

Les études pré-opérationnelles

■ Les objectifs de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle n'est pas un diagnostic territorial mais une préparation à la mise en œuvre d'un programme

Les volets obligatoires de l'étude pré-opérationnelle

- Foncier et immobilier
- Lutte contre l'habitat insalubre
- Energie
- Copropriété
- Patrimoine

1. Préparations en amont



2. Analyse du territoire



3. Calibrage



4. Coordination des acteurs

1. Préparations en amont

- Informier et mobiliser les partenaires potentiels** : toucher les acteurs du territoire, syndicats, notaires, agents immobiliers, services sociaux, fournisseurs d'énergie, ABF, etc.
- Rassembler les statistiques et les données auxquelles a accès le maître d'ouvrage** : PPPI, outils de pré-repérage des copropriétés fragiles, MAJIC
- Repartir des précédents diagnostics** (PLH, PLUiH, études habitats dans le cas du NPNRU, observatoire de l'habitat, études du marché immobilier, etc.)
- Donner accès aux études réalisées, notamment celles de la DREAL

2. Analyse du territoire

■ L'enjeu : croiser les analyses quantitatives et qualitatives

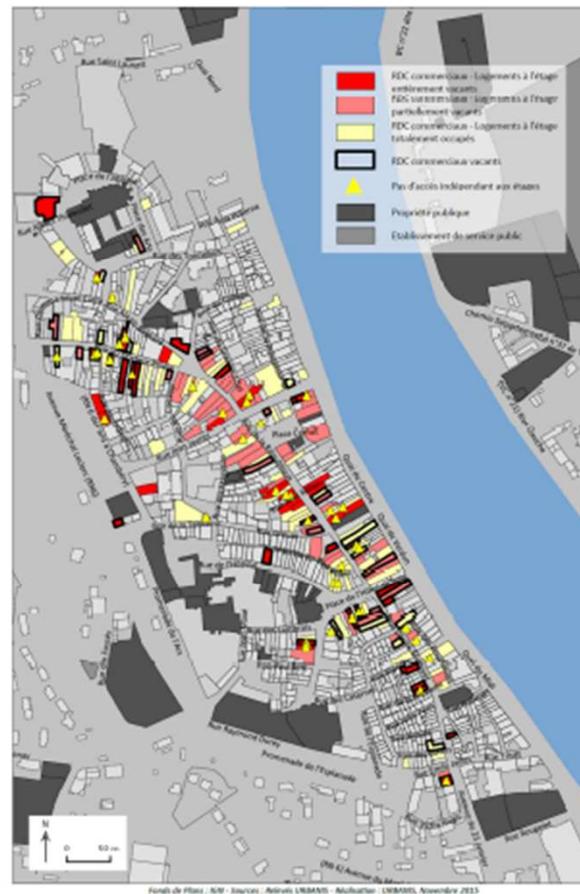
- Repérage terrain**: deux volets prioritaires → copropriété et habitat indigne
- Étude de l'intérêt patrimonial, de la vacance, du marché, des typologies de logements, etc avec prise en compte des spécificités en quartiers anciens :**
Cours communes, logements à l'étage des commerces vacants, petites copropriétés non gérées, divisions de logements, etc.
 - Appui méthodologique : Guide « Vacance des logements »
- Enquêtes auprès des propriétaires PO et PB et locataires**
- Diagnostics réalisés sur un échantillon de logements**: sur différentes typologies de bâti, estimation des couts de travaux et des plans de financements

Exemple de Tournus (Saône et Loire)

