



UN COEUR DE VILLE
en devenir
RÉNOVATION DU CENTRE-VILLE
DE CHÂTEAU-THIERRY

Renouvellement urbain du centre-ville de Château-Thierry

Séminaire Action Cœur de Ville – Arras 29 janvier 2019



Château-Thierry
Cité à succès



La SEDA : un acteur de l'aménagement dans l'Aisne

La Société d'Équipement du Département de l'Aisne (SEDA) est une société d'économie mixte, qui œuvre sur le territoire depuis plus de 50 ans.

Spécialiste de la maîtrise d'ouvrage, la SEDA accompagne collectivités, constructeurs, entreprises ou particuliers dans leurs projets au cœur de l'Aisne.

Quelques champs d'actions de la SEDA :

- Renouvellement urbain: cœur de ville, requalification de friches industrielles, densification de « dents creuses », projet de rénovation urbaine (PRU)
- Programmation, études et construction d'équipements publics
- Promotion immobilière de logements
- Construction et gestion de bâtiments d'activités de bâtiments d'activités
- Zones d'activités économiques, artisanales, industrielles ou tertiaire
- Maisons de Santé Pluridisciplinaires

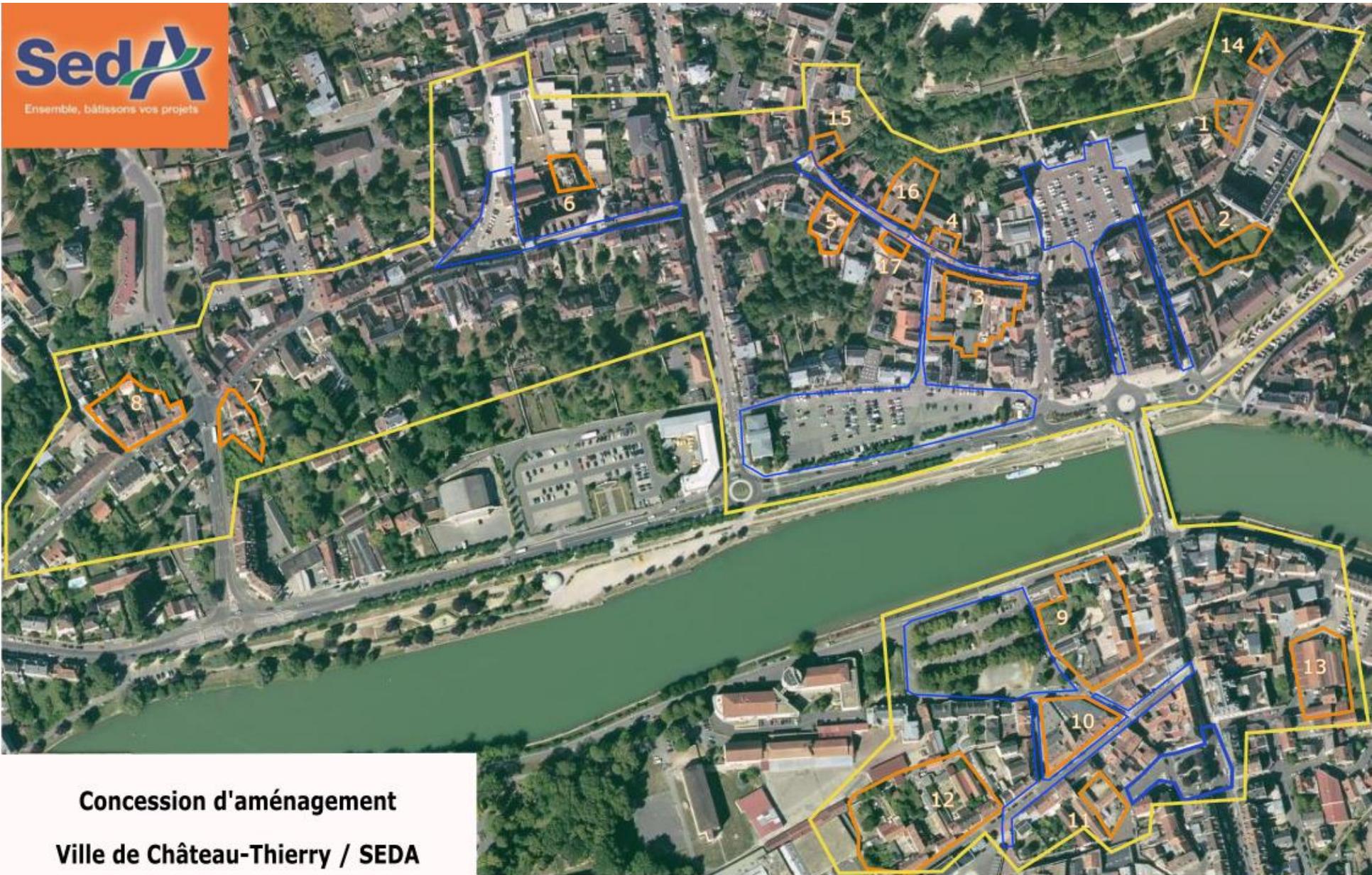


Contexte de l'opération

- Château-Thierry : baisse de population pendant une trentaine d'année
- Reprise démographique récente : 15 300 habitants en 2019
- Vacance des logements qui a augmenté : 20% du parc dans l'hyper centre historique.
- Cause principale : l'inadéquation des logements anciens à la demande actuelle, notamment en raison du défaut global de qualité résidentielle et de l'état général de l'offre.
- Conséquences directes à la fois sur la santé des habitants et le peuplement du centre-ville, mais également sur son appareil commercial, confronté à un niveau élevé de vacance.
- Disparition de commerces, même dans les principales rues commerçantes
- Ruptures du linéaire commercial pourtant diversifié et qualitatif, dans un environnement urbain ayant bénéficié d'efforts importants de la part de la Municipalité par la requalification des espaces publics notamment.

