

3^e phase de concertation

Atelier thématique **HABITAT**

12 novembre 2019





Agence Eker,
AMO du projet Chinon Cœur de Ville
chinon-coeurdeville@agence-eker.fr

MERC/AT
Spécialistes sur les questions d'habitat

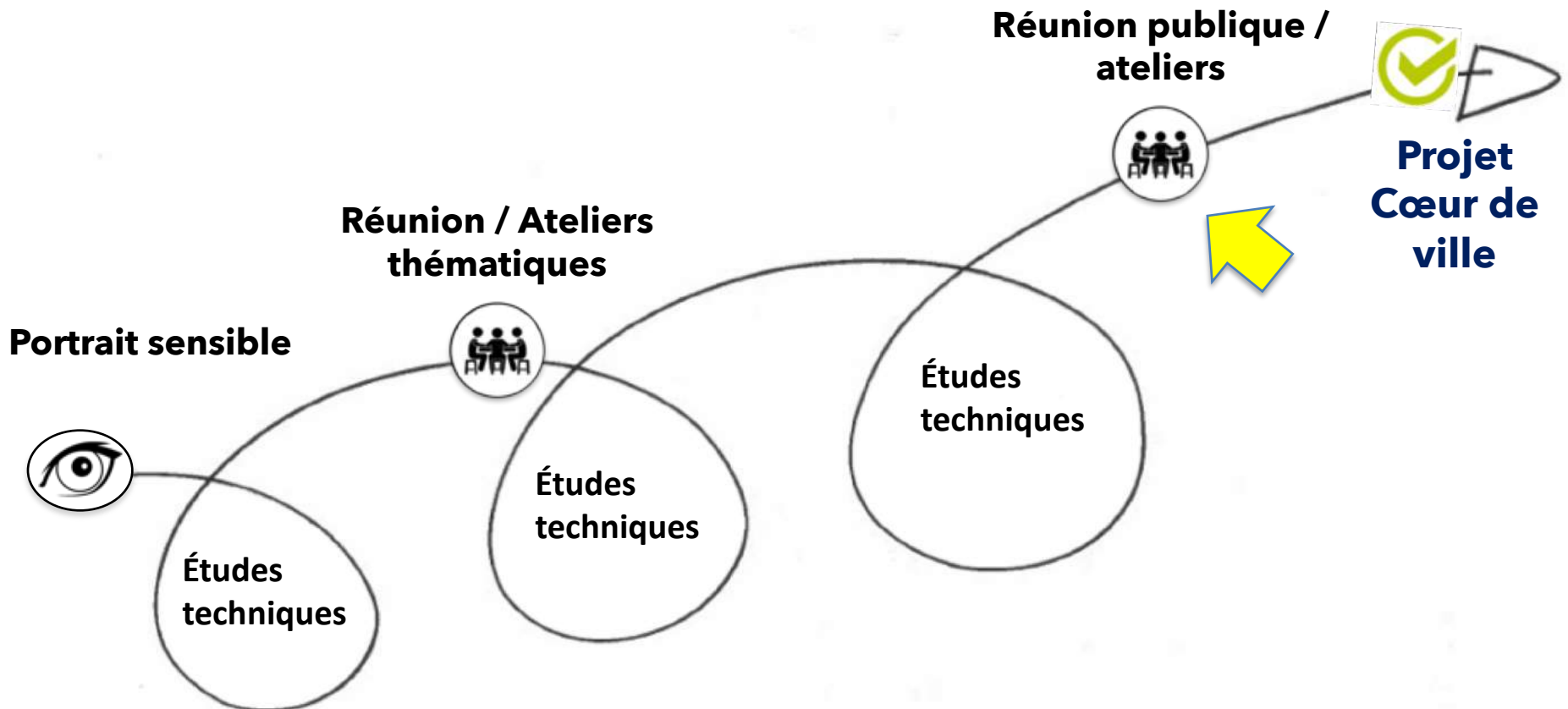
Le programme de la soirée

1. 18h30 - LA DEMARCHE
 - Rappel de la démarche menée depuis janvier 2019
2. 18h45 - LE DIAGNOSTIC ET LES 5 ORIENTATIONS THEMATIQUES :
 - Rappel du diagnostic global de la situation à Chinon Cœur de Ville
 - Présentation des 5 orientations thématiques
3. 19h - L'HABITAT, enjeux et propositions d'actions
4. 19h 45 - Travail en groupes, par piste d'actions puis restitution en plénière
5. 20h45 - SYNTHESE
 - Éléments partagés, proposition d'amendements, compléments
 - Conclusion

