrs de logements concernés	propriétaires occupants	bailleurs
1993-1995:	121	43	78
1997-1999:	75	27	48
2003-2005:	24		

- Les résultats:
  - Quantitatifs : les différentes campagnes ont contribuées à résorber une partie non négligeable des logements vacants du centre ancien.
  - Qualitatifs : Elles ont permis également la remise en état d'un grand nombre d'immeubles et d'améliorer les conditions d'habitabilité.

- Les limites de la procédure :

1- La qualité des restaurations:
Elle n'est pas, pour la majorité des cas, en adéquation avec une politique de mise en valeur du Patrimoine.
- L'emploi de produits industriels,standard inadaptés à la restauration, dénature le patrimoine du centre ancien, portes et fenêtres standard, enduits uniformes, tuiles vieillies factices.
- Le vieillissement prématuré de ces matériaux nuit à l'effet d'incitation et à l'amélioration de l'image du centre, en particulier peinture et enduits prêt à l'emploi...

2- La réduction du foncier
Les différentes campagnes d'OPAH ont largement entamés le "réservoir" d'immeubles vacants (rue de la république, Grande rue..), du moins, les immeubles restants sont souvent les plus difficiles à restaurer : intérieurs d'îlots, rue étroites, parcelles complexes...

3- Les modifications de programme ANAH:
L'ANAH modifie ses critères d'attribution en favorisant les programmes de moyen et grands logements (40,00m2 minimum). Le découpage des immeubles en petits programmes n'est plus subventionné.

4- Une nouvelle génération de propriétaires :
Depuis quelques années, une nouvelle catégorie de jeunes investisseurs (trentenaires) interviennent dans le centre ancien avec des moyens limités (dont l'acquisition du bien constitue la majeure partie), sans projet global, et un programme de travaux allégé, réalisé souvent par des non-professionnels. Ces programmes sont réalisés sans subventions afin de tenter d'échapper aux contraintes d'urbanisme.

L'opération programmée d'Amélioration de l'habitat n'a pas été reconduite sur 2008-2009, compte tenu de l'insuccès de la période 2007-2008.

L'emploi de produits industriels, standard inadaptés à la restauration dénature le patrimoine du centre ancien, portes et fenêtres standards.

Rue de la République

Rue Marchande

2/ Le bilan des outils en place et actions menées.

2.2. Opérations façades et Assistance Architecturale.

1- Opération façade (extrait du cahier des charges 2003)

- Période 1985-2002:

Une opération façade couvre le centre ancien depuis 1985. 112 restaurations réalisées entre 1985 et 2002 au rythme moyen de 6 façades par an.

Un premier bilan est dréssé en 2003 à l'occasion de l'élaboration du cahier des charges. L'opération s'essouffle, le respect des exigences de l'opération façade liée à la ZPPAUP pose problème.

Les façades restaurées sont disséminées dans le centre ancien, toutefois l'impact est sensible : immeuble à valeur patrimoniale, jalonnement au grès des parcours...

Une cinquantaine de demande depuis 2005. Difficulté à faire respecter les prescriptions par les propriétaires, dans certains cas par les entreprises,par manque de savoir faire, par ignorance ou par intérêt.Dans de rares cas, elles sont modifiées après constat de fin de travaux.

On dénombre toutefois des réalisations, avenue de la République, Grande rue,...le problème étant que le contre-exemple se répand avec autant de vivacité que le bon exemple.

C'est le cas en particulier pour les menuiseries PVC, portes standards, etc...

2- ASSISTANCE ARCHITECTURALE:

Dans le cadre de l'assistance architecturale, les demandes de conseils portent principalement sur les terrasses, terrasses couvertes, balcons et percements.

D'une manière générale les pétitionnaires sont demandeurs de conseils. Les prescriptions sont généralement exprimées dans les demandes administratives, beaucoup moins dans la mise en pratique sur chantier.

Une confusion semble persistante, pour une partie des pétitionnaires, entre le rôle de l'Architecte Conseil et celui de l'Architecte chargé du suivi de l'Opération Façade auquel on s'adresse pour entériner des adaptations de projet dans le cadre de l'Opération Façade.

Place du Temple

Avenue de la République

Grande Rue

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

2/ Le bilan des outils en place et actions menées.

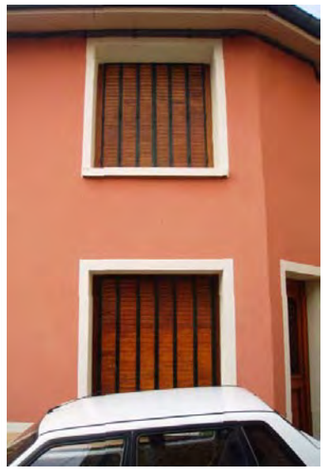
2.3. La Z.P.P.A.U.P.

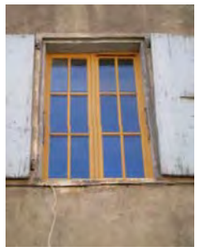
Créée en 1993, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain de Loriol couvre l'ensemble du centre ancien ainsi que deux îlots particuliers, la filature et la Maison Guérimande.

•Difficultés d'application:
Il apparait au regard des projets de restauration d'immeubles du centre que cette règlementation est peu suivie d'effets :
- Lettre du Maire au Loriolais - mai 2003.
- CF cartographie des travaux non conformes (cahier des charges de l'Opération Façade - 2003)

• La motivation de la ZPPAUP semble mal comprise, apparait comme une contrainte "gratuite" générant des surcoûts de travaux, nécessitant un entretien des matériaux,... en particulier les portes et fenêtres, la nature de l'enduit ... Réaction relayée, voire entretenue par les entreprises et fournisseurs de matériaux.

De nombreux travaux sont ainsi réalisés sans tenir compte de la règlementation et s'érigent en contre - exemple, voire en modèle.





B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

2/ Le bilan des outils en place et actions menées.

2.4. L'élaboration du P.L.U

En application depuis Mars 2007, le manque de recul ne permet de tirer véritablement un bilan de son application, toutefois, force est de constater que, tant l'analyse de l'évolution de la commune, que la définition des enjeux du centre ancien, corroborent les conclusions de la présente étude urbaine :

a - Constat de l'évolution urbaine : *(extrait du rapport de présentation du P.L.U)*

• La structure urbaine et le caractère architectural du centre ancien sont globalement préservés:

"le centre ancien dont la forme urbaine a été bien conservé paradoxalement par l'extension du domaine urbanisé et un patrimoine bâti relativement homogène, le bourg perd de son attirance et de son identité".

"le centre ancien, [...] reste cependant le coeur de l'agglomération avec sa mairie, sa poste, son église, temple, marché hebdomadaire.."

• L'évolution urbaine s'effectue sous forme d'une extension périphérique sans lien direct avec le centre ancien.

"L'extension péri-urbaine à partir de 1968, tendance approuvée par le POS de 1978, [...] s'étire vers le Sud en laissant des espaces interstitiels vierges de toute urbanisation."

b - Les enjeux du développement : *(extrait du rapport de présentation du PLU)*

• Le développement doit aller dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain Connexion entre le centre et le péri-urbain - comblement des zones lacunaires.

"Pour assurer l'équilibre social du centre, des connexions lisibles et confortables devront être créées entre les espaces de logement et le centre ville".

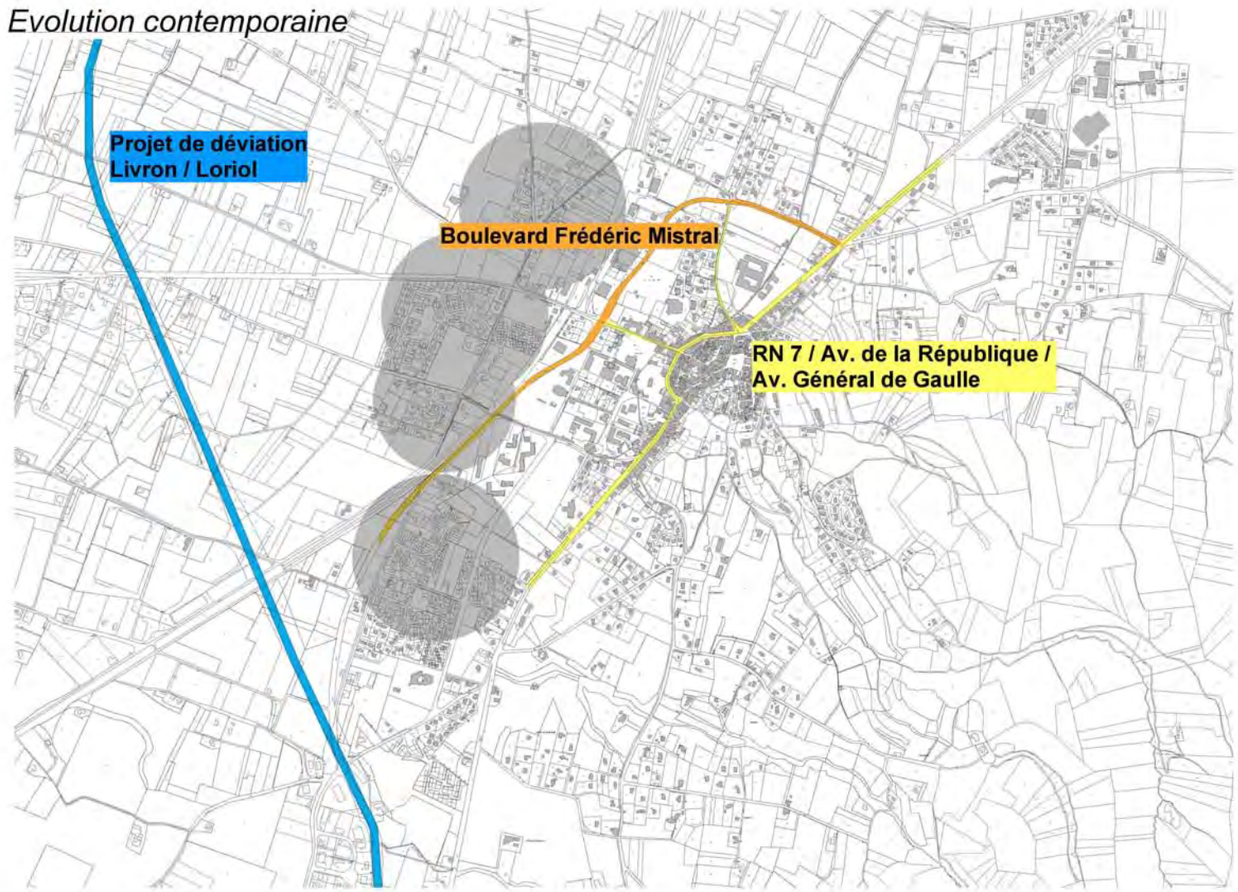
"En cela les limites fortes que constituent la voie ferrée et le Bois Lagier ne seront pas franchies pour l'extension de la création de logements"...