Contexte

- Constat qui a amené la mise en place d'une expertise urbaine réalisée en 2015 qui a mis en exergue 14 îlots bâtis à traiter prioritairement
- Suite à cette expertise, la Ville a souhaité s'entourer d'un professionnel de l'aménagement
- Après un appel d'offre, elle s'est attachée les services de la SEDA dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 10 ans (juillet 2016 – juillet 2026).
- Dans le cadre de la concession, la SEDA intervient sur les thématiques suivantes :
 - Recomposition et renouvellement urbain des îlots dégradés
 - Requalification et Amélioration de l'Habitat - Lutte contre l'habitat indigne
 - Redynamisation du commerce de centre-ville
 - Requalification des espaces publics
- A ce jour, et depuis juillet 2016 : près de **3 millions d'euros** engagés



**Concession d'aménagement
Ville de Château-Thierry / SEDA**

2016-2026

PERIMETRE
CONCESSION

ILOTS

ESPACES
PUBLICS

Présentation du projet

Un ambitieux projet de requalification urbaine

Amélioration de l'habitat :

La mise en œuvre de l'opération doit permettre:

- La réalisation d'un programme de réhabilitations d'immeubles et de constructions neuves sur 14 îlots et le relogement qui en découle.
- L'engagement d'un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain, qui permettra d'attribuer des subventions aux propriétaires occupants ou bailleurs pour la rénovation de leur logement.

Redynamisation du commerce :

L'opération a également pour objectif de dynamiser le commerce de centre-ville en offrant des locaux adaptés dans un environnement commercial urbain en reconquête.

A ce titre, la SEDA doit :

- Favoriser le développement du commerce et des services de proximité dans l'hypercentre
- Rechercher chaque fois que possible à privilégier le maintien, le développement ou l'installation sur le site d'activités commerciales, artisanales ou de services.
- Favoriser la reconquête des locaux vacants (cellules commerciales et étages supérieurs)