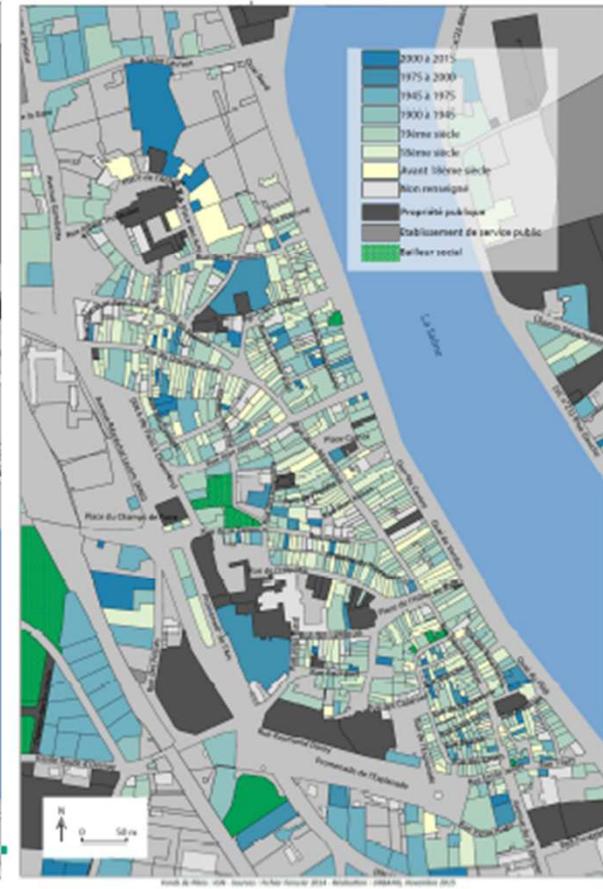
2.2 - Des poches de bâtis dégradés



2.5 - Une vacance importante des rez-de-chaussée commerciaux