" Le canal des Moulins lui-même constitue un atout paysager précieux pour l'agrément du site,... un parc paysager pourrait être aménagé depuis le centre ville jusqu'aux rives de la Drôme, le long du canal [...] à terme, la restructuration de l'usine de la filature présentera une capacité intéressante pour relier le centre historique"..

• Parallèlement le centre ancien doit préserver son identité et développer son activité.

" Le centre doit valoriser ses atoûts de convivialité, patrimoine, service public, aménager ses espaces publics stratégiques notamment les parcours piétons entre Quartier Sud et Nord.."

" Enfin, la nécessaire reconquète du bâti existant doit être combinée avec le maitien en centre ville d'une offre commerciale alternative... le commerce de proximité constituant une animation essentielle de la vie Loriolaise ; les alignements commerciaux devront être maintenus"..



c - *(extrait du rapport de présentation du P.L.U)*

• Diversification du logement et mixité sociale

" L' ADIL indique que l'offre à venir (concernant les logements) doit être à 50% tournée vers le locatif pour répondre à la demande exogène et endogène ." ...

" pour assurer une bonne répartition des populations sur le territoire, selon le principe de mixité, il faudra diversifier l'offre sur chaque opération d'aménagement en associant plusieurs montages et plusieurs typologies."..

B ANALYSE URBAINE :
LE BILAN.

3/ Un potentiel à préserver.

1. Patrimoine urbain : un espace de relation.
2. Foyers d'activités persistants
3. Un patrimoine architectural préservé

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

3/ Un potentiel à préserver.

3.1. PATRIMOINE URBAIN : UN ESPACE DE RELATION.

D'après l'étude de J.C.ALCAMO:
"*La construction de l'enceinte urbaine, attestée par les textes dès 1424, mais vraisemblablement antérieure, vient englober un ensemble dont elle marque la limite définitive de l'extension et qui constitue aujourd'hui le centre ancien de Loriol."*

En effet, en dépit du bilan, somme toute assez pessimiste qui vient d'être établi, on constate que le centre ancien recèle malgrè tout un potentiel de nature à permettre sa reconquête.

Il s'agit :

a. Du maintien de son patrimoine urbain : composition urbaine et patrimoine.

b. De la persistance de foyers d'activités : commerces et services publics.

c. De témoignages d'une vitalité culturelle : expérience de l'entrepôt Sabatier, médiathèque et cinéma en développement, une vie associative développée...

d. Du logement et de la qualité architecturale : un certain nombre d'îlots sont préservés au niveau de leur caractère, de leur authenticité : ensembles architecturaux, architecture caractéristique en soustet, édifices remarquables... et font l'objet de restauration.

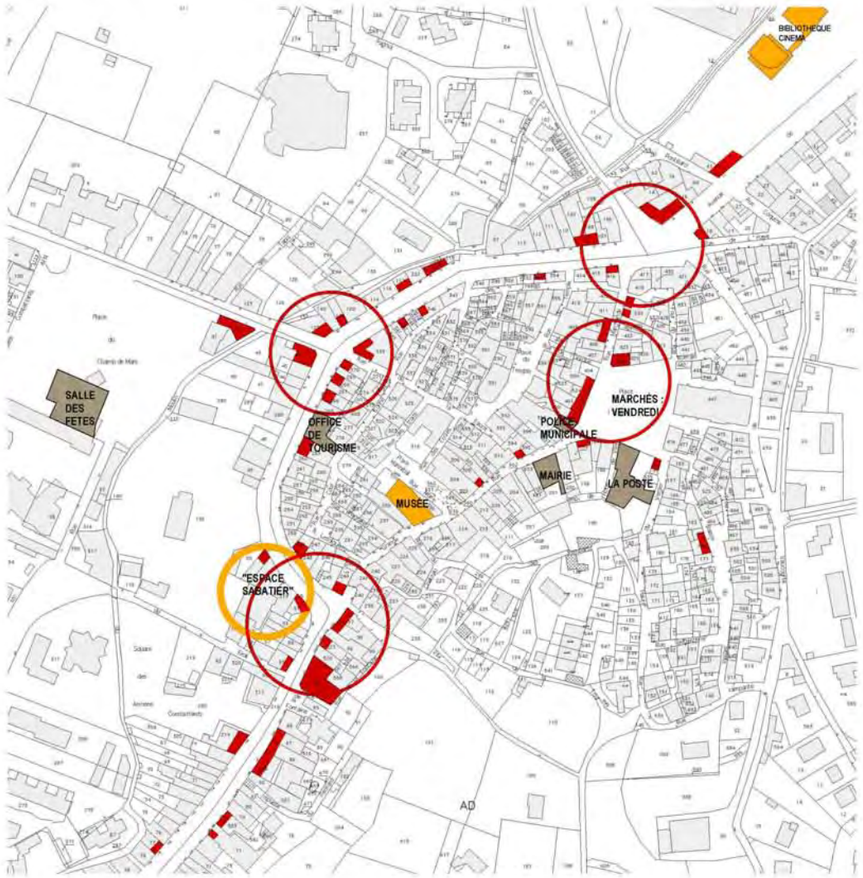
Autant de composants qui trouvent leur place dans un Plan Général d'Aménagement élaboré dans le cadre de la ZPPAUP. Cette dernière a pour effet, dans son aspect réglementaire, d'encadrer un projet d'aménagement urbain.

Maintien de la composition urbaine

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

3/ Un potentiel à préserver.

3.2. FOYERS D'ACTIVITES PERSISTANT



Place de l'Eglise - Le marché.

Porte de la Faurie

Place de l'église

Porte de la Faurie

Avenue de la République

LEGENDE :

- Commerces.
- Services publics.
- Activités culturelles.
- Expérience unique.

3/ Un potentiel à préserver.

3.2. FOYERS D'ACTIVITES PERSISTANT

Marché Place de l'église

Activités Place de l'église

Activités Avenue de la république

Ces foyers d'activités ont entre autre pour localisation d'origine les espaces de relations périphériques où se situaient une grande part de l'activité commerciale, mais aussi sur les places et espaces publics, entre autre, place de l'église où se tenait et se tient encore le marché.

Activités Avenue de la république

B ANALYSE URBAINE : LE BILAN.

3/ Un potentiel à préserver.

3.3. PATRIMOINE ARCHITECTURAL PRESERVE.

..." un certain nombre d'îlots sont préservés au niveau de leur caractère, de leur authenticité : ensembles architecturaux, architecture caractéristique en soustet, édifices remarquables... et font l'objet de restauration..".

C PROPOSITIONS.

1/ Elaboration d'un plan de mise en valeur.

2/ Proposition d'aménagement.

3/ Moyens d'actions et d'accompagnement.

C PROPOSITION

1/ Elaboration d'un plan de mise en valeur.

1. Renforcement de la structure urbaine.
2. Développement de l'activité du centre.
3. Intervention sur l'habitat.

C PROPOSITION

1/ Elaboration d'un plan de mise en valeur.

1.1. RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE URBAINE.

- Développement d'un projet d'aménagement d'espace public lié aux activités, commerces, marchés, pôle culturel et des espaces de liaisons qui les lient entre eux d'une part, qui les relient à la périphérie d'autre part et permet de briser l'isolement actuel du centre. Place de l'Eglise, Place Hannibal, Champ de Mars...

- Gestion du stationnement et de la circulation :
Réorganisation du stationnement à l'extérieur du centre ancien, par la mise en place de " parkings périphériques " à proximité des centres d'activités et d'animations.
Mise en place d'un plan de circulation afin de limiter l'incursion de l'automobile dans le centre ; Aménagement de cheminements et d'espaces d'accompagnement et de liaisons.

C PROPOSITION

1/ Elaboration d'un plan de mise en valeur.