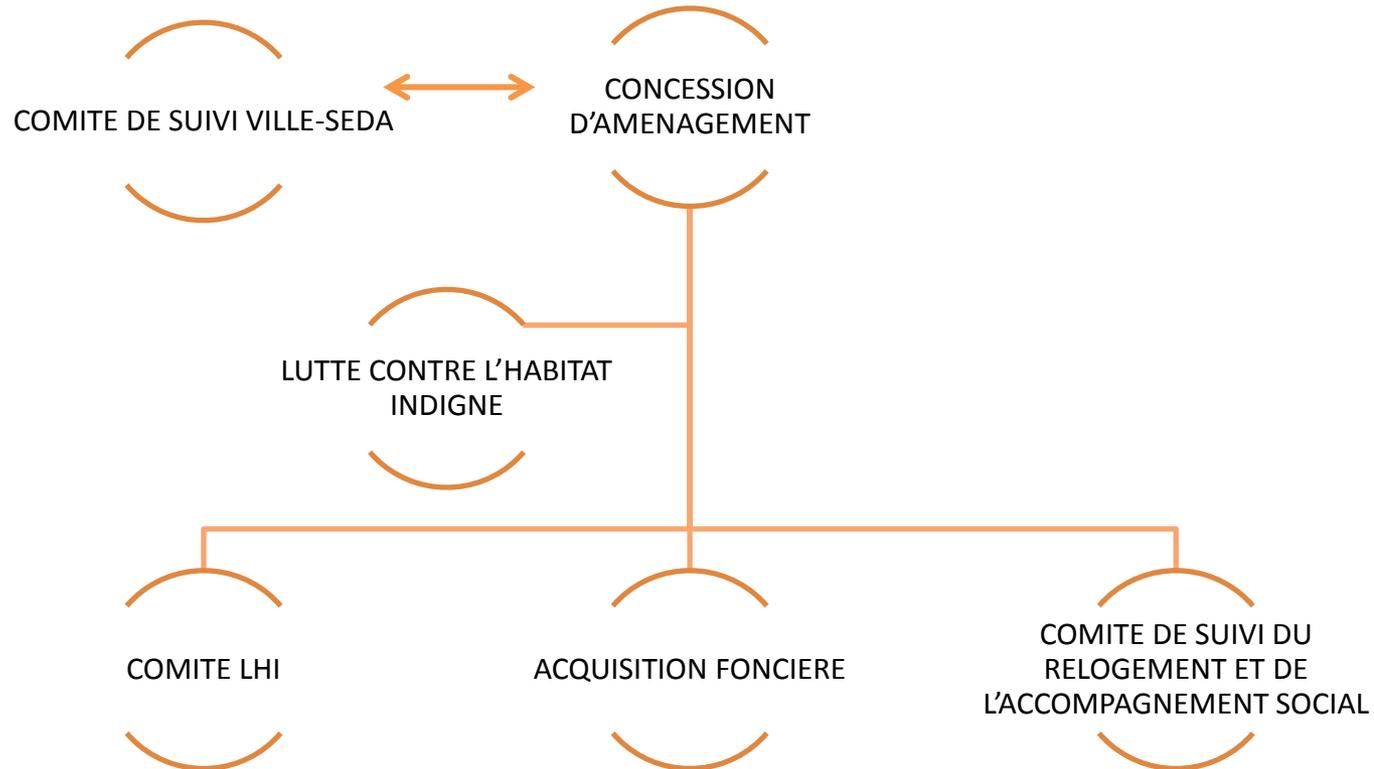
- Accompagnement des commerçants dans le cadre de l'appel à projet du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC), qui permettra aux commerçants d'obtenir des subventions sur la base d'un projet de développement porté par l'union commerciale

Requalification des espaces publics :

Le programme comprend également la réfection en vue de leur valorisation de divers espaces publics :

- Voies : Grande rue, Rue Lefèvre-Maugrat, rue De Gaulle, rue Vallée, etc ...
- Places : Place de l'Hôtel de Ville, place des Etats-Unis Place du Maréchal Leclerc, Place Victor Hugo, Parvis de l'Eglise Saint-Crépin, etc.