1

La démarche
CHINON CŒUR DE VILLE :
point d'étape

La démarche



Zoom sur cette 3^e phase de plan d'actions

- 20/9 : COPIL
- 8 et 9/10 : réunion des élus municipaux, réunion des élus communautaires
- 15/10 : comité de projet
- 16/10 : réunion des bureaux d'études à Chinon
- 16/10 : groupe technique sur les espaces publics
- 16/10 : réunion avec le conseil de développement de la CCCVL
- 5/11 : COPIL dédié à l'habitat
- 7/11 : groupe technique sur le développement économique et le commerce

- Du 5 au 19/11 : ateliers thématiques

- 26/11 : COPIL
- 26/11 : réunion des élus municipaux
- 2/12 : comité de projet
- 17/12 : conseil municipal dédié - vote de l'avenant à la convention
- 19/12 : conseil communautaire
- *Fin décembre : signature de l'avenant à la convention Cœur de Ville*

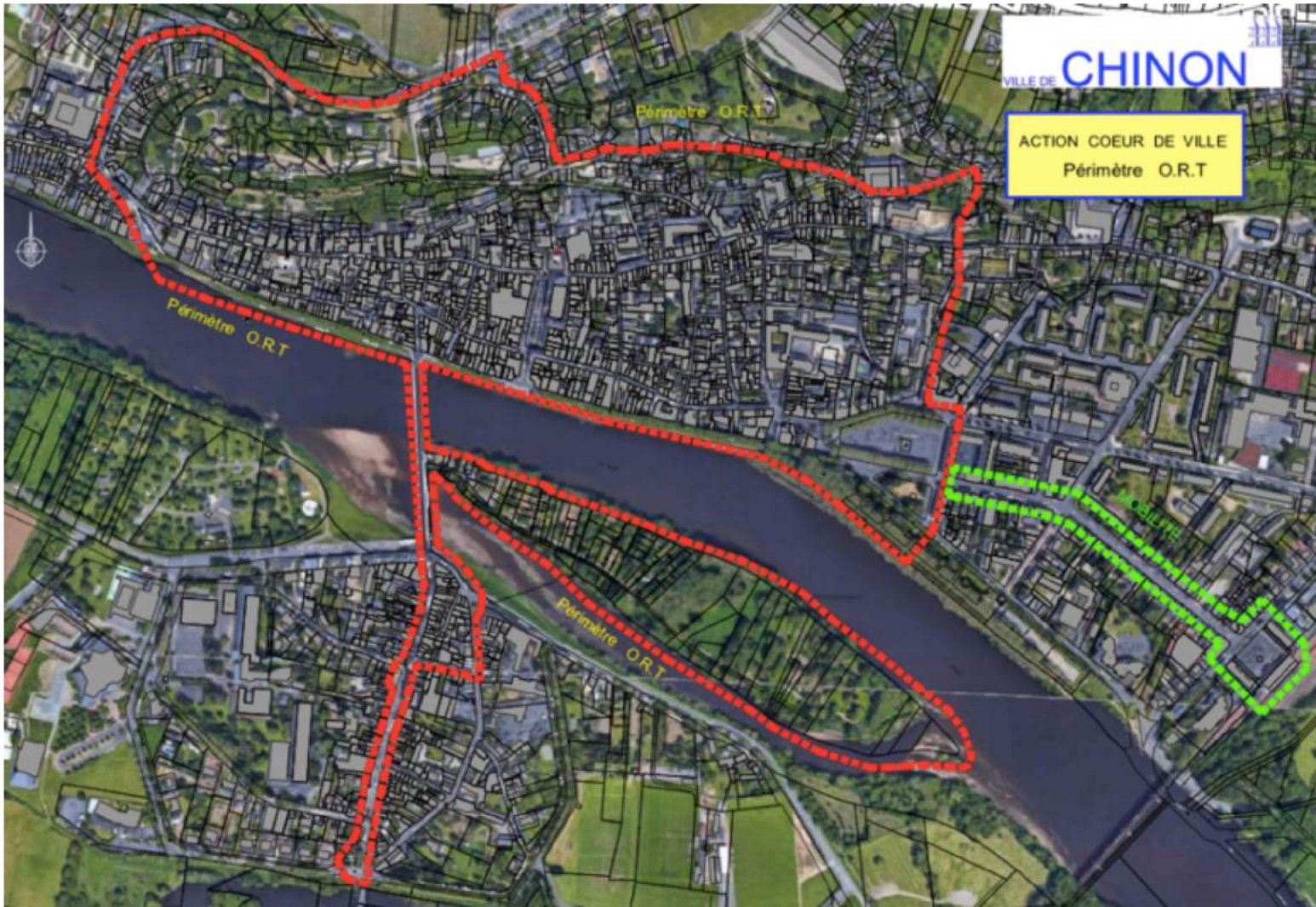
Zoom sur l'avenant à la convention et les fiches actions

- **L'avenant à la convention rappelle le diagnostic établi, précise les enjeux thématiques et présente les actions envisagées : les actions matures (sur lesquelles les financeurs s'engagent), et les actions partagées par le territoire qui restent à financer.**
- **Contenu type d'une fiche action :**
 - L'objet et la justification au regard du diagnostic
 - La description et la localisation de l'action
 - Les publics cibles
 - Les résultats attendus
 - Le coût et les financements mobilisables en investissement et fonctionnement
 - Le(s) maître(s) d'ouvrages et partenaires
 - Le calendrier de réalisation détaillé
 - Les risques et conditions clés de réussite
 - Les indicateurs de suivi et d'évaluation

Et après ?

- Dès 2020 : mise en œuvre des actions financées
- Chaque année : signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une gestion évolutive du plan d'actions
- Evaluation avant / après (modalités d'évaluation précisées dans les fiches actions)
- Concertation continue :
 - Information régulière sur le déroulement du programme
 - Concertation sur certaines actions qui vont être précisées
- Animation du programme

Zoom sur le périmètre ORT



2

Le diagnostic et les 5 orientations thématiques

Diagnostic général

Atouts du Cœur de ville

- Un paysage naturel et patrimonial exceptionnel
- Une destination touristique reconnue autour du vin et de la forteresse
- Un centre de gravité clair situé place Charles de Gaulle
- De nombreux équipements
- Une offre « santé et handicap » reconnue

Faiblesses du Cœur de ville

- Une vacance importante des logements et des cellules en rez-de-chaussée
- Un patrimoine bâti souvent dégradé
- Une visibilité relative de la destination touristique
- Un lien ville haute/ville basse pas évident
- Un fonctionnement de la ville qui suscite des critiques (propreté, éclairage...)

Opportunités sur lesquelles s'appuyer

- Un territoire intercommunal attractif en termes d'emploi
- Une dynamique spontanée d'installation (commerces, activités, etc.)
- Une croissance de la population ces dernières années (arrivée de familles notamment)
- Des productions locales diverses
- Des acteurs associatifs dynamiques
- Une situation intéressante à distance des métropoles

Points d'attention

- Des projets de développement périphériques
- Le vieillissement de la population
- Le lien avec les autres quartiers
- Le lien avec les autres villes de la CC : le Cœur de ville doit profiter à tous

Une identité partagée, à valoriser

- Cadre de vie médiéval // Vin & gastronomie
- Rabelais // Art de vivre



Objectifs pour le Cœur de ville

Redynamiser le Cœur de ville de Chinon toute l'année

- Une augmentation des flux en Cœur de ville
- L'installation de nouveaux habitants, notamment les familles



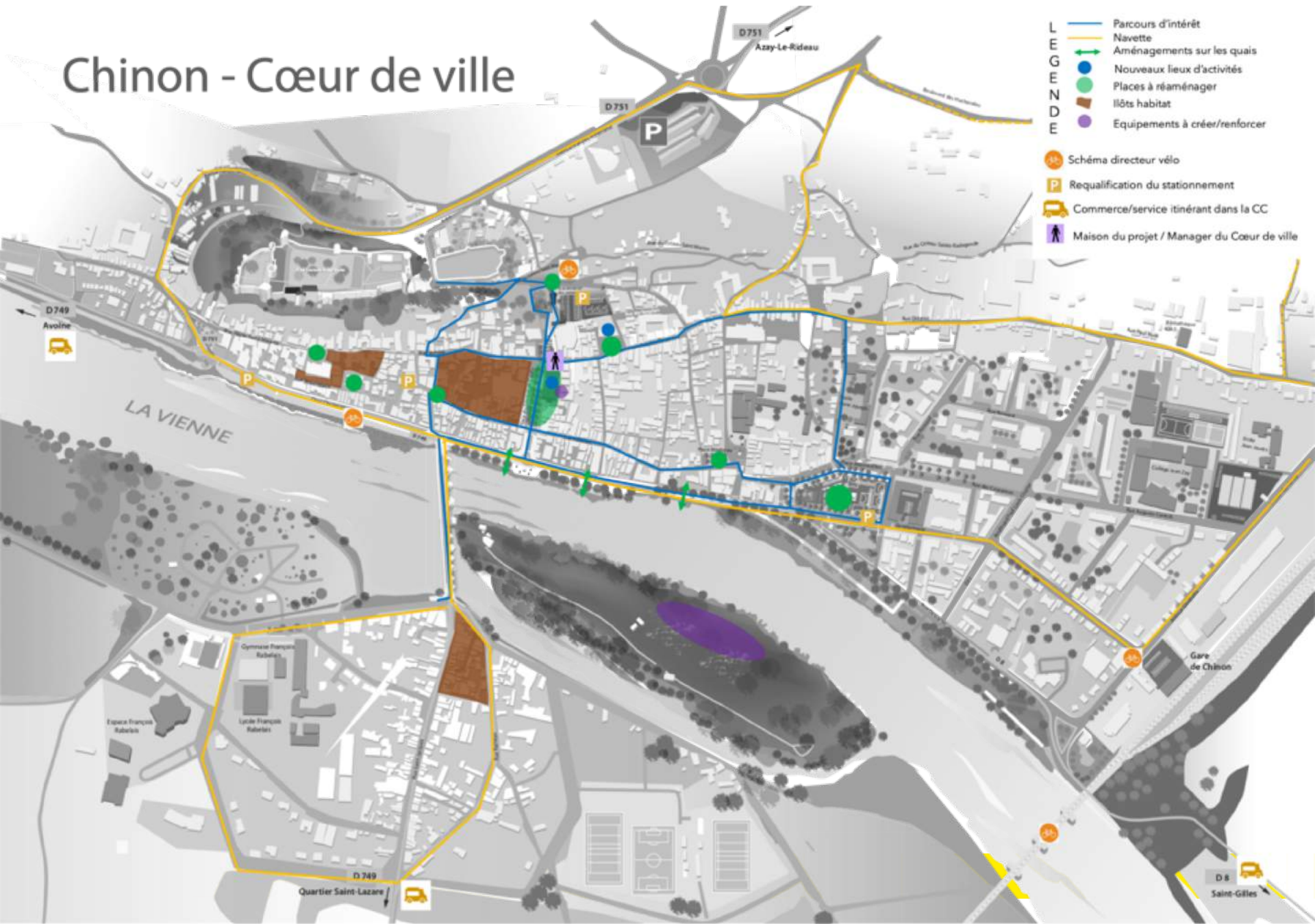
Grands principes stratégiques pour le programme d'actions

- S'appuyer sur l'existant et les dynamiques actuelles
- Faire de l'action publique un levier
- Identifier des actions sobres et efficaces
- Créer les conditions de l'animation et du suivi du programme



THEMES	Orientation	Pistes d'action
ACTIONS TRANSVERSALES		Action 1 : Garantir le développement des activités génératrices de flux en Cœur de ville Action 2 : Animer et promouvoir les actions Cœur de ville
ESPACE PUBLIC	Valoriser le patrimoine bâti et naturel de Chinon en créant des lieux de convivialité	Action 1 : Réinvestir les quais de Vienne Action 2 : Redynamiser les places de Chinon
HABITAT	Rénover l'habitat pour créer une offre attractive	Action 1 : Ilot Cheval Blanc Action 2 : Ilot Beaurepaire Action 3 : Ilot rue du Commerce/Voltaire Action 4 : Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE et COMMERCE	Créer les conditions d'un retour des clients en Cœur de Ville, toute l'année	Action 1 : Structurer le parcours marchand Action 2 : Inciter à l'installation de nouvelles formes d'activités
MOBILITE	Faciliter l'accès de tous au Cœur de Ville	Action 1 : Renforcer les liaisons entre Chinon et les communes voisines Action 2 : Favoriser le lien ville haute / ville basse Action 3 : Développer le vélo pour des usages quotidiens, mais également touristiques et sportifs Action 4 : Améliorer l'offre de stationnement
EQUIPEMENTS et SERVICES	Favoriser l'attractivité du Cœur de ville en confortant services et équipements	Action 1 : Attirer des actifs (lieux de travail et de vie, services liés) Action 2 : Conforter les équipements existants (cinéma, etc.) Action 3 : Animer et promouvoir Chinon cœur de ville

Chinon - Cœur de ville



3

HABITAT

Rénover l'habitat pour créer
une offre attractive

2 HABITAT - rénover l'habitat pour créer une offre attractive

Forces

- Des atouts paysagers et patrimoniaux considérables (cadre de vie de qualité, bâti patrimonial remarquable etc.)
- Une hausse de la population ces dernières années liée à l'arrivée de nouveaux habitants (attractivité migratoire pour les familles)
- Un territoire dynamique en termes d'emplois
- Un marché de l'immobilier proposant des prix abordables
- Une volonté des ménages de réinvestir le centre-ville chinonais mais sous certaines conditions











Faiblesses, contraintes

- Des contraintes environnementales, patrimoniales et urbaines qui peuvent freiner l'arrivée de ménages sur le centre ancien
- Un marché de la construction peu dynamique ces dernières années
- Un marché de la location dans le parc privé peu actif (diminution de la demande et baisse des loyers)
- Une vacance marquée et en hausse régulière
- Une enveloppe travaux qui peut augmenter considérablement le budget à l'achat
- Une partie du parc dégradé nécessitant des travaux d'amélioration / réhabilitation (logements anciens majoritairement)
- Des situations de fragilité observées chez une partie des propriétaires et des locataires du parc privé



2 HABITAT - rénover l'habitat pour créer une offre attractive



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques classé ou inscrit. |  | Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé. |
|  | Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques : Façade ou fragments classé ou inscrit. |  | Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou modification pourra être imposée. |
|  | Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits. |  | Emprise constructible. |
|  | Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés. |  | Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction. |
|  | Prescriptions particulières : modification, surélévation, écrêtement, terrasse. |  | Alignement bâti imposé en bordure de voie publique |

2 HABITAT - rénover l'habitat pour créer une offre attractive

Les cibles de la stratégie habitat

Jeunes actifs :



- Des ménages qui passeront par la phase locative dans un premier temps avant d'investir ; une recherche de biens de qualité
- Des besoins en logements locatifs meublés pour les actifs en mobilité et/ou en mission temporaire / pour les saisonniers liés au fonctionnement de la centrale EDF
- De jeunes primo-accédants avec un budget maximum de 150 000€ ; Une préférence pour des biens individuels avec place de stationnement et extérieur plutôt qu'un appartement en centre-ville ; par conséquent, des ménages qui préféreront s'éloigner du centre-ville pour trouver un bien répondant à leurs critères

Familles



- Des ménages salariés travaillent à proximité (centrale EDF, sous-traitants et services annexes, centre hospitalier etc.) ;
- Un budget estimé à 250 000/280 000€ pour un second achat ;
- Un choix qui se porte essentiellement sur des biens individuels, dans le neuf ou dans l'ancien disposant de prestations particulières (stationnement privatif ; espaces extérieurs)

Les investisseurs / l'acquisition de résidences secondaires



- La clientèle d'investisseurs qui achètent des immeubles de rapport ; à leurs yeux, les aménités urbaines sont importantes (commerces, équipements, cadre de vie).
- Des ménages qui achètent des biens en vue d'y passer leur retraite avec une préférence pour des biens rénovés situés en périphérie ; des ménages de région parisienne au pouvoir d'achat plus élevé (entre 250 000 et 400 000€) ;
- Les étrangers (anglais principalement, hollandais, allemands) présents qui préféreront acheter des biens à rénover (résidence secondaire)

Personnes âgées



- Une forte demande de séniors qui souhaiteraient revenir sur le centre-ville chinonais pour bénéficier des aménités urbaines qu'offre la commune (présence d'équipements, commerces et moyens de transport, cadre de vie agréable) ;
- Certaines conditions à respecter : un logement accessible (en RDC ou avec ascenseur), bien agencé et adapté au vieillissement.

2 HABITAT - rénover l'habitat pour créer une offre attractive

Pistes d'action

2.1 : Interventions sur l'îlot Cheval Blanc

2.2 : Interventions sur l'îlot Beaurepaire

2.3 : Interventions sur l'îlot rue du Commerce/Voltaire

2.4 : Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

GRANDS PRINCIPES

- Objectif de rénover pour attirer des familles et actifs
- Peu de démolition, d'éventuels curetage en cœur d'îlot
- 3 îlots ciblés car taux de vacance important et intervention de la puissance publique envisageable
- Le reste du périmètre peut tout de même bénéficier des aides à la rénovation.

Sujets liés, traités dans les autres ateliers :

- Le réaménagement des places et des quais de Vienne (atelier espace public)
- La lisibilité et la structuration des parcours (atelier développement économique et commerce)

2 HABITAT - rénover l'habitat pour créer une offre attractive

Pistes d'action

2.1 : Interventions sur l'Ilot Cheval Blanc

2.2 : Interventions sur l'Ilot Beaurepaire

2.3 : Interventions sur l'Ilot rue du Commerce/Voltaire

2.4 : Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

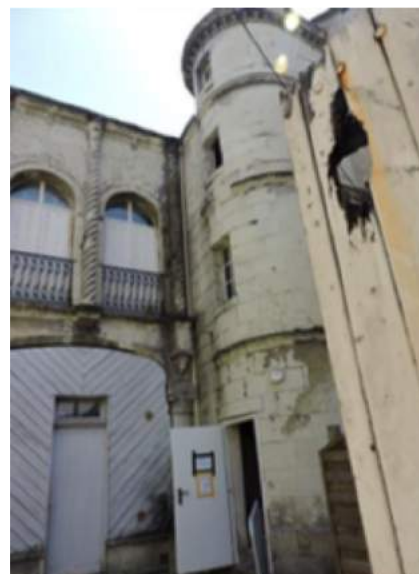
PROPOSITIONS

Les propositions ont vocation à illustrer la stratégie, et montrer comment revitaliser des espaces publics par le biais de micro-interventions économes en moyens et en coût. Ces propositions sont ouvertes, c'est-à-dire qu'elles doivent évoluer grâce au débat, tant quantitativement que qualitativement.

2.1-2-3 Des propositions d'interventions sur les îlots ciblés

Des interventions sur le bâti :

- Certains bâtiments d'intérêt majeur au regard de leur qualité patrimoniale et de leur positionnement stratégique nécessitent une intervention lourde et une mise en valeur
- Certains bâtiments dans un état dégradé avancé, voire en ruine méritent d'être restructurés
- Des démolitions / opérations de curetage sont à prévoir en cœur d'îlots à des fins de respiration et pour créer des accès directs sur les habitations voisines.
- Quelques bâtiments dégradés doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation de manière prioritaire



Exemple de bâtiments pouvant faire l'objet d'une intervention dans le cadre de l'OPAH-RU

2.1-2-3 Des propositions d'interventions sur les îlots ciblés

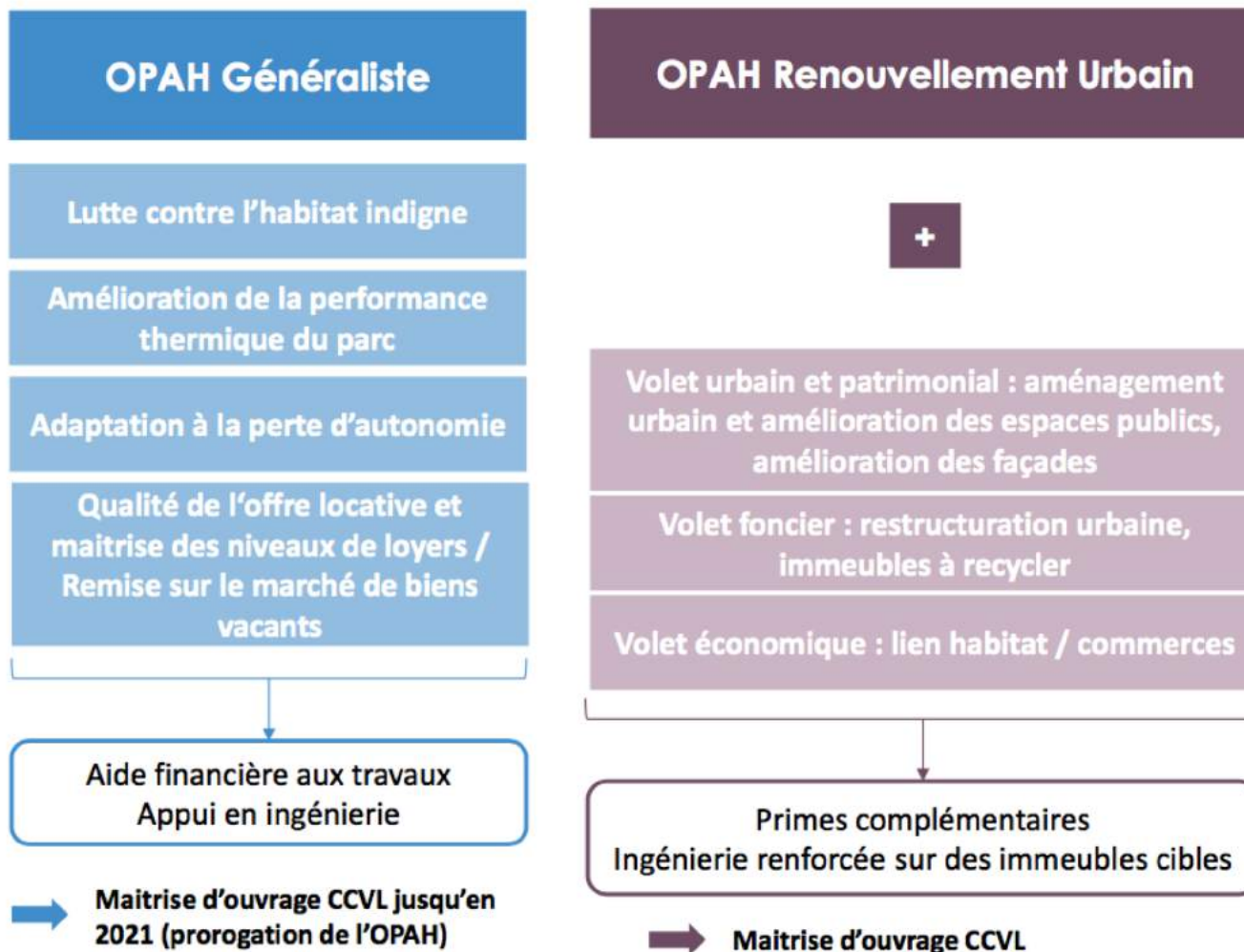
Le réaménagement d'espaces publics :

- Les places secondaires Saint-Maurice, Plantagenêt sont à conforter et à valoriser.
- La place Victoire est identifiée comme une véritable centralité de quartier en la libérant de l'occupation automobile et en proposant des terrasses et espaces paysagers.



Hypothèse de suppression totale
du stationnement sur la place
Installation de jeux d'enfants
résurgences d'eau (fontainerie)

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements



2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Quelle intervention ?

Objectifs :

- Soutenir les ménages aux revenus modestes dans l'amélioration de leur logement via un dispositif d'aide incitatif
- Communiquer sur les aides et dispositifs existants concernant les travaux de rénovation

Étapes de réalisation :

1. Information sur les dispositifs et les aides existants
2. Repérage et identification des logements
3. Visites et réalisation de diagnostics
4. Evaluation des situations
5. Accompagnement des ménages (technique et / ou financier)
6. En dernier recours et si la situation s'y prête : mise en œuvre de procédures coercitives

Prochaine permanence de l'ABF et de Action Logement :

**Le 10 décembre, à partir de 11h en mairie.
Prendre RDV auprès de la mairie**

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

- Améliorer la qualité du parc ancien et dégradé pour limiter sa déqualification vis-à-vis de l'offre neuve (confort, typologie, taille etc.)
- Restructurer les bâtis les plus dégradés ne répondant plus aux normes d'hygiène et de sécurité

- Repérage des situations d'habitat indigne (remontée d'information) et identification des ménages modestes habitant le centre-ville susceptibles de bénéficier des aides de l'Anah
- Visites des logements et réalisation des diagnostics technique, social et juridique
- Evaluation des situations d'insalubrité, de péril, de saturnisme, la nécessité de mise en sécurité des occupants et l'estimation des interventions techniques nécessaires.
- L'accompagnement des ménages dans la phase de réalisation de travaux (recherche de financement, constitution des dossiers, suivi de chantier), voire si nécessaire lors du relogement
- Lorsque les situations s'y prêtent, mise en œuvre de procédures coercitives (DUP travaux, ORI, arrêtés d'insalubrité, arrêté de péril etc.) et la mobilisation des financements de l'Anah permettant des restructurations lourdes (RHI et THIRORI).

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Lutter contre la précarité énergétique

→ Permettre une réduction non négligeable des charges d'énergie des occupants

- Identification des ménages modestes habitant le centre-ville chinonais pouvant bénéficier des aides de l'ANAH et repérage des logements énergivores
- Réalisation d'études de faisabilité avec évaluation du montant des travaux nécessaires permettant d'apporter des gains énergétiques à l'occupant et de lui faire bénéficier de l'aide Habiter Mieux (simulation des coûts des travaux, simulation d'économies réalisées grâce aux travaux, aide à la consultation des entreprises et à l'obtention des devis de travaux etc.)
- Accompagnement des ménages dans la phase de réalisation de travaux (assistance au montage de dossiers de demande de subventions, aide à l'élaboration d'un plan de financement prévisionnel, suivi de chantier)
- Communication auprès des ménages sur les bonnes pratiques à engager.

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Adapter le parc à la perte d'autonomie des occupants (vieillesse et handicap)

→ Proposer des logements accessibles aux seniors en adaptant le patrimoine ancien

- Repérage, en lien avec les équipes médico-sociales, des ménages concernés par des problématiques d'adaptation de logements pouvant bénéficier des aides de l'ANAH
- Contact avec le propriétaire, visite du logement, réalisation d'un diagnostic accessibilité avec les équipes médico-sociales
- Evaluation du montant des travaux nécessaires permettant d'adapter le logement à la perte d'autonomie
- Accompagnement des ménages dans la phase de réalisation de travaux (information des aides financières mobilisables, assistance au montage de dossiers de demande de subventions, suivi de chantier)
- Identification des logements vacants potentiellement mobilisables et répondant aux besoins des seniors

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Développer un parc locatif de qualité

→ Proposer des logements locatifs de qualité (conventionnés ou non) répondant aux besoins des jeunes actifs, aux célibataires géographiques etc.

- Repérage des logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins identifiés
- Identification, en lien avec les professionnels de l'habitat (agences immobilières, notaires etc.) de propriétaires bailleurs pouvant intégrer la démarche (propriétaires disposant d'un patrimoine immobilier conséquent sur la commune, investisseurs potentiels etc.)
- Construction d'un argumentaire auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs d'aides mobilisables (atouts du conventionnement, avantages fiscaux, déductions d'impôts etc.)
- Evaluation du montant des travaux et aide à la consultation des entreprises et à l'obtention des devis de travaux
- Accompagnement des ménages dans la phase de réalisation de travaux (mobilisation des financements, suivi de chantier, mobilisation des avantages fiscaux)

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Structurer l'accompagnement et la communication auprès des propriétaires et des investisseurs

→ Communiquer auprès des propriétaires sur les avantages du dispositif d'OPAH-RU et les subventions mobilisables

- Réunions d'information / documents de communication à destination des propriétaires sur le dispositif d'OPAH-RU et sur les subventions mobilisables
- Permanences pour informer les propriétaires sur le dispositif d'amélioration de l'habitat (modalités organisationnelles, aides financières etc.)
- Mobilisation des partenaires qui feront le relai auprès des propriétaires sur le dispositif d'OPAH-RU
- Mobilisation et prospection des propriétaires privés et investisseurs susceptibles d'engager des travaux
- Repérage des logements pouvant potentiellement faire l'objet de travaux avec les propriétaires et les professionnels locaux (bâtiment, santé, immobilier etc.)
- Assistance auprès des propriétaires dans le montage de dossiers administratifs et financiers (demande de subventions etc.)
- Accompagnement social et sanitaire des ménages le nécessitant

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Remettre en valeur le bâti patrimonial et améliorer l'état des façades

→ Améliorer la qualité visuelle de l'état du bâti et valoriser l'immobilier résidentiel du centre ville

→ Contribuer à l'attractivité touristique et à la bonne image résidentielle du centre ville



- **Etude pré-opérationnelle pour définir les typologies de travaux et les montants des aides, et élaborer un cahier de recommandations architecturales en lien avec l'ABF.**
- **Rappeler les propriétaires à leurs obligations :**
 - Rappel à la loi et / ou demande de classement d'une partie de la commune sur la liste des secteurs visés par une obligation de ravalement décennal.
 - Information par courrier ou par affichage municipal avant injonction de ravalement
- **Accompagner la rénovation des façades**
 - Inciter et accompagner les dossiers de demande de labellisation auprès de la Fondation du Patrimoine
 - Mettre en place une opération façade, avec des aides complémentaires

2.4 Sensibiliser les habitants quant à la rénovation des logements

Faciliter la remise sur le marché des logements vacants au dessus des commerces

- Redynamiser l'activité commerciale
- Permettre la remise en location des logements vacants sans accès indépendants



Deux portes séparées étages / commerce

- Permet de séparer complètement les deux occupations de l'immeuble
- Elle convient pour les façades présentant une largeur suffisante.



Une porte unique à rue

- Hall commun entre le commerce et les logements ; la gestion doit être organisée.
- Elle convient pour les façades conviennent pour de petits immeubles dont la façade est étroite
- L'entrée étant commune, un passage suffisamment large pour permettre le croisement est nécessaire pour un usage confortable.
- Permet de maintenir le linéaire de vitrine.



Accès en façade arrière ou latérale

Création d'un accès commun à plusieurs immeubles

- Dans le cas d'une façade très étroite, en l'absence d'une entente entre le propriétaire et le commerçant sur la révision des parties commerciales,

4 Travail en groupes

Les prochains ateliers :

- mercredi 13/11 : équipements et services
- mardi 19/11 : développement économique et commerce



chinon-coeurdeville@agence-eker.fr
chinon-coeurdeville.consultvox.co