

ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN

HENNEBONT

RÉUNION DE LANCEMENT

Mercredi 12 juillet 2023

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 056-215600834-20230928-ADGS202309016-DE



134 Avenue du Général de Gaulle
56400 AURAY
Tel. 02 97 31 49 40
contact@cdhat.fr
www.cdhat.fr



LE CDHAT

ACTEUR GLOBAL DANS L'HABITAT & L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Le Groupe CDHAT accompagne les collectivités dans la définition des enjeux, la concrétisation de leurs projets et leur politique d'aménagement

70 ans

d'expérience dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement urbain

4 entités

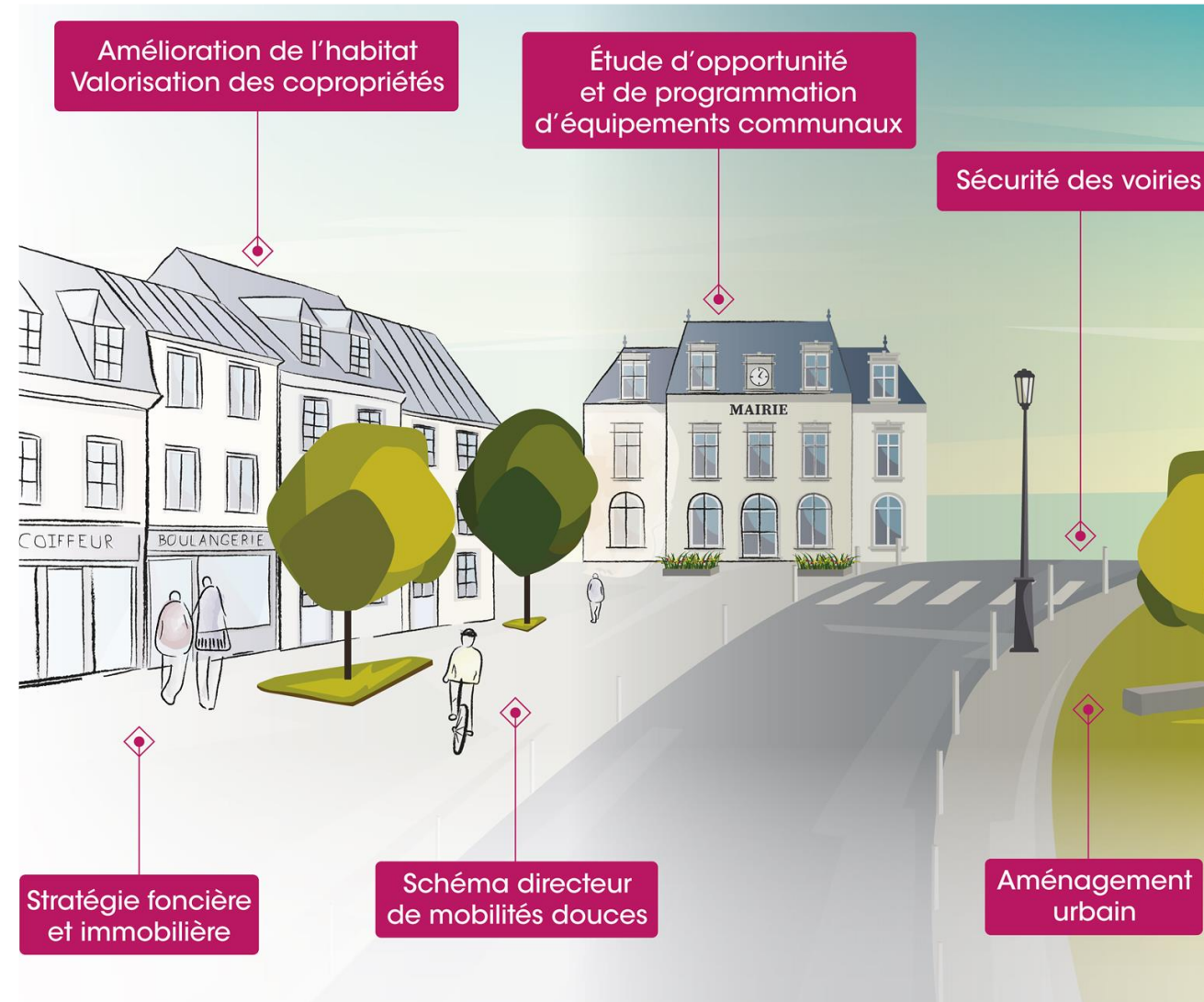
offrant une approche pluridisciplinaire

6 agences

pour répondre efficacement aux enjeux des collectivités

75 collaborateurs

avec des expertises complémentaires



L'ÉQUIPE

**CONÇUE EN MODE PROJET POUR METTRE EN ŒUVRE UNE MÉTHODOLOGIE COLLABORATIVE
AU PROFIT D'OBJECTIFS OPÉRATIONNELS**

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 056-215600834-20230928-ADGS202309016-DE