Pilotage de l'opération : volet habitat - créer une dynamique entre tous les partenaires



1. De la réhabilitation à la restructuration : un travail d'ingénierie pluridisciplinaire

Ingénierie technique

- ✓ Diagnostics et expertises structurelles de l'ensemble des îlots par un groupement d'architecte et d'experts en structures et fluides

Objectifs :

- Repérer les immeubles où une intervention est prioritaire
- Pouvoir se rendre compte de l'état de salubrité des logements
- Analyse structure du bâti
- Préchiffrage du coût de la réhabilitation

Outils :

- Visite amiable
- Visite dans le cadre du droit de préemption

Expertise foncière et ingénierie de construction

✓ Diagnostic et étude de dureté foncière

Objectifs :

- Diagnostic du foncier de l'ensemble des 14 îlots
- Proposition des intentions urbaines avec stratégies opérationnelles adaptées
- Estimations des coûts de travaux
- Montage des dossiers RHI / THIRORI

De la réhabilitation à la restructuration : mise en place d'outils de suivi et coercitifs

- ✓ Mise en place d'un Comité de Lutte contre l'Habitat Indigne associant l'ANAH, l'ARS, le CCAS et SOLIHA Aisne, Ville de Château-Thierry, CARCT ...
- ✓ Utilisation des outils juridiques et financier nécessaires :
 - ✓ Arrêtés de périls
 - ✓ Dossier d'éligibilité aux subventions RHI/THIRORI (accompagnement par un cabinet spécialisé)
 - ✓ DUP issue de la loi Vivien

Château-Thierry : îlot 7

Bâtiment habité – 3 logements
indécents avec une habitabilité médiocre

Bâtiment vacant – en cours
d'effondrement , accès impossible

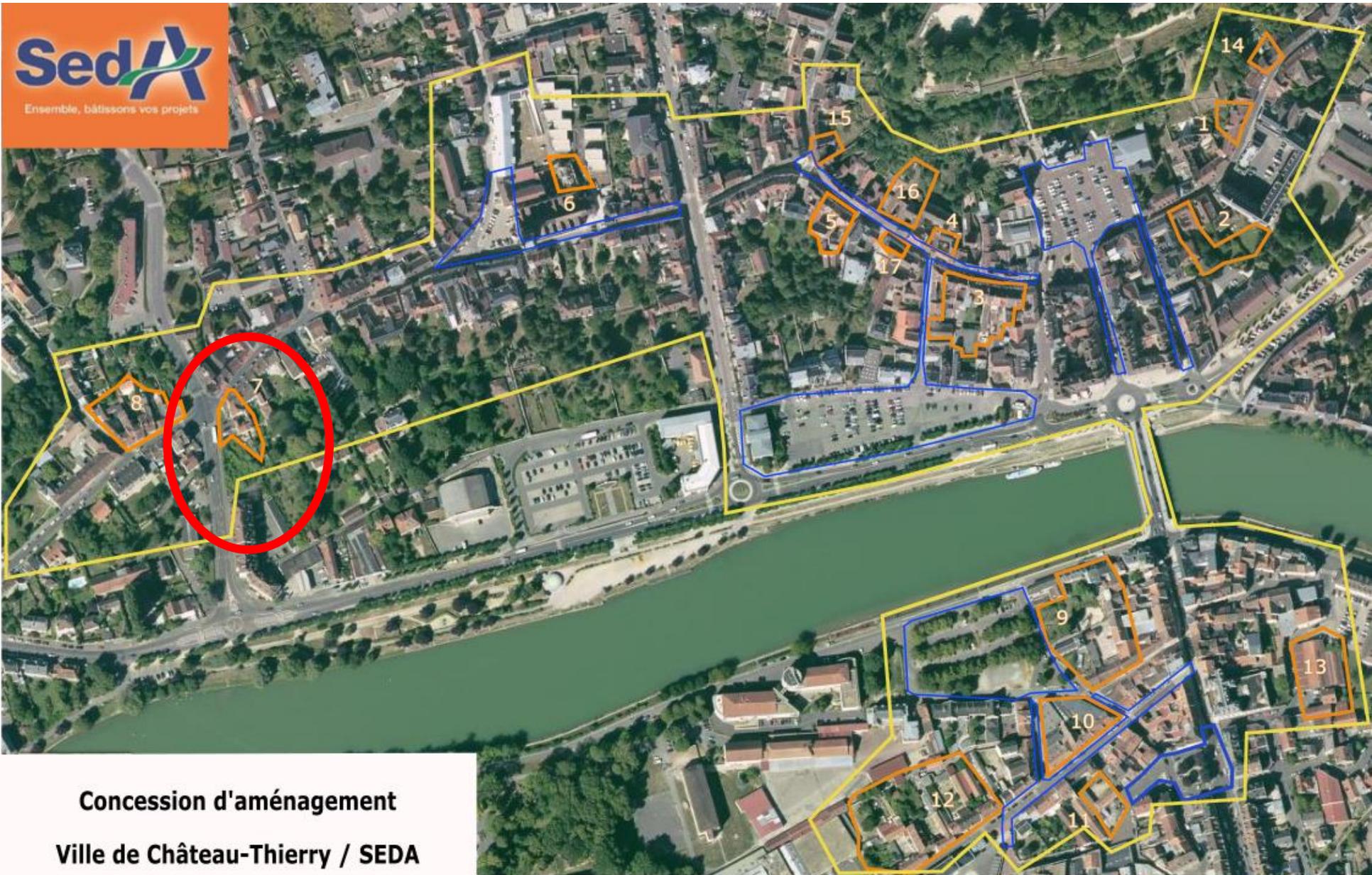


Façades avant



Façades arrière

Source images : SEDA (2018)



**Concession d'aménagement
Ville de Château-Thierry / SEDA**

2016-2026

PERIMETRE
CONCESSION

ILOTS

ESPACES
PUBLICS

De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville (îlot 7)

- ✓ Négociation foncière amiable avec les propriétaires en vue d'acquérir (obligatoire pour prétendre aux subventions RHI/THIRORI).
- ✓ Mise en place d'un accompagnement social et d'un suivi du relogement des habitants
 - Réponse de l'ANAH centrale validant l'éligibilité du dossier aux financements RHI / THIRORI :
 - 75 600 € de subventions au titre des études de calibrages
 - 91 000 € de subventions au titre de l'accompagnement social et du relogement.
 - Validation des subventions sur le déficit de l'opération

De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville (îlot 7)

- ✓ Mise en place des études de calibrage avec un cabinet spécialisé
- ✓ Présentation des études de calibrage à la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne de novembre 2018 pour un dossier RHI / THIRORI sur l'îlot 7
 - Réponse de l'ANAH centrale en 2018 validant le projet
 - 413 500 € de subvention sur le déficit de l'opération

Ilot 7 : Etat actuel



Source images : *Le Creuset-Méditerranée (2018)*

Ilot 7 : Les démolitions



Source images : *Le Creuset-Méditerranée* (2018)

Ilot 7 : le projet



Source images : *Le Creuset-Méditerranée (2018)*

Ilot 7 : Des difficultés nécessitant une adaptation permanente de l'aménageur

- Urgence du terrain VS délais administratifs ↔
- Arrêtés d'insalubrité non obtenus ↔
- Mobilisation très importante de la DIE (ex France Domaines) ↔
- Surévaluation des estimations foncières, notamment faites par des agences immobilières ↔
- Montage du dossier THIRORI/RHI long et complexe ↔
- Relogements qui peuvent s'avérer très compliqués ↔
- Intervention efficace nécessitant une multiplicité d'acteurs à combiner ↔
- Reporting permanent et travail étroit avec les services administratifs nécessaires
- Mobilisation des services de l'intercommunalité pour établissement d'arrêtés de périls avec IDH
- Transmission de tous les diagnostics nécessaires afin de faciliter au mieux leur travail
- Négociation en direct avec les propriétaires en lien avec les arrêtés de périls
- Accompagnement par un bureau d'études spécialisé
- Comité de suivi du relogement et travail étroit avec les partenaires et les bailleurs sociaux
- Utilité de faire appel à un ensemblier dans ce genre d'opération

Merci de votre attention !



Château-Thierry
Cité à fabliaux



Ensemble, bâtissons vos projets