1.2. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DU CENTRE

- Maintien, renforcement et développement des services publics en place : extension de la Mairie, accessibilité du bureau de Poste, mise en place de services nouveaux ou complémentaires : Ecole de Musique, foyer troisième âge, relais assistance maternelle.

- Création d'un pôle commercial tirant parti des foyers subsistants Rue Marchande , Place de l'Eglise, Grande Rue.

-Création d'un pôle culturel par l'exploitation d'un ancien bâtiment public au coeur du centre ancien : Place Hannibal en liaison avec le Musée existant dont les activités pourraient être développées à cette occasion et les espaces périphériques (Champs de Mars...).

C PROPOSITION

1/ Elaboration d'un plan de mise en valeur.

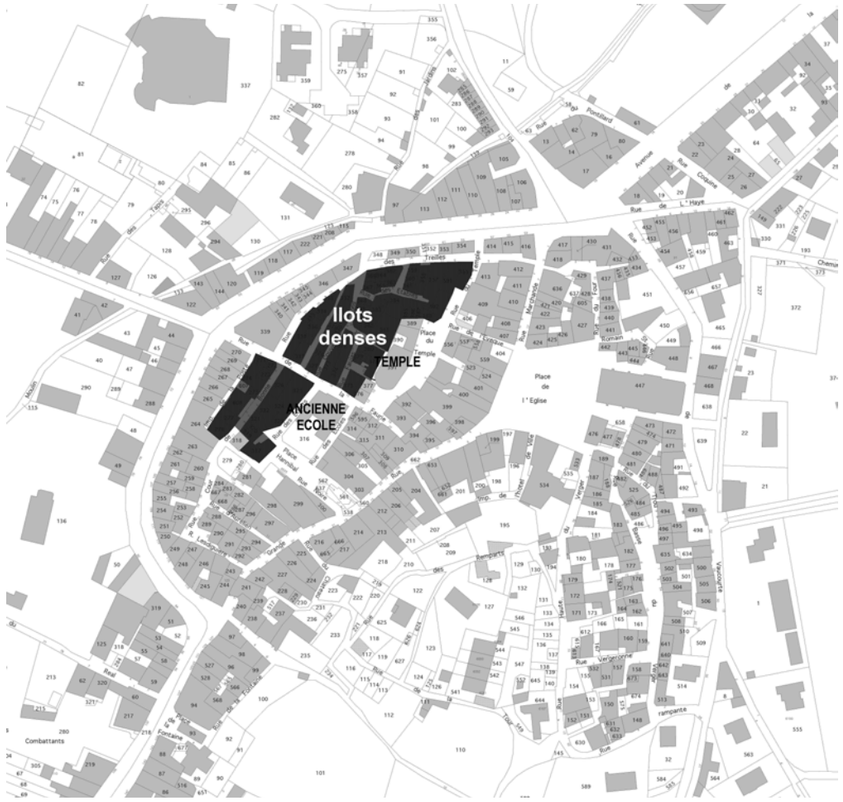
1.3. INTERVENTION SUR L'HABITAT

Ces actions qui doivent permettre à terme de favoriser la revitalisation du centre ancien, devront s'accompagner de mesures visant à :

1/ - Favoriser la restauration "qualitative" des immeubles et des logements.

- Préserver l'habitat, son caractère.
notamment sur les ensembles architecturaux : Secteur Axe traversant :
Avenue de la République - Grande Rue - Rue Marchande - Espace public - porte de la Fontaine.
Poursuite de l'incitation de type OPAH ou Opération Façades sur les propriétaires occupants ou bailleurs.

2/ - Résorber l'habitat insalubre, vétuste et ré-orienter le marché immobilier dans le centre ancien par une action en particulier auprès des propriétaires bailleurs. En particulier dans les îlots denses du centre : zone la plus concentrée en logements vacants / vétustes persistants. Les rues sont étroites ; les logements issus des trames médiévales. La proportion de propriétaires bailleurs est majoritaire. Les dispositifs classiques d'incitation à la restauration ne semblent pas suffisants - procédure lourde à envisager.
PROMOUVOIR UNE ACTION FORTE A L'ECHELLE DE L'ILOT.



Les grands axes - Av.de la République

Les îlots denses du centre

C PROPOSITION

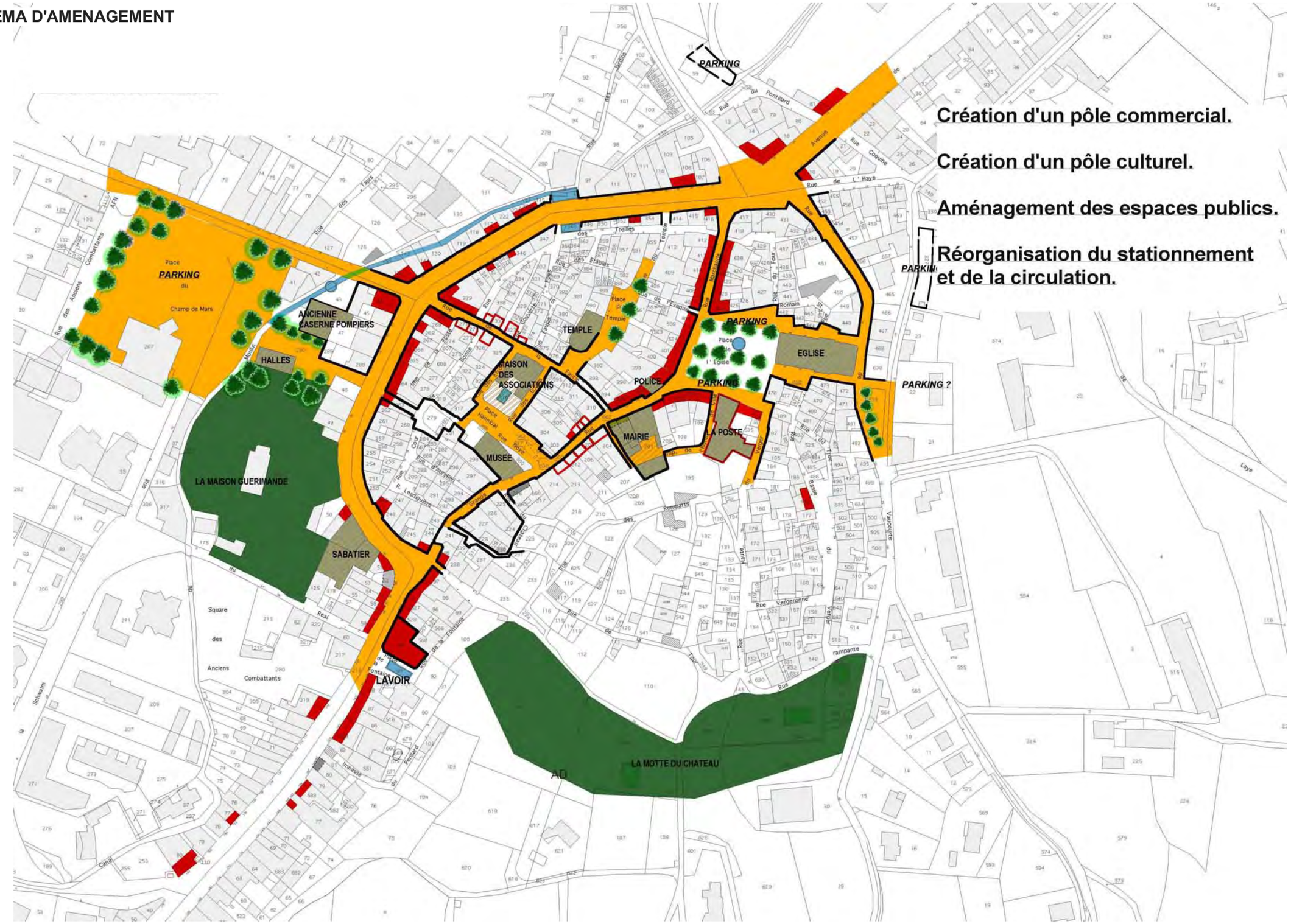
2/ Proposition d'aménagement.

1. Schéma d'aménagement.
2. Le Plan d'actions et d'aménagement.
3. Propositions d'Aménagements.

C PROPOSITION

2/ Proposition d'aménagement.

2.1. SCHEMA D'AMENAGEMENT



2/ Proposition d'Aménagement.

...réaliser des actions sur le traitement urbain du centre ancien.
Aménager les espaces publics en vue d'accroître leurs qualités esthétiques et fonctionnelles.
Améliorer la lisibilité des bâtiments, l'unité des façades et le caractère propres de chaque espace...