Une équipe structurée,
qualifiée et adaptée
à votre projet

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 056-215600834-20230928-ADGS202309016-DE

L'EQUIPE DEDIEE

EXPERTISE JURIDIQUE



Jean-Marc NOYER
Avocat spécialisé
dans les procédures opérationnelles
de renouvellement urbain

EXPERTISE FACADES



Anne PETIT
Architecte coloriste

PILOTAGE ET COORDINATION



Jérôme QUERE
Directeur général



Sandrine LEMOINE
Responsable des services
Développement et Social

EQUIPE OPERATIONNELLE HABITAT



Nolwenn GERVAIS
Chargée d'opérations
Architecte



Frédérique MERCIER
Chargée d'opération
Sociologie Urbaine



Morgan COCHET
Chargé d'opération
Technicien bâtiment



Solène DJIHOUNOUCK
Chargée d'opération

REFERENTS ETUDES



Johan RIO
Chargé d'opérations
Res. Agence 22-56



Céline DURTHALLER-RENARD
Chargée d'études



Mathieu DJABOUB-TARRIDA
Chargé d'études Junior

EQUIPE OPERATIONNELLE URBANISME



Philippe EON
Responsable de service
Urbanisme, PLANIS



Claire PANNIER
Paysagiste - Conceptrice

COMMUNICATION



Véronique Zelmann
Responsable communication
Resp. agence Calvados-Orne

LE CONTEXTE

- Hennebont : une ville **attractive** et **dynamique**
- Une commune **attentive** aux enjeux d'aujourd'hui et de demain
 - ✓ Une réflexion urbaine et paysagère
 - ✓ Un programme de revitalisation du centre-ville
 - ✓ Une étude opérationnelle de réaménagement de la place Maréchal Foch



QU'EST-CE QUE L'OPAH-RU ?

*Opération Programmée
d'Amélioration
de l'Habitat
Renouvellement urbain*

DEFINITION - Opération qui permet d'apporter **technique, administratif, social et financier** et sous certaines conditions, des aides aux particuliers désireux d'engager des travaux de réhabilitation de leur logement privé.

Des outils **coercitifs** et **volontaristes** sont mobilisés pour intervenir sur des **situations complexes** sur les centres-villes. Une attention particulière est également apportée aux **copropriétés** notamment celles, **dégradées, en difficultés**.

POPULATION CIBLEE - Ces aides s'adressent aux **propriétaires occupants** et **propriétaires bailleurs privés**.

DEROULEMENT - 2 étapes :

- **L'étude pré-opérationnelle :**

Objectif : quantifier les besoins en matière d'habitat et aboutir à un état des lieux partagé par tous. Cette phase se solde par la signature d'une convention précisant les objectifs de l'opération et engagements partenariaux.

- **Le suivi animation (5 ans) :**

Objectif : accompagner les porteurs de projets dans la constitution de leurs demandes d'aides et actionner des leviers coercitifs (injonctions, ORI, arrêtés d'insalubrité ou de péril...) pour les « verrues » urbaine.

LA DEMARCHE OPAH-RU

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 056-215600834-20230928-ADGS202309016-DE

Enjeux / Objectifs : caractériser la qualité du parc immobilier, la nature de l'occupation et les travaux nécessaires pour **définir une stratégie d'actions concrètes sur le centre-ville d'Hennebont**

- **Mener des investigations** (recueil de données, enquêtes, visite de terrain), complémentaires aux études et animations déjà réalisées,
- **Définir les politiques d'accompagnement technique et financier, social** permettant de répondre à ces besoins
- **Recenser les immeubles/îlots à enjeu**
- **Mobiliser les différents acteurs** associés à l'opération.



Des réunions régulières d'échanges

LES GRANDES ETAPES DE L'ETUDE

DIAGNOSTIC ET REPERAGE D'IMMEUBLES A ENJEUX

- Recueil de données et analyses
- Entretiens/rencontres/enquêtes
- Terrain/diagnostic en marchant
- Enquêtes auprès des ménages
- Analyse des thématiques
- Synthèse et restitution

STRATEGIE GLOBALE D'INTERVENTION

- Fiches îlots/immeubles dégradés
- Diagnostics copropriétés
- Proposition d'objectifs
- Définition et proposition d'un programme d'intervention
- Modalités d'animation
- Restitution

DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET COMMERCIAL (option)

- Diagnostic des enjeux
- Analyse d'un échantillon

RAVALEMENT DE FACADES (option)

- Diagnostic
- Présentation

CONVENTION (option)

- Remise du projet de convention



Une mission intégrant une démarche de communication...