1.1 - Une prédominance de bâtis anciens



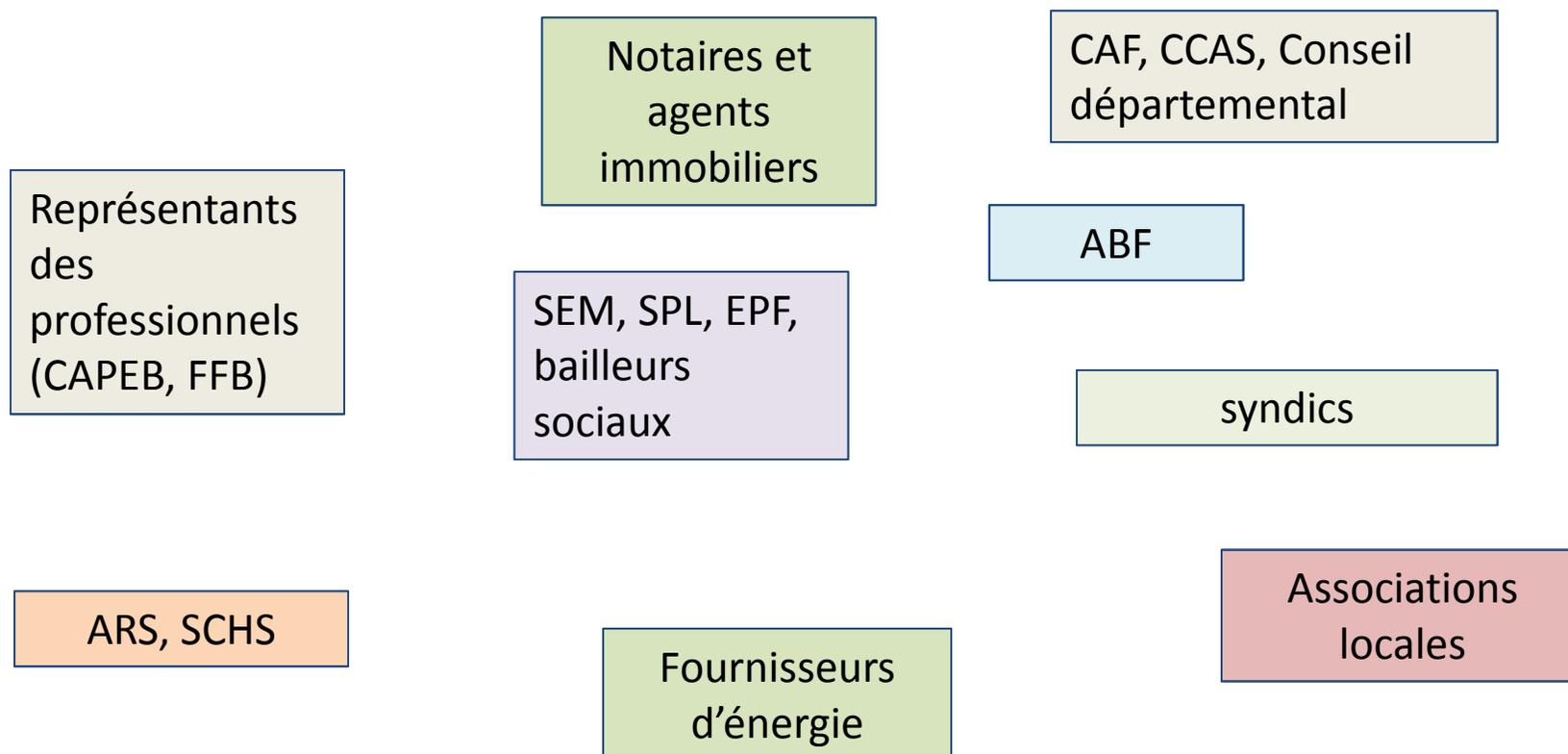
Source: étude pré-opérationnelle de l'AMI CB de Tournus – Urbanis - 2015