2.2. LE PLAN D'ACTIONS ET D'AMENAGEMENT

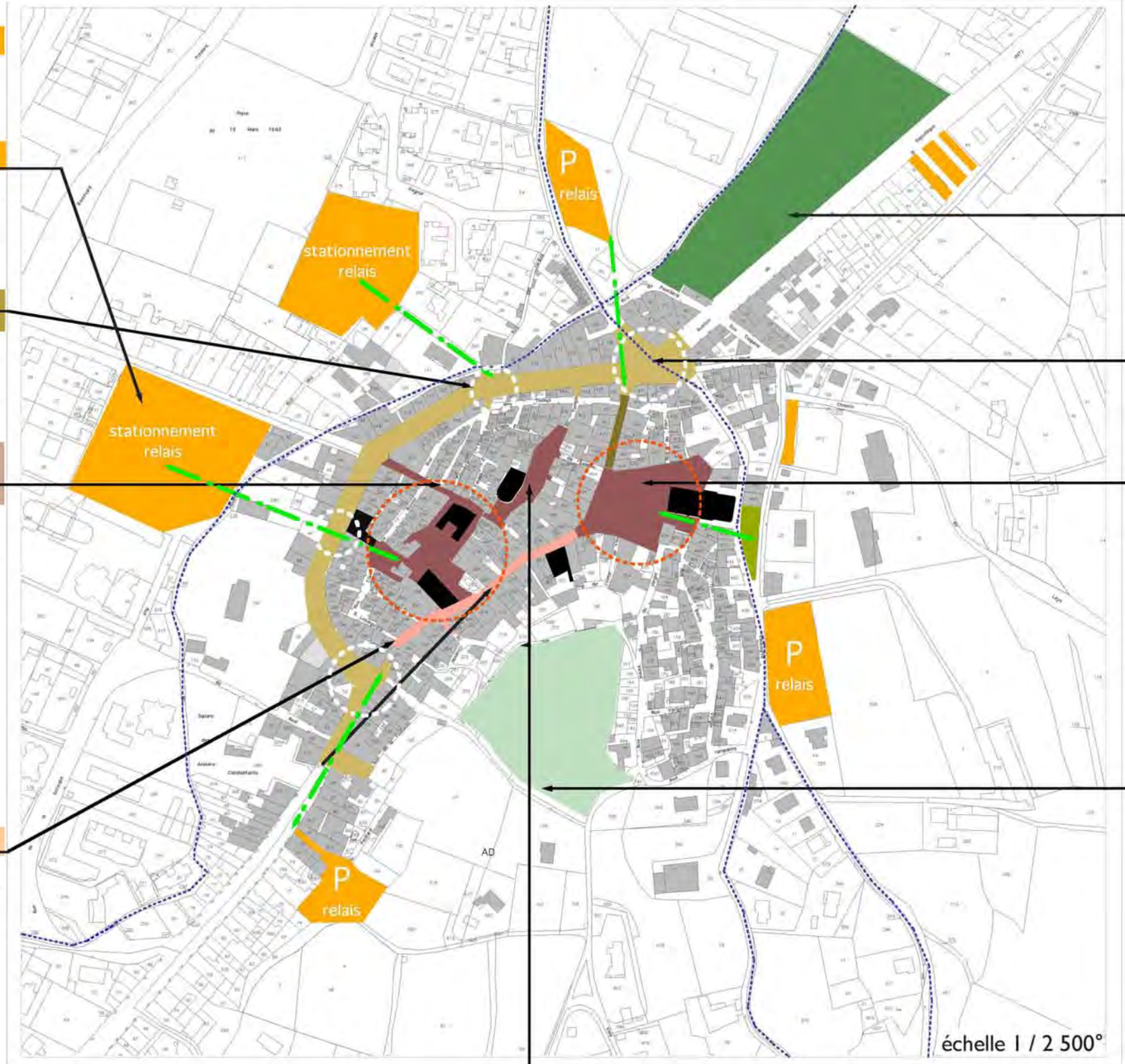
LES STATIONNEMENTS RELAIS
. définir et proposer des espaces de stationnement ombragés, sécurisés avec des liaisons piétonnes directes sûres et confortables.
. signalisation depuis les principaux accès.

LA PLACE DU CHAMPS DE MARS
. requalification et organisation de l'espace en fonction de l'échelle du lieu et des différents parcours empruntés.
. ressentir des transitions et une progression vers le centre ancien.

LES PORTES // LES SEUILS
LES PORTES de QUARTIERS
. favoriser les cheminements et les continuités piétonnes.
. harmoniser les différents matériaux, revêtements et mobiliers urbains.
. proposer une mise en scène lumière et végétale.

PORTE et RUE de la FAURIE
PLACE de L'ABBÉ MOUTIER
PLACE DE HANNIBAL.
. reconnecter les différents espaces et rues entre eux affirmer la relation au Champs de Mars.
. création d'un pôle attractif au niveau de l'ancienne école.
. offrir des accès valorisant les différents équipements publics
. aménager un passage : grand rue / place maintenir une circulation automobile, possibilité d'arrêt mais pas de stationnement
. mise en valeur des façades
. amplifier la présence du végétal en créant des jardins verticaux
. reprise complète des revêtements de sols
. création d'une fontaine.

LA GRAND RUE & LA RUE MARCHANDE
. pôle commercial à privilégier et à renforcer
. offrir un axe stucturant confortable pour les piétons, tout en maintenant la circulation
. rendre homogène les revêtements des sols et les différents matériaux.



abords d'équipements culturels à valoriser

LA PLACE DE LA LIBERTÉ
. retrouver et évoquer les traces et la présence historique de l'eau
. favoriser les passages piétons.

PLACE DE L'ÉGLISE
. redonner une lecture d'espace public partagé
. dégager l'espace central pour mettre en valeur l'église
. dégager les pieds d'immeubles et offrir des prolongements aux commerces : terrasses.
. ré-organisation de la circulation et du stationnement par des plantations
. améliorer la desserte de la poste
. traitement d'un parvis devant l'église dans le prolongement des escaliers
. mise en valeur des façades
. proposer un traitement simple et unitaire.

LA MOTTE DU CHÂTEAU
. maintenir et renforcer les différentes lisières végétales
. dégager et aménager les vues sur le grand paysage
. réaliser une signalétique de découverte du paysage & de la fossilisation architecturale (remparts, anciennes douves, organisation spatiale)
. révéler la mémoire des traces et structures architecturales (recherches archéologiques, chantier écoles)
. offrir une reconquête des jardins (jardins familiaux, coopératifs, participatifs, pédagogiques...)

PLACE DU TEMPLE
. mettre en valeur l'entrée au temple et la linéarité de l'espace ainsi que les façades colorées au caractère rural
. redonner une cohérence et une unité dans le choix des matériaux (dallages, pierres naturelles)
. renforcer les alignements d'arbres.

BRUNO JOUVE - ARCHITECTE DU PATRIMOINE
agence Kanopé - PIERRE GADOIN - PAYSAGISTE.

2/ Proposition d'Aménagement.

2.3. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

Création d'un pôle culturel par l'exploitation d'un ancien bâtiment public au coeur du centre ancien : Place Hannibal en liaison avec le Musée existant dont les activités pourraient être développées à cette occasion et les espaces périphériques (champ de Mars...)

Schéma d'intention pour la requalification des espaces publics
PLACE HANNIBAL

Développement d'un projet d'aménagement d'espace public lié à ces activités, commerces, marchés pôle culturel et des espaces de liaison qui les lient entre eux d'une part, qui les relient à la périphérie d'autre part et permet de briser l'isolement actuel du centre - Place de l'église, place Hannibal , champ de Mars...

Schéma d'intention pour la requalification des espaces publics
PLACE DE L'EGLISE

C PROPOSITION

2/ Proposition d'Aménagement.

2.3. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

Schéma d'intention pour la requalification des espaces publics
PLACE DE L'EGLISE

C PROPOSITION

3/ Moyen d'action et d'Accompagnement.

1. Les interventions sur les dispositifs existants
2. Les actions à moyens et longs termes.
3. Les mesures d'accompagnement.

Annexes : "Les notes juridiques et techniques du pôle national de lutte contre l'habitat indigne".

C PROPOSITION

3/ Moyens d'action et d'Accompagnement.

1.1. LES INTERVENTIONS SUR LES DISPOSITIFS EXISTANTS

- PLU : En place

- ZPPAUP : Révision en cours

• Evolution des objectifs de protection :

Le centre ville : Synthèse de l'analyse urbaine et sens de développement :

Il a été mis en évidence, lors de l'analyse urbaine présentée dans les pages précedentes,

• D'une part que la structure urbaine et le caractère architectural du centre ancien sont globalement préservés, ainsi que des foyers d'activités, commerces, services publics,...

• D'autre part, il ressort qu'une des raisons principales du déclin du centre de Loriol est le développement péri-urbain à partir des années 1968-70, et l'absence de relations physiques, sociales etc..., de cette nouvelle zone avec le centre ancien. L'évolution urbaine s'effectue sous forme d'une extension périphérique sans lien direct avec le centre ancien.

