



Étude de Programmation
Centre Ville d'Ambert



réinvestir le bâti

Octobre 2015

PMU Pari des Mutations Urbaines
L'association

Étude de Programmation
Centre Ville d'Ambert



Cahier

4/7

Réinvestir le bâti

Octobre 2015

Etienne Astier
Pauline Carriot
Cyrille Coste
Anna Costes
Laureen Forgues
Marion Levoir
Noémie Paperin

PMU Pari des Mutations Urbaines

L'association

Préambule

Rappel de la commande

L'association Pays vallée de la Dore, en concertation avec le Syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois Forez, la communauté de commune et la commune d'Ambert, a lancé une consultation pour une étude de revitalisation du centre-bourg en octobre 2014.

Ambert, compte tenu de ses fonctions de ville centre, constitue un site prioritaire pour le maintien et l'accueil de population. Son patrimoine bâti, notamment dans la partie centrale la plus ancienne, est pourtant particulièrement touché par la vacance et l'obsolescence. Le centre-ville souffre d'un abandon de plus en plus manifeste: bâtiments vacants à hauteur de 35%, commerces en difficulté, espaces publics déserts...

Face à ces constats, la collectivité souhaite élaborer un projet urbain durable permettant de redonner vie au coeur médiéval de la commune.

Comment concevoir le centre ville d'Ambert à l'horizon 2020 ? Comment le revaloriser pour donner envie d'y habiter?

La présente mission a eu pour objectif d'imaginer une programmation opérationnelle co-construite avec les acteurs locaux (commerçants, habitants, élus, associations...), tenant compte des moyens techniques, financiers et humains mobilisables.

Rappel de la démarche

Cette étude a été réalisée dans le cadre d'une résidence architecturale menée par l'Association. Nous sommes un groupement de professionnels (architectes, urbanistes, graphistes, charpentier..) ayant l'envie de travailler ensemble autrement. Nous réunissons pour chaque étude des compétences variées autour de la construction des espaces de la ville. L'Association est formée d'un groupe fixe et sollicite au besoin et à l'envie des intervenants extérieurs.

De février à octobre 2015, nous avons ouvert un lieu, le PMU, Pari des Mutations urbaines. Durant 8 mois, nous avons habité le centre d'Ambert, semaine et week-end, et avons tenu le PMU. Ce nom, à consonance légère, laisse entendre que l'architecture est avant tout une affaire de convivialité. Habiter le centre et tenir un lieu ouvert à tous et à toutes a été au coeur de notre démarche.