3. Calibrage

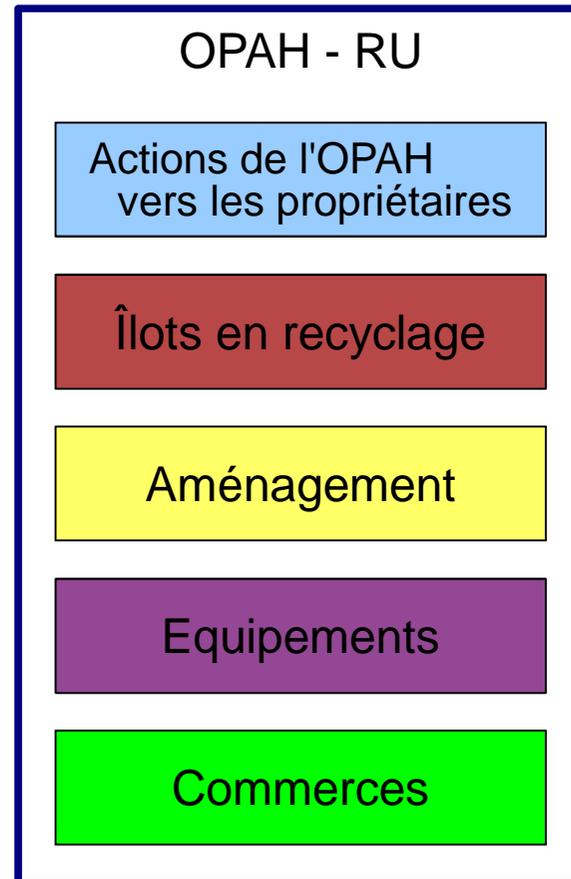
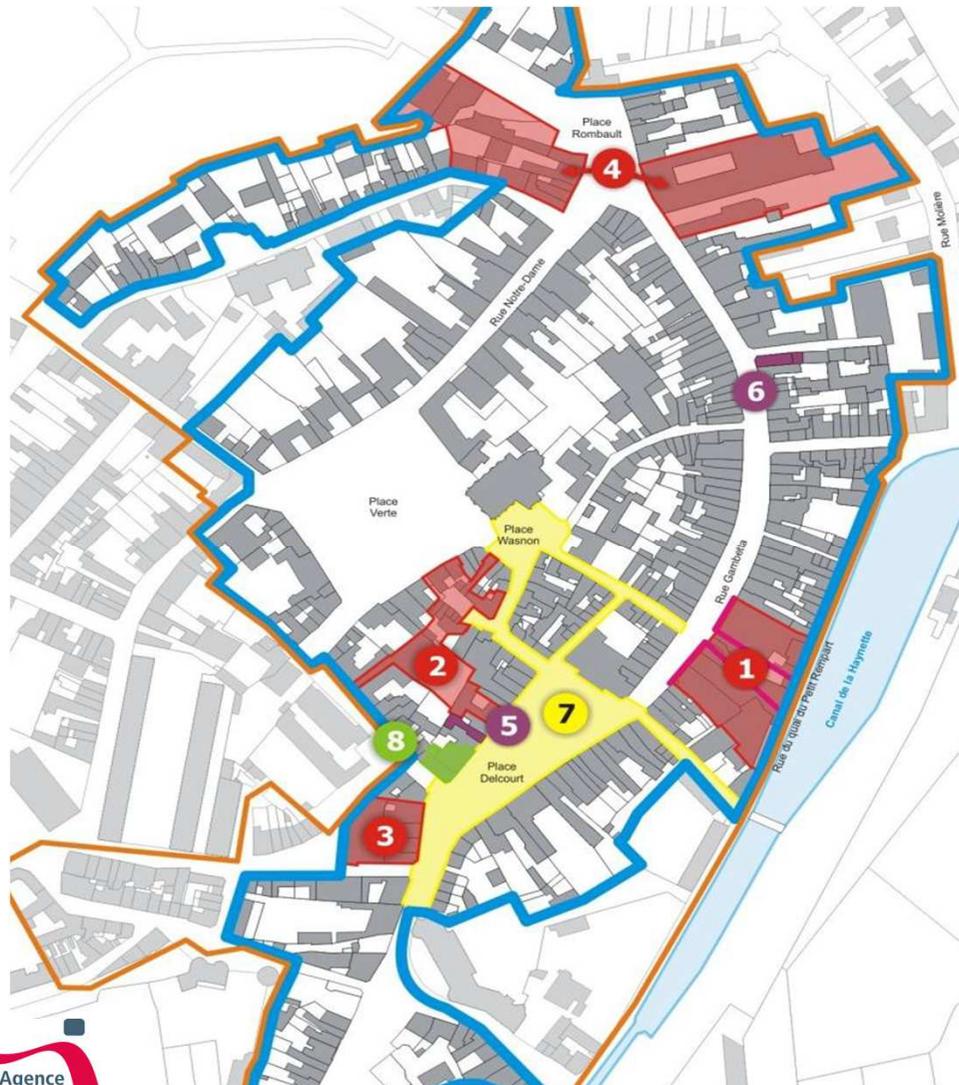
- Déterminer le/les périmètre(s) et le nombre de logements à traiter
- Articulation des actions incitatives et coercitives notamment sur l'habitat indigne et très dégradé (DUP, RHI, ORI)
- Articulation avec les Sites Patrimoniaux Remarquables
- Déterminer un plan de financement en adéquation avec le périmètre
- Définition du rôle des autres partenaires financiers mobilisables
- Aides et dispositifs complémentaires : plan façade, subventions complémentaires des aides aux travaux PO et PB