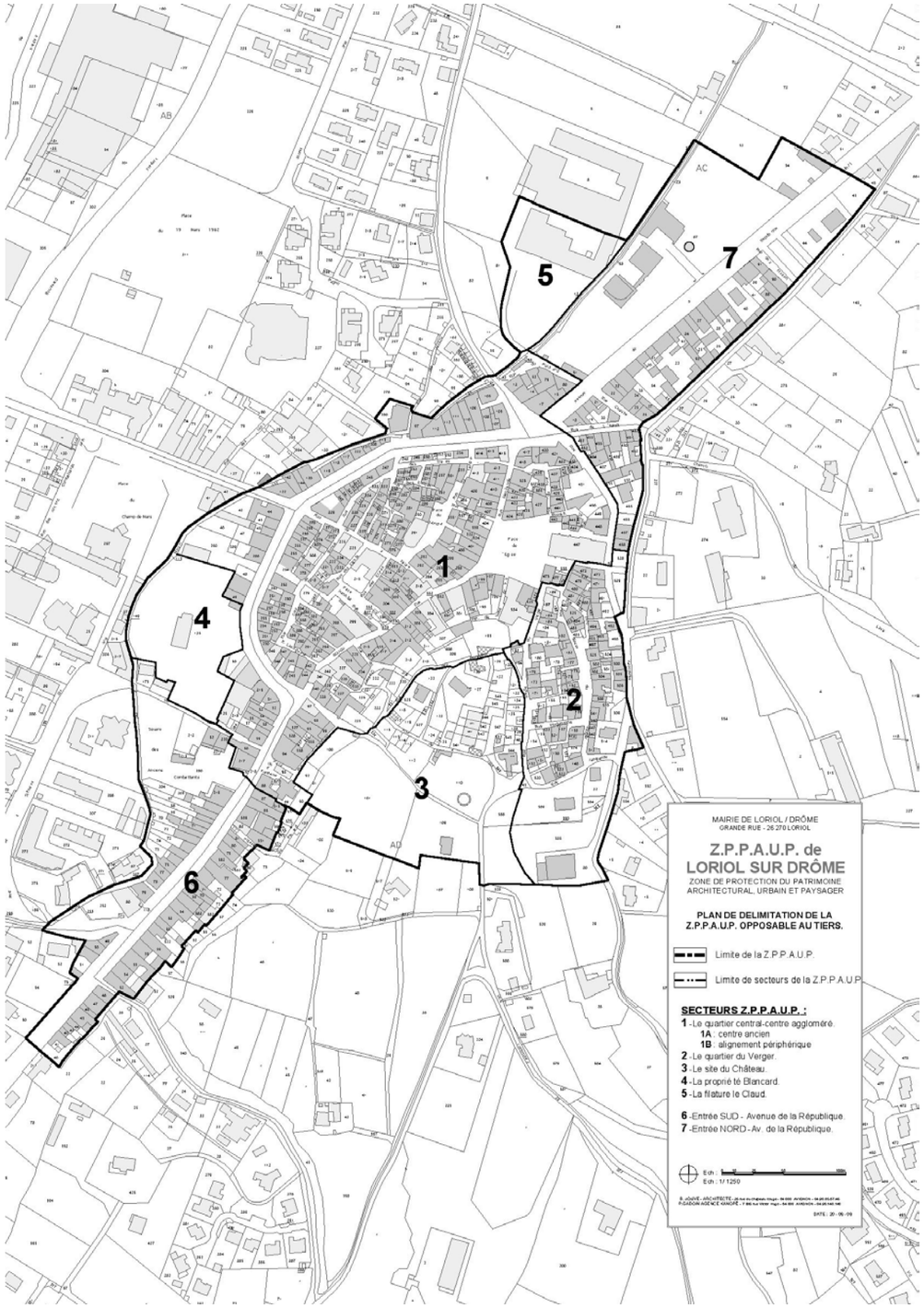
En conséquence, le développement doit aller dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain. Il doit une connexion entre le centre et le péri-urbain - comblement des zones lacunaires . Ce développement passe par l'aménagement et le développement d'une zone en périphérie du centre, de transition, dont les composants pour la majorité font déjà parti du site.

• Les objectifs particuliers du nouveau plan de ZPPAUP :

Par ailleurs, la révision de la ZPPAUP se donne pour objectif d'encadrer le renouvellement urbain de la ville de Loriol sur Drôme.

Il s'agit de donner les moyens à la ville de Loriol sur Drôme d'élaborer des projets d'aménagement urbain, d'intérêt public, tout en maîtrisant la qualité des restaurations et la préservation de l'identité du centre ancien. Toutefois ces opérations doivent faire l'objet d'un diagnostic, urbain, architectural préalable à l'élaboration du programme et du projet. Ces opérations, qu'elles relèvent du remplacement, de l'extension ou de la restauration d'immeuble doivent impérativement s'inscrire dans le cadre architectural du centre ancien et prendre en compte à ce titre, le contexte général, historique, dans lequel s'inscrit le projet, le contexte immédiat, typologie, alignement, parcellaire, composition, hauteur,... des mitoyens, ainsi que le contexte paysager espace public et s'appuyer sur la règlementation générale et particulière développée dans le règlement de la ZPPAUP.

Enfin le cadre règlementaire général se verra "assoupli" suivant le secteur dans lequel il se développe, en particulier pour les secteurs nouvellement introduits et dont l'origine plus récente permet d'adapter les prescriptions notamment en matière de matériaux.



3/ Moyens d'action et d'Accompagnement.

- OPAH : L'opération programmée pour l'Amélioration de l'habitat est abandonnée au profit d'un Programme d'Intérêt Général. Ce dernier présente les avantages :
• d'un fonctionnement plus souple,
• d'une incidence financière (suivi de l'opération) moins lourde pour la commune,
• d'une application possible à un périmètre plus large, en l'occurence l'ensemble de la commune de Loriol.

• Définition du P.I.G :
Les Programmes d' Intérêt Général sont les procédures contractuelles les plus utilisées pour promouvoir la réhabilitation des parcs immobiliers privés anciens. Elles permettent, grâce à un co-financement de l'Etat et des collectivités locales, d'offrir aux propriétaires des conditions avantageuses pour les travaux de rénovation tout en favorisant l'offre locative sociale.

Le P.I.G concerne les logements de plus de 15 ans. Ce programme poursuit trois objectifs majeurs :
- lutter contre l'habitat indigne, non décent voire insalubre,
- réaliser des logements locatifs privés à vocation sociale,
- remettre sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de 2 ans.

• Sa mise en place :
Une convention tripartite est passée entre la commune (ou l'EPCI), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Etat. Cette convention précise :
- le périmètre d'action
- le montant des aides suivant les objectifs déterminés
- les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population
- les actions destinées au maintien ou à l'implantation de services de proximité, notamment commerciaux et artisanaux.

• Les aides :
Elles concernent les logements qui feront l'objet d'un conventionnement après les travaux. Selon la commune concernée, elles peuvent varier de 39% à 60% du montant des travaux H.T. et sont attribuées dans la limite des plafonds établis par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

• Les travaux pouvant être subventionnés :
Pour les logements locatifs, peuvent être subventionnés, les projets globaux de réhabilitation comprenant plusieurs travaux de type : toiture, i solation, menuiseries, assainissement, sanitaires, électricité, chauffage, travaux favorisant le développement durable. Une fois réhabilités, les logements devront être économes en charge de chauffage et d'eau chaude. Les travaux devront être effectués par des entreprises locales et les travaux d'entretien ne sont pas aidés.

Le P.I.G est une procédure très souple pouvant s'adapter à des réalités locales très variées. Le P.I.G permet de traiter à un niveau local des problématiques spécifiques de logement dans le parc privé que ne parviennent parfois pas à régler des programmes classiques d'intervention comme les O.P.A.H

- Opération façades et Assistance Architecturale :
Dispositif à maintenir, à renforcer, à développer : "façades arrières"
Incitation à traiter l'ensemble des façades afin de ne plus laisser pour compte les coeurs d'ilots ou les ruelles.

1.2. LES ACTIONS À MOYENS ET LONG TERMES

Les dérives de l'habitat aujourd'hui dans les centres anciens :
Dans le cas de situations de dégradations assez lourdes, que l'on pensait réglées par les politiques de réhabilitation menées depuis trente ans ; on rencontre encore nombre de logements ou d'îlots vétustes, vacants, dégradés, voire insalubres, tant dans le parc locatif que chez les propriétaires occupants. Cette dégradation persiste durablement lorsqu'elle est liée à une ou des causes structurelles, qui résistent à toute action isolée menée par les propriétaires en place :
- structure du logement, de la parcelle, de l'îlot, avec surdensification ou parcellisation,
- structure de propriété (propriétaires absents ou très agés, propriétaires indélicats...),
- environnement résidentiel défaillant (manque de stationnemnt, d'espaces verts, etc...)

Il faut alors reconstituer une offre de logement - diversifiée, de qualité. Mais cette offre ne peut émerger que si un projet de restructuration urbaine est construit pour remettre le quartier sur le marché.
Cette approche se veut globale, car elle doit impérativement prendre en compte simultanément, au minimum, réhabilitation de l'habitat, maintien de la mixité sociale, réorganisation urbaine.
(Extrait de " Evolution et pratique des outils juridiques" d'Anne René-Bazin, sociologue - urbaniste, consultant)

3/ Moyens d'action et d'Accompagnement.

Un des moyens d'action est constitué par le Programme de Restauration Immobilière.
Durée : études 1 an
réalisation : 5 ans
Le P.R.I, créé en 1962, est un outil destiné à favoriser, dans les quartiers vétustes, la réhabilitation complète des immeubles, comme alternative à la procédure de Rénovation urbaine qui avait consisté à exproprier, démolir et reconstruire après avoir déplacé et relogé les habitants et les activités.