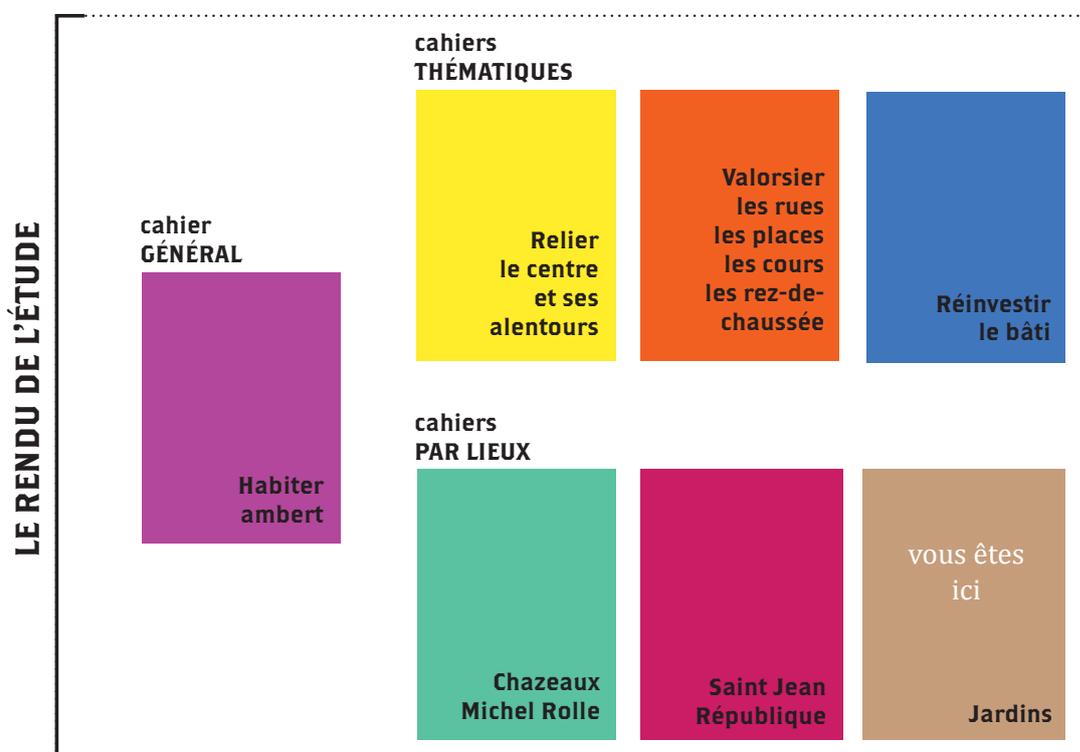
Ces sept carnets présentent des scénarios d'aménagements traduisant des projets liés à l'espace public, à l'habitat, au stationnement... Ils mettent en lumière les potentiels de mutabilité du centre ville et cherchent à identifier les priorités d'intervention dans la perspective de la mise en oeuvre opérationnelle du projet urbain de la ville.

Notre étude en résidence a été foisonnante, à l'image d'Ambert et de ses potentiels. Nous avons choisi de laisser fourmiller toutes les idées, sans les contraindre a priori, c'est pourquoi le résultat de notre étude est volumineux. Nous avons souhaité transmettre un maximum d'informations afin qu'elles puissent servir et inspirer les prochains projets du centre et d'ailleurs.

Le rendu de l'étude se développe au sein de 7 carnets complémentaires, organisés par thématiques et par sites de projets.

Ces carnets techniques présentent des scénarii d'aménagements traduisant des projets liés à l'espace public, à l'habitat, au stationnement... Ils mettent en lumière les potentiels de mutabilité du centre bourg et cherchent à identifier les priorités d'intervention dans la perspective de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain de la ville.

Vous lisez actuellement le carnet «Réinvestir le bâti».





Sommaire

1 **COMPRENDRE** **BLOCAGES ET POTENTIELS**

1-L'abandon de l'habitat en centre-ville.....	10
2-Les causes contextuelles de l'abandon du bâti.....	17
3-Les "porteurs" de réhabilitations.....	22
4-Un nouveau regard sur des typologies de bâti abandonnées.....	27
5-La journée de conseil aux particuliers.....	46
6-La journée "habitat et précarité".....	50

2 **GUIDER L'ACTION PUBLIQUE** **LEVIERS D'ACTION**

1-Plusieurs degrés d'action.....	56
2-Agir sur le foncier.....	58
3-S'occuper des propriétés de la commune.....	60
4-Miser sur des réalisations exemplaires.....	62
5-Porter une opération de renouvellement urbain.....	64

3 **GUIDER L'ACTION PRIVÉE** **LEVIERS D'ACTION**

1-Informer et susciter l'envie d'habiter l'escargot.....	68
2-Soutenir les initiatives privées et réseaux d'accompagnement.....	70
3-Construire une dynamique transversale.....	72

4 **CONCLUSION TRANSVERSALE** **UN PROJET D'ENSEMBLE**76

1

COMPRENDRE

**LES BLOCAGES
ET
POTENTIELS**



- 1. L'abandon de l'habitat en centre-ville**
- 2. Les causes contextuelles de l'abandon du bâti**
- 3. Les «porteurs» de réhabilitations**
- 4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées**
- 5. La journée de conseil aux particuliers**
- 6. La journée «habitat et précarité»**

1. L'abandon de l'