IDENTIFICATION DES ENJEUX

Un diagnostic global, partagé, permettant de qualifier les problématiques, d'identifier les enjeux.

1. ETAT DES LIEUX - RECUEIL DE DONNEES

- Analyse et bilan des **données existantes**
- Rencontre auprès des **élus locaux** et des **techniciens** de la commune
- Entretiens auprès des **professionnels du logement** et réunion d'échanges
- Entretiens avec les **prestataires** des études en cours
- Entretiens avec les **acteurs locaux** et les **partenaires**
- Enquête postale auprès des **propriétaires de logements vacants**



Pour une bonne implication des partenaires

IDENTIFICATION DES ENJEUX

2. APPROFONDISSEMENT DU DIAGNOSTIC SUR LE TERRAIN

- Visites de terrain
- Analyse de la vacance
- Balade d'observation urbaine
- Diagnostic foncier en marchant et atelier RU avec les élus et techniciens



IDENTIFICATION DES ENJEUX



3. ANALYSE DES THEMATIQUES PARTICULIERES

Mise en place de la **commission spécifique** afin d'identifier et caractériser les situations d'habitat indigne existantes, la précarité énergétique, ainsi que les besoins des personnes à mobilité réduite.

Différents volets :

- *Social*
- *Immobilier*
- *Technique*
- *Adaptation au handicap ou perte d'autonomie*
- *Copropriétés*
- *Vacance*
- *Patrimonial et environnemental*
- *Urbain et foncier*

IDENTIFICATION DES ENJEUX

4. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU PARC ET DE SON OCCUPATION

- **Le logement** : analyse qualitative et quantitative du fonctionnement du parc immobilier, (marché, évolution, situations locales d'habitat et d'urbanisme, bâti, vacance, répartition, confort, copropriétés, performances techniques, habitat indigne, enjeux patrimoniaux ...)
- **Les populations** : caractéristiques de peuplement, évaluation des besoins en matière de logements selon la population, réponses à apporter

Remise du diagnostic détaillé

STRATEGIE D'INTERVENTION



1. ANALYSE DES COPROPRIETES

Un diagnostic multicritère sur **dizaine de copropriétés** prévues :

- *Description générale de la copropriété*
- *Fonctionnement et gestion de l'immeuble*
- *Analyse de l'occupation*
- *Diagnostic immobilier*
- *Diagnostic technique*

Pour réaliser une **fiche de synthèse** par copropriétés et dresser la **stratégie la plus adaptée**.

STRATEGIE D'INTERVENTION



2. FICHES IMMEUBLES

Une dizaine de fiches immeubles à fort(s) enjeu(x) prévues à partir d'une liste validée en COPIL

- Diagnostic technique complet
- Scénarii de travaux et projections
- Stratégie d'intervention pour chaque situation

STRATEGIE D'INTERVENTION

Echanges en comité technique

Remise d'une présentation détaillée de la stratégie

Présentation du diagnostic général et de la stratégie en comité de pilotage

3. PROPOSITION D'OBJECTIFS GLOBAUX

En réponse aux enjeux identifiés, échanges autour d'un plan d'actions global, sectorisé:

- Proposition de stratégies d'intervention avec des actions adaptées aux secteurs et au type de bâti visé.
- Hiérarchisation des actions en fonctions d'hypothèses, en termes d'objectifs, de moyens et de calendrier.
- Etude sur l'opportunité de mettre en place des financements spécifiques et/ou complémentaires à ceux déjà existants.

*Assistance et conseil à la collectivité
dans le choix de la stratégie*

STRATEGIE D'INTERVENTION

4. PROGRAMME

Intégration des **objectifs évalués**, spatialisés, comprenant les problématiques particulières (logement indigne, précarité énergétique...):

sous une forme **quantitative, par an** et sur la **durée des opérations**, en termes **d'objectifs financiers**, et au niveau **qualitatif**.

Le programme fixera une **feuille de route** avec :

- les secteurs d'intervention,
- les interventions sur les immeubles,
- le coût de l'opération et les estimations financières des travaux,
- les éventuelles études complémentaires,
- les indicateurs du suivi -animation,
- les partenariats à mettre en place,
- la gouvernance de l'opération.



STRATEGIE D'INTERVENTION

5. LES MODALITES D'ANIMATION

Dès les objectifs et les propositions d'actions validés, les préconisations porteront particulièrement sur les modalités :

- D'organisation de la maîtrise d'ouvrage,
- D'information auprès des propriétaires, des professionnels de l'immobilier et du bâtiment, des différents partenaires,
- De conseil, d'assistance technique à apporter (*modalités d'animation, permanences, ...*),
- De propositions d'indicateurs de résultats nécessaires à l'évaluation,
- De réponse aux objectifs définis, suivi et évaluation de l'opération.