Description de la procédure :
La création d'un P.R.I est réalisée en trois phases:
- délimitation du périmètre ;
- déclaration d'utilité publique des travaux ;
- enquête parcellaire.
(extrait de "Les notes juridiques et techniques du pôle national de lutte contre l'habitat indigne")

Périmètre de Restauration Immobilière : la déclaration d'utilité publique de travaux :
Il est intéressant d'approfondir un peu l'outil PRI, qui permet de nombreuses possibilités, mais est souvent mal connu. En effet, la DUP travaux, mode d'application du PRI, est un outil sans équivalent et d'une grande potentialité opérationnelle. Elle consiste à déclarer d'utilité publique, sous peine d'expropriation, des travaux complets de remise en état d'habitabilité d'un immeuble. Cet outil très volontariste, répondant bien aux risques sociaux, immobiliers, urbains présentés par de nombreux immeubles dégradés, peut être utilisé dans trois logiques différentes, souvent associées, mais qui peuvent être dissociées :
- effet direct d'amélioration de l'habitat et / ou de protection du patrimoine par obligation de travaux complets de remise en état d'habitabilité d'immeubles, obligation applicables à tout bâti d'habitation. La prescription garantit la réhabilitation globale des immeubles retenus, elle permet de contrôler la nature et le volume des travaux, et elle oblige les propriétaires à prendre une décision (de faire ou de ne pas faire). La DUP travaux n'est en aucun cas réservée à un bâti à qualité patrimoniale, même si elle peut très utilement constituer l'outil opérationnel d'un PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé) ;
- effet indirect de déclenchement de mutation foncière, par la menace d'expropriation, qui s 'applique au propriétaire refusant de réaliser ces travaux ; la puissance publique peut ainsi acquérir, à l'amiable ou exceptionnellement sur expropriation, les immeubles que les propriétaires ne souhaitent pas réhabiliter, et les remettre sur le marché. A l'inverse, il est intéressant de noter que cette DUP permet l'association "de droit" du propriétaire volontaire à l'opération de PRI (il ne peut pas être exclu de l'opération) ;
- effet économique lorsque la DUP travaux est associée à une ZPPAUP ou à un PSMV, les travaux étant alors défiscalisables pour un propriétaire bailleur, ce qui permet de faire financer des travaux très lourds, difficilement amortissables autrement, et d'attirer de nouveaux propriétaires motivés par la défiscalisation ;
(Extrait de " Evolution et pratique des outils juridiques " d' Anne René-Bazin, sociologue - urbaniste, consultant)

1.3. LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT:

On s'apercoit que le manque de réussite de certains dispositifs résulte souvent soit de la méconnaissance des dispositifs eux-même, de leurs motivations réelles, ou des techniques de mise en oeuvre, quelques fois de la mauvaise foi voire de la cupidité si les deux dernières raisons nécessitent une volonté intangible et une rigueur, la première est essentiellement le fait d' un manque de communication.

- la communication : il s'agit, d'affirmer auprès des particuliers,des professionnels mais aussi des opérateurs publics et privés, de manière forte une volonté de revaloriser durablement le centre historique de Loriol.
L'opportunité pourrait être saisie dans le cadre de la procédure de révision de la ZPPAUP pour affirmer à grand renfort de manifestations, expositions, publications,...cette volonté d'infléchir la tendance de désaffection du Centre et annoncer les actions complémentaires, présenter les futures orientations ou projets, en explicitant les motivations.

- La vigilance : toutefois cette volonté affirmée ne pourra trouver de résultats que dans la mesure où l'on observe la plus grande vigilance sur le déroulement des actions, et un suivi permettant d'éviter les dérives.

- Le partenariat : cette communication doit également se faire en direction d'un partenariat diversifié, public et privé pour lequel les incitations doivent être subordonnées à l'engagement de qualité et de respect des règlementations.

- Le projet communal : l'exemplarité
Extension de la mairie, crêche intercommunale,etc...
Opération qui d'une part permet de conforter la place de l'équipement public au coeur du centre - ville et qui d'autre part permet de confirmer la volonté de redynamisation et revêt à ce titre une valeur d'exemple à fort pouvoir incitatif.

ANNEXES

1/ "Les notes juridiques et techniques du pôle national de lutte contre l'habitat indigne".

LES NOTES JURIDIQUES et TECHNIQUES du POLE NATIONAL de LUTTE contre L'HABITAT INDIGNE

Le Périmètre de restauration immobilière (PRI)

Définition et champ

Le PRI est une procédure d'aménagement, au sens du Code de l'urbanisme, ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet.

Le PRI, créé en 1962, est un outil destiné à favoriser, dans les quartiers vétustes, la réhabilitation complète des immeubles, comme alternative à la procédure de Rénovation urbaine qui avait consisté à exproprier, démolir et reconstruire après avoir déplacé et relogé les habitants et les activités.
À l'intérieur d'un périmètre délimité par la collectivité locale ou l'autorité administrative, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. Les travaux sont entrepris soit par la collectivité publique, soit par une société concessionnaire, soit par les propriétaires groupés en Association foncière urbaine (AFU) ou non.
Le champ de cette procédure concerne l'urbanisme, l'architecture et l'habitat; les conditions physiques et sociales de cette intervention, qui constitue un des rares mécanismes contraignants du droit français (obligation de faire des travaux prescrits sous Déclaration d'utilité publique – DUP) doivent avoir fait l'objet d'une étude préalable précise et complète.

Le PRI est utilisé aujourd'hui comme un levier supplémentaire de revalorisation d'un quartier vétuste ou comme l'un des outils d'une stratégie globale de revitalisation d'un quartier; il s'ajoute aux autres procédures existantes, grâce à son mécanisme juridiquement contraignant.

Tous les types d'immeubles vétustes justifiant de travaux d'importance peuvent faire l'objet d'un PRI, qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non.

Description de la procédure

La création d'un PRI est réalisée en trois phases :

- délimitation du périmètre ;
- déclaration d'utilité publique des travaux ;
- enquête parcellaire.

Ces phases peuvent être menées de façon distincte, regroupées par deux ou, même, réunies en une phase unique; chaque phase a ses conséquences juridiques propres.
Depuis la loi "Aménagement" de 1985, un PRI peut être délimité sur un seul immeuble.

Le PRI est soumis à la seule concertation prévue en application de l'art L.300-2 du code de l'urbanisme (et non plus à l'art 4 de la loi d'orientation sur la ville, abrogé).

Délimitation du périmètre

Elle relève de la collectivité locale ayant compétence en matière d'urbanisme si la commune est dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé; dans le cas contraire, elle relève du préfet, et de même lorsque le ou les immeubles sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national.

Dossier
Le dossier comprend une notice explicative indiquant l'objet de l'opération, un plan de situation et l'indication du périmètre envisagé.

Procédure
Au vu du dossier, l'enquête publique est diligentée par le préfet.
À l'issue de l'enquête, le PRI est créé par délibération de l'organe délibérant compétent ou, selon le cas, par arrêté préfectoral.
La délimitation du PRI est indispensable pour engager la DUP des travaux, en application de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme; toutefois, elle n'a, à elle seule, aucun effet de droit sur les travaux engagés par les propriétaires, lesquels ne sont soumis qu'aux autorisations de droit commun.

Déclaration d'utilité publique (DUP)

Dossier
Il est constitué conformément à l'article R. 11-3-1 du Code de l'expropriation par l'autorité bénéficiaire de la DUP. Il précise, pour chaque bâtiment inclus dans le périmètre de la future DUP, le programme des travaux à réaliser et fixe leur délai de réalisation.
Le dossier doit être suffisamment précis pour permettre aux propriétaires d'apprécier l'enveloppe financière prévisible des travaux; l'évaluation sommaire des acquisitions doit également être donnée, s'agissant d'un dossier préalable à une éventuelle expropriation. La liste et la consistance des travaux de reprise d'œuvre doivent être précisées y compris les matériaux à employer s'ils sont arrêtés, ainsi que les objectifs poursuivis en ce qui concerne les travaux intérieurs (salubrité, sécurité, conditions d'habitabilité), sans entrer, toutefois, dans les missions qui relèvent de la maîtrise d'œuvre.

Procédure
L'enquête publique est organisée par le préfet dans les conditions de droit commun (Code de l'expropriation, art. R. 11-4 et s.).
La DUP est prise par arrêté préfectoral dans les cas normaux.
La DUP a pour effet d'ouvrir aux propriétaires des immeubles (mais non des lots de copropriété) concernés un droit de délaissement ; dans les périmètres où les travaux ont été déclarés d'utilité publique, l'exécution de ceux-ci par les propriétaires est soumise à autorisation spéciale de travaux (AST). Les propriétaires n'ont pas à attendre l'enquête parcellaire pour engager les travaux.
Si le dossier est complet, l'article L. 313-4-1 du Code de l'urbanisme autorise la fusion des deux enquêtes préalables respectivement à la délimitation du PRI et à la DUP. Ceci permet de simplifier la procédure et de lui conférer un caractère plus directement opérationnel.

Enquête parcellaire

C'est dans le cadre de l'enquête parcellaire que les travaux à engager sur les immeubles sont, si nécessaire, notifiés individuellement aux propriétaires par l'autorité compétente qui a délimité le PRI et approuvé le programme des travaux.

Dossier
Il comprend :
- le plan parcellaire des terrains et bâtiments ;
- la liste des propriétaires concernés et pour chacun d'entre eux le détail des travaux à réaliser.

Ouverture de l'enquête parcellaire
Elle est décidée par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 11-20 du Code de l'expropriation. C'est au cours de l'enquête que les propriétaires doivent faire connaître leur intention de réaliser les travaux, et leurs immeubles sont alors exclus de plein droit de l'arrêté de cessibilité. Dans le cas contraire, l'autorité compétente peut procéder à l'expropriation de l'immeuble concerné.

Conformément à l'article R. 11-21 du Code de l'expropriation, l'enquête parcellaire et l'enquête de DUP peuvent être fusionnées, si l'avancement du dossier le permet.

Régime de la cession des biens expropriés

Au titre du 2° bis de l'art L.21-1 du code de l'expropriation issu de la loi SRU, les immeubles expropriés en vue de leur restauration en application de l'article L. 313-4-1 du code de l'urbanisme, peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public et sous condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire (décret de 1955 relatif aux cahiers des charges type)

Régime juridique des travaux de restauration immobilière

Dans un PRI où les travaux de restauration immobilière ont été déclarés d'utilité publique, ceux-ci sont soumis à une autorisation spéciale de travaux (AST), délivrée par le préfet, en application des articles R. 313-25 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette autorisation ne vaut pas permis de construire[1], sauf lorsque le PRI est de compétence préfectorale. Le permis de construire ne vaut jamais AST.
L'AST est délivrée conformément à la DUP des travaux de Restauration immobilière, et l'article R. 313 précise la consistance du dossier. Le demandeur peut être un propriétaire unique ou un groupement de propriétaires (Association foncière urbaine, indispensable lorsqu'il y a multipropriété ou copropriété sur un immeuble. Toute personne effectuant des travaux dans un PRI sous DUP sont tenus à l'obtention et au respect de l'AST[2].
Le préfet délivre cette autorisation au regard, notamment, du dossier déposé à l'appui de la demande et des engagements pris par les propriétaires en application combinée des art R.313-26 R. 313-28 et R.313-29 (garantie solidaire de bonne fin des travaux, respect des droits des occupants)
La sanction du non respect des conditions d'une AST en est le retrait avec les effets de droit – notamment fiscaux- afférents.

PRI dans un secteur protégé au titre du patrimoine ou des Sites

Le PRI peut être délimité et la DUP effectuée dans une zone présentant un caractère historique, et protégée à ce titre, soit par les abords des Monument historiques, soit par une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), un Site urbain ou un Secteur sauvegardé ; dans tous les cas, avant d'être légalement autorisés, les travaux devront avoir reçu le visa de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
Dès lors, il est de bonne administration que le projet de PRI et le projet de DUP aient fait l'objet d'une concertation préalable avec le service départemental d'architecture et du patrimoine; cela permet à la fois de mieux préciser la nature ou la consistance des travaux respectant le patrimoine et d'éviter les contradictions administratives préjudiciables aux propriétaires.
Les travaux déclarés d'utilité publique doivent, par ailleurs, être conformes ou compatibles avec le règlement du Secteur sauvegardé, lorsqu'il existe, ou de la ZPPAUP.

[1] Contrairement aux dispositions de l'art R.313-30, car les articles réglementaires du code de l'urbanisme n'ont pas été actualisés après les lois de décentralisation.
[2] L'AST est une autorisation d'urbanisme à caractère opérationnel , totalement indépendante de la qualité des personnes et de toute fiscalité.

Régime fiscal des travaux

Lorsqu'un PRI est créé, avec tous ses effets de droit dans une zone couverte par un Secteur sauvegardé, à l'étude, ou dans une ZPPAUP légalement créée, les travaux de restauration immobilière[3], entrepris par les propriétaires bailleurs s'engageant à louer les locaux à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de six ans, bénéficient d'un régime fiscal privilégié. Ce régime fiscal est identique à celui des Secteurs sauvegardés dont le Plan de sauvegarde est opposable aux tiers.
Les travaux conformes à la DUP et régulièrement autorisés par le préfet, peuvent être inclus dans les charges foncières (l'éventuel déficit foncier est déductible du revenu global des personnes physiques) lorsqu'ils correspondent à la restauration complète de l'immeuble concerné, sous attestation de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Cette disposition résulte des articles 156-I-3° et 31 du Code général des impôts, et l'instruction fiscale du 17 mai 1995 en précise les conditions d'application. Le dispositif fiscal spécifique permet d'inclure dans les charges foncières les démolitions imposées.

Ce régime fiscal privilégié n'est applicable qu'aux PRI liés à un Secteur sauvegardé à l'étude ou à une ZPPAUP.

Initiative et maîtrise d'ouvrage des opérations de restauration immobilière

L'initiative de cette procédure appartient normalement à la commune ou au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.
La collectivité locale est compétente pour toutes les phases de mise en œuvre de cette procédure d'aménagement; cependant, dans la mesure où la restauration immobilière doit être déclarée d'utilité publique, l'État est compétent à ce titre.
Bien souvent, l'État sera également concerné par les aides financières liées à l'opération, telles que le régime fiscal particulier ou des aides au logement. Aussi est-il souhaitable que les services compétents de l'État soient tenus informés du projet de PRI dès le stade des études.
Lorsqu'un quartier est concerné par le projet de restauration immobilière, et compte tenu de la diversité des enjeux en présence – urbains-architecturaux, sociaux, économiques – il est souhaitable qu'un comité de pilotage soit mis en place pour orienter et suivre l'ensemble de l'opération.

Montage

Le PRI est une procédure au maniement complexe, dont les effets immobiliers et sociaux peuvent être pervers; elle doit donc être utilisée à bon escient, après une étude approfondie du quartier, comme un outil d'intervention parmi d'autres, et si possible pas le seul. Cette remarque ne vaut pas si seuls quelques immeubles sont ponctuellement concernés; mais si de nombreux immeubles d'un quartier sont visés, c'est l'approche du quartier qui doit être privilégiée. Cela signifie que les phases d'études préalables et de montage sont essentielles. En particulier, le PRI peut très utilement compléter une OPAH, s'inscrire dans une OPAH de renouvellement urbain, voire se compléter avec des opérations de sortie d'insalubrité.

Comme pour toute les procédures d'intervention en quartiers anciens, les études se déclinent en études préalables de quartier, indépendantes des procédures envisagées, et en études pré-opérationnelle et opérationnelle pour mettre en œuvre le PRI.

[3] Tels que définis non par le code de l'urbanisme mais par leur qualification fiscale (travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement travaux).

Étude pré-opérationnelle

Lorsqu'il est envisagé de retenir le PRI, l'étude pré-opérationnelle de celui-ci doit en tester la faisabilité sur les plans juridique, financier, social, architectural, immobilier, en tenant compte des données socio-économiques du quartier (structures de la propriété, capacités locales d'investissement, marché immobilier local, peuplement).
L'étude pré-opérationnelle doit faire apparaître les éléments de bilan de l'opération, son coût éventuel pour la collectivité, le coût et les modalités de rémunération de l'opérateur. L'opérateur peut être conducteur de l'opération ou concessionnaire.
L'étude pré-opérationnelle doit permettre d'apprécier, dans les périmètres protégés au titre du patrimoine, dans quelle mesure et à quelles conditions le régime fiscal privilégié est attractif. Les effets secondaires, notamment sur le plan des prix immobiliers et sur le plan social, doivent être soigneusement évalués, afin de prévoir les éventuels mécanismes de correction (préemption, logement social, aides à l'amélioration de l'habitat, conventionnement...).

Étude opérationnelle

Elle comporte une analyse immeuble par immeuble, permettant de préciser les immeubles à inclure dans le ou les PRI, d'évaluer la nature et le coût des travaux, les capacités de réinvestissement des propriétaires actuels ou de nouveaux investisseurs.
Le montage financier doit être précisément fixé ; il comprend le coût estimatif des acquisitions (comme en matière d'expropriation) celui des travaux à faire concernant les extérieurs et le gros œuvre ainsi que les intérieurs sur le plan notamment des conditions d'habitabilité et de sécurité.
L'objectif du PRI est de faciliter les travaux, non d'exproprier ; l'expropriation est la mesure ultime à la disposition de la collectivité publique (qui n'y est jamais tenue). L'accord des propriétaires au principe et aux conditions, notamment financières, de l'opération est un élément essentiel de stratégie du montage de l'opération et de son démarrage ; l'étude opérationnelle permet de sensibiliser les propriétaires et de les intéresser à l'opération.
Il est rappelé que ni les locataires ni les preneurs de baux professionnels ou commerciaux ne peuvent s'opposer aux travaux; ils peuvent être tenus d'évacuer les locaux, si nécessaire.

Relogement des habitants

Tout d'abord, la question du relogement des habitants doit s'envisager dans le respect, par les propriétaires actuels ou les investisseurs, des droits des occupants (respect du droit ou maintien dans les lieux, de l'échéance normale du bail avant travaux, notamment). La dynamique immobilière ne doit pas porter atteinte à ces droits fondamentaux, ce à quoi la collectivité publique doit veiller, le cas échéant,
Par ailleurs, le relogement peut être rendu nécessaire par l'opération d'aménagement elle-même (expropriations, acquisitions, préemptions, travaux). Ce relogement doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'urbanisme.
La personne publique qui a engagé l'opération de Restauration immobilière est tenue à l'obligation de relogement et son financement peut être prévu dans l'opération. Ceci signifie, en particulier, que lorsque les occupants ont du quitter les lieux en fin de bail (les travaux constituant un motif légitime et sérieux de non reconduction du bail) la collectivité – ou son aménageur- doit assurer le relogement. Cette obligation vaut pour tous les types d'occupants, lesquels ont été redéfinis dans l'art L. 314-1 du code de l'urbanisme par la loi SRU.