4. Coordination des acteurs

- Préciser la nature et le champ de compétences des partenaires et du prestataire



Engager une action allant de l'incitatif à l'obligatoire



Définir les opérations macro à mener sur le territoire



-  OPAH-RU
-  Insalubrité
-  Péril
-  RHI-THIRORI
-  DUP Travaux (ORI)
-  DUP Aménagement
-  FISAC

■ **Plusieurs configurations possibles**

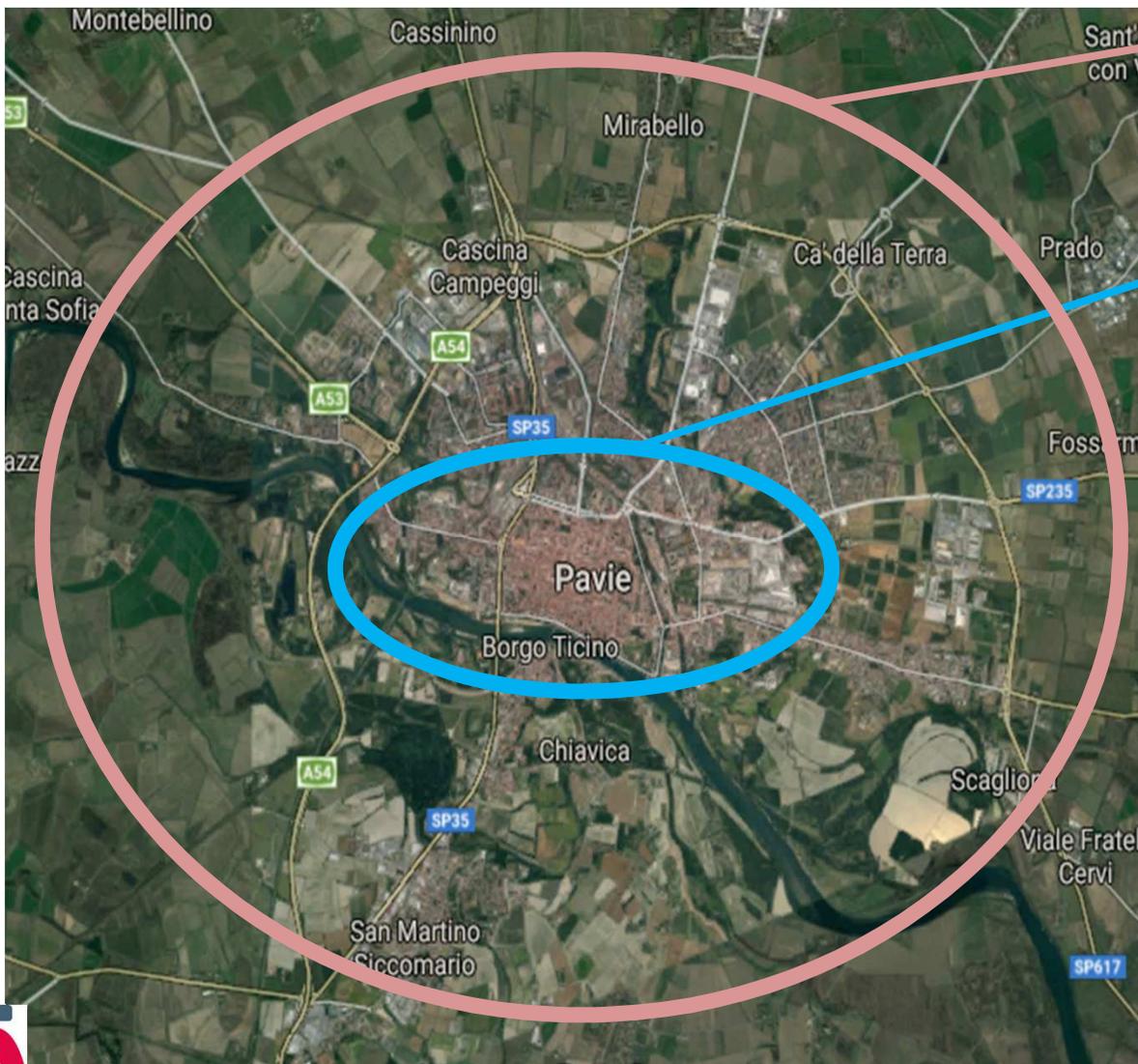
- Une OPAH RU avec un secteur d'intervention sur la ville centre en son sein



Périmètre de la stratégie territoriale

■ Plusieurs configurations possibles

- Une OPAH RU avec un secteur d'intervention sur la ville centre en son sein



Périmètre de
la stratégie
territoriale

Périmètre ORT

- Une OPAH RU avec un secteur d'intervention sur la ville centre en son sein



Périmètre de la stratégie territoriale

Périmètre ORT

Périmètre du centre-ville

- Une OPAH RU avec un secteur d'intervention sur la ville centre en son sein



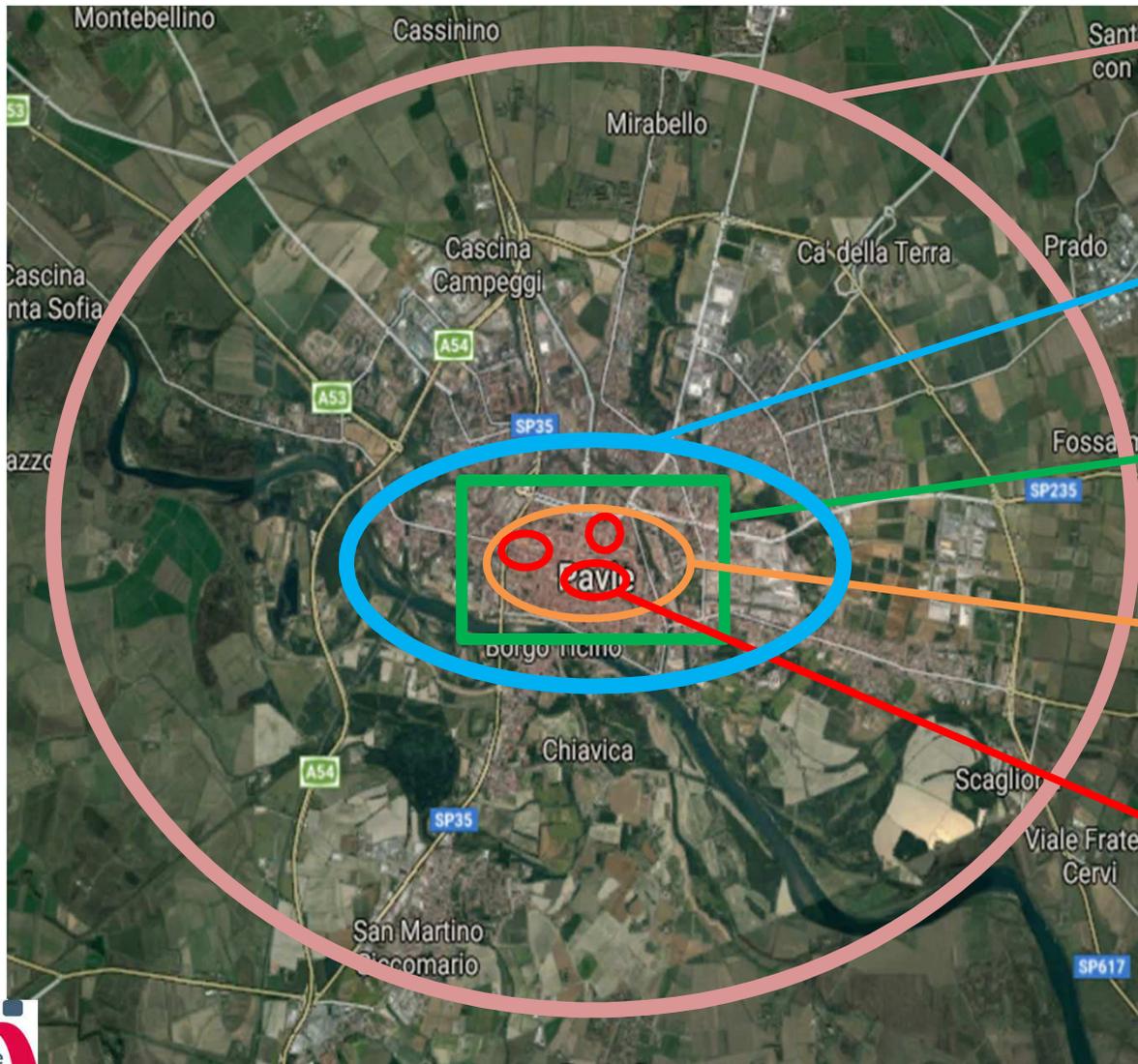
Périmètre de la stratégie territoriale

Périmètre ORT

Périmètre du centre-ville

Périmètre d'OPAH RU sur le centre-ville

- Une OPAH RU avec un secteur d'intervention sur la ville centre en son sein



Périmètre de la stratégie territoriale

Périmètre ORT

Périmètre du centre-ville

Périmètre d'OPAH RU sur le centre-ville

Secteurs d'intervention DANS le périmètre ORT

□ Une OPAH RU multisite **DANS** le périmètre ORT



Périmètre de la stratégie territoriale

Périmètre ORT

Périmètre du centre-ville

Périmètres d'OPAH RU **DANS** le centre-ville et **HORS** centre-ville

Secteurs d'intervention **DANS** le périmètre ORT

□ Une OPAH RU multisite dont un périmètre **HORS** périmètre de l'ORT



Périmètre de la stratégie territoriale

Périmètre ORT

Périmètre du centre-ville

Périmètres d'OPAH RU DANS le centre-ville et HORS centre-ville

Secteurs d'intervention DANS le périmètre ORT

□ Localisation des actions retenues



Actions localisées

Secteurs d'intervention DANS le périmètre ORT

Périmètre d'OPAH RU sur le centre-ville

Périmètre du centre-ville