Echanges sur le programme d'actions opérationnel en comité technique pour validation

Remise d'un programme d'actions détaillé

Présentation de ce programme et des modalités d'animation en comité de pilotage

DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET SOCIAL (tranche optionnelle 1)

Diagnostiquer les enjeux et les problématiques des commerces du centre-ville pour définir les priorités en prenant en compte :

- *Le contexte urbain*
- *L'adaptation ou non des espaces publics liés aux commerces*
- *L'opportunité ou non du maintien des cellules commerciales*

Analyser un échantillon et proposer une méthodologie sur deux immeubles mixtes avec :

- *Un diagnostic de l'immeuble*
- *La mise en place d'un accompagnement pour le propriétaire (recommercialisation, changement d'affectation des locaux ou rénovation des étages habitables)*

OPERATION RAVALEMENT DE FACADES (tranche optionnelle 2)



Grâce à notre partenaire architecte coloriste et en collaboration avec l'ABF, l'objectif est **d'enrichir la qualité des espaces urbains et de conduire les projets couleur** :

- *Vers une identité plus chromatique*
- *Vers une revalorisation architecturale des façades*
- *Vers un réchauffement des ambiances urbaines*

En trois phases :

- *Un diagnostic couleur*
- *La création de la Charte chromatique*
- *La création d'un outil de communication*

Présentation en comité technique et comité de pilotage

LE PROJET DE CONVENTION (tranche optionnelle 3)

- **Formalisation contractuelle du programme d'intervention.** Il fixe les modalités pour atteindre les objectifs définis.

Il précisera :

- Les objectifs quantitatifs et qualitatifs annuels
- Le(s) périmètre(s)
- Le plan d'actions permettant d'atteindre ces objectifs
- Les engagements réciproques de chaque partenaire
- L'organisation de la maîtrise d'ouvrage
- Les missions précises de l'opérateur
- Les modalités d'évaluation de l'opération.

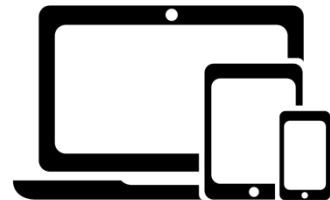
**Présentation en comité technique élargi,
après validation des partenaires et remise du document**

LE PLANNING GLOBAL

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
 Reçu en préfecture le 02/10/2023
 Publié le
 ID : 056-215600834-20230928-ADGS202309016-DE

	2023						2024		
	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9
TRANCHE FERME (9 mois)									
Phase 1. Élaboration d'un diagnostic et repérage d'immeubles à enjeux									
COPIL n°1 - Réunion de lancement	Juillet								
Analyse des données existantes									
Entretiens avec les prestataires des autres études									
Entretien avec les élus locaux et techniciens									
Entretien avec les partenaires locaux									
Réunion avec les professionnels du logement									
Visites de terrain									
Commission partenariale			Septembre						
Enquête postale auprès des propriétaires de logements vacants									
Balade urbaine			Septembre						
Diagnostic en marchant + Atelier RU			Septembre						
Analyse approfondie des thématiques particulières (volets)									
COTECH n°1 - Présentation du diagnostic intermédiaire et proposition de périmètre et d'ilôts et immeubles ciblés pour la phase 2				Octobre					
COPIL n°2 - Restitution diagnostic - Validation de la liste d'ilôts/immeubles à étudier				Octobre					
Phase 2. Éléments démonstrateurs et définition d'une stratégie globale									
Analyse des copropriétés: diagnostics multicritères (10)									
Fiches ilôts/immeubles dégradés (diagnostics - scénarii - stratégies) (10)									
Proposition d'objectifs globaux									
Programme d'intervention									
Modalités d'animation									
COTECH n°2 - Travail sur les objectifs et présentation des premières fiches immeubles							Janvier		
COPIL n°3 - Présentation du programme d'actions (livrable Programme d'actions détaillé et tableau récapitulatif des actions) et des fiches immeubles finalisées								Février	
TRANCHE OPTIONNELLE 1 (4 mois)									
Diagnostic volet économique et commercial									
Diagnostic des enjeux et problématiques									
Analyse d'un échantillon et proposition de méthodologie d'accompagnement									
TRANCHE OPTIONNELLE 2 (8 mois)									
Calibrage d'une opération de ravalements de façades									
Diagnostic couleur									
Charte chromatique									
Documents pédagogiques de présentation									
TRANCHE OPTIONNELLE 3 (3 mois)									
Elaboration d'une convention partenariale									
Rédaction d'une version projet									
Echanges									
Validation									
Livrable : Convention partenariale finalisée									

NB : Il s'agit d'une proposition d'un nouveau planning. Celle-ci pourra faire l'objet d'ajustements tout au long de l'étude afin de garantir la bonne disponibilité des élus et partenaires.



cdhat.fr
@Groupe_CDHAT
CDHAT