Financement de l'opération

L'étude préopérationnelle et l'étude opérationnelle doivent faire apparaître les modalités de financement de l'opération, bien qu'aucun financement ne soit structurellement lié au PRI, ni obligatoire.

Montage financier de la procédure

Les missions d'études et de pilotage de l'opération sont financées dans les conditions de droit commun, par la collectivité à l'initiative de l'opération ou, le cas échéant, comme toute opération d'aménagement dans celle-ci, si elle est incluse dans une convention publique d'aménagement .

Les coûts éventuels d'expropriation sont supportés par la collectivité publique ou son concessionnaire.

Financement, par les propriétaires, des travaux prescrits

Les aides accordées aux propriétaires pour le financement des travaux prescrits sont celles de droit commun en matière d'amélioration de l'habitat privé : ANAH, Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH), subvention pour sortie d'insalubrité (SSI), le cas échéant.
En ZPPAUP et en Secteur sauvegardé, le régime fiscal d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global des personnes physiques est applicable.
On trouvera également toutes les aides mises en place localement, en fonction du projet (aides aux ravalement, aux propriétaires occupants, aux commerçants...).

Mise en œuvre opérationnelle et type de missions

Qualification professionnelle et missions

Le montage de ces opérations nécessite l'intervention, tant au niveau des études pré-opérationnelles qu'à celui de la mise en œuvre opérationnelle, d'équipes et de professionnels qualifiés dans des champs multiples (architectural, immobilier, financier, social...). Le PRI peut faire l' objet d'une convention publique d'aménagement ou non; les missions de l'opérateur sont différentes, ainsi que ses modalités de rémunération dans l'un ou l'autre cas.

Convention publique d'aménagement (CPA)
Le bénéficiaire de la CPA a la charge de mener à bien l'ensemble des procédures propres au PRI, à la demande et sous le contrôle général de la collectivité publique; la convention comprend au minimum la mission de conduite des procédures et les expropriations éventuelles entraînées par l'opération. À cela, il est possible d'ajouter : l'assistance aux propriétaires et aux occupants (respect des droits d'occupation, aides à la solvabilisation des locataires, aides aux montages financiers des propriétaires, accompagnement social, aide au relogement, etc.); la réalisation de travaux d'équipements publics entraînés par l'opération (espaces, équipements, curetages); éventuellement, l'acquisition amiable de certains biens et leur revente avant ou après travaux, de sorte que le bénéficiaire de la CPA soit en mesure de coordonner et de piloter l'ensemble des actions nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis dans l'opération, y compris celles pour lesquelles il n'est pas lui-même maître d'ouvrage.
Les conditions d'intervention doivent avoir été clairement précisées par l'autorité publique, au moyen de conventions et de conventions types encadrant les missions à mener auprès des propriétaires et des occupants.
L'ensemble des missions du bénéficiaire de la CPA, notamment vis-à-vis des occupants, doivent avoir été précisées par la collectivité publique dans la convention.

Un bilan prévisionnel de l'opération figurera dans la CPA qui comportera :
- en dépenses : l'animation de l'opération, les acquisitions amiables, les expropriations éventuelles, les travaux d'équipement ;
- en recettes : les ventes d'immeubles, les participations de la ville.

Maîtrise d'ouvrage des travaux
Elle incombe normalement aux propriétaires ou à leurs groupements (AFU). Ceux-ci peuvent la déléguer au, bénéficiaire de la CPA agissant alors pour leur compte.

Dans les immeubles collectifs ou les travaux de restauration immobilière intéressent, par définition, un immeuble complet – parties privatives et parties communes, notamment lorsque plusieurs propriétaires se partagent ou vont se partager l'immeuble -on rappelle qu' un syndicat de copropriétaires est incompétent pour engager des travaux sur les parties privatives des immeubles : il est donc nécessaire que les copropriétaires montent une association foncière urbaine (AFU), maître d'ouvrage compétent pour mener à bien les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique ou prescrits portant sur tout l'immeuble.

Les travaux de sécurité et d'amélioration de l'habitat doivent respecter les spécificités du bâti ancien, les décors, les éléments caractéristiques de la structure; ils ne doivent pas aboutir à une normalisation banalisée. Si les travaux doivent respecter les normes minimales d'habitabilité du Code de la construction et de l'habitation il est toujours possible d'y déroger, notamment pour tenir compte des particularités du bâti.

Articulation avec les autres procédures et outils

Avec les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), la sortie d'insalubrité, les autres opérations d'aménagement

Sauf lorsqu'elle ne concerne que quelques immeubles ponctuels, la Restauration immobilière s'insère normalement dans un processus de revitalisation d'un quartier. Ce processus peut compléter une OPAH, être combiné pour reconstituer le tissu urbain dans une OPAH de renouvellement urbain[4]. En particulier, un PRI peut appuyer, dans un quartier en voie d'insalubrisation, une politique de sortie d'insalubrité, les deux mécanismes faisant appel à des prescriptions de travaux et à des financements complémentaires[5].

Dans un quartier aux problèmes divers, il serait malsain que seul l'outil de la prescription de travaux soit utilisé et, de même, le seul levier fiscal. Il est donc nécessaire de prévoir les modalités d'articulation avec les autres procédures mises en œuvre, et notamment avec les OPAH, ce qui implique, à titre d'exemple, la mise en place d'un comité de pilotage et d'une équipe de projet unique, ainsi qu'une bonne articulation entre les différents opérateurs de terrain, s'il y en a plusieurs.

Observations

La Restauration immobilière doit être utilisée avec précaution, après une étude fine, permettant d'évaluer sa faisabilité réelle par rapport aux objectifs poursuivis, et ses différents impacts. En aucun cas elle ne doit être considérée comme un outil fiscal avant tout. En effet, le levier fiscal a trop souvent été considéré comme une panacée ; or, s'il est efficace au regard des objectifs de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain précisés par les règlements (PSMV et ZPPAUP), il peut être inopérant dans certains cas, tels ceux des petites villes ou des quartiers fortement paupérisés, où il n'y a ni investisseurs potentiels ni marché du logement locatif. La recherche de propriétaires ou d'investisseurs locaux peut faire partie d'un vrai projet de développement local, mais il faut s'en donner les moyens. Les effets "pervers" du produit fiscal, improprement appelé "Malraux", sont connus ; il est nécessaire de les évaluer dans une situation donnée (éventuelle création d'un marché spéculatif de l'immeuble vétuste ou de la semi-ruine, pouvant entraîner une hausse généralisée des prix immobiliers, jusqu'à rendre impossibles les opérations, surtout en phase de crise). Sur les quartiers considérés, il peut être d'une grande utilité de mettre en place une politique foncière adaptée, afin de réguler une éventuelle montée spéculative des prix. Enfin les mécanismes fiscaux n'intéressent que des bailleurs et leur intervention ainsi que la flambée des prix fait fuir les accédants et les propriétaires occupants – quand ils ne les chassent pas.

La Restauration immobilière, avec ou sans propriétaires bénéficiant du régime fiscal privilégié, implique des travaux sur l'ensemble d'une unité immobilière, ce qui nécessite, en cas d'immeubles en copropriété, que les travaux soient votés par le syndicat de copropriété, sachant que les règles de majorité sont assouplies en matière de travaux obligatoires (loi de 1965, art. 25 e). Comme toute intervention en copropriété, les montages peuvent être délicats, propriétaires bailleurs et propriétaires occupants ne bénéficiant pas des mêmes aides.

[4] Voir la circulaire OPAH-RU in "textes de référence" dans la partie "programme national d'action".
[5] Voir note technique relative à "l'utilisation combinée des procédures relatives à l'insalubrité et à la restauration immobilière"

La réussite d'une opération de Restauration immobilière, laquelle se déroule nécessairement sur plusieurs années, implique un pilotage rigoureux des différentes interventions menées sur le quartier et un grand professionnalisme des opérateurs. Les négociations, les montages d'opération, leur suivi sur tous les plans (qualité architecturale et technique, respect des droits des occupants, conditions de location, montant des loyers...) doivent être assurés immeuble par immeuble.

Références législatives et réglementaires

Code de l'urbanisme :

- L.313-3, L.313-4 et suivants relatifs aux secteurs sauvegardés et aux périmètres de restauration immobilière ;
- L.131-7 relatif au relogement par le bailleur, dans le cadre de la restauration immobilière ;
- L.314-1 à L.314-9 relatifs à la protection des occupants
- R 313 – 24 à R 313 – 38 relatifs à la restauration immobilière et à la visite des bâtiments par les hommes de l'art

Code de l'expropriation :

- L.11-20 et suivants relatifs à l'arrêté de cessibilité
- L21-1 relatif à la cession des immeubles expropriés, notamment le 2bis
- R.11-3-1 relatif à la déclaration d'utilité publique
- R.11-4 relatif à l'enquête préalable de droit commun

Code général des impôts :

- Article 156-1-3 relatif au revenu imposable
- Article 31 relatif aux charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

- Article 25-e fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (règle de vote des travaux en copropriété pour les restaurations immobilières :)

Décret du 11 avril 1995, relatif aux organismes pouvant être à l'initiative des opérations de restauration immobilière au sens fiscal du terme

Instruction fiscale du 17 mai 1995 de la Direction générale des impôts : 5-D-5-95 (BOI du 7 juin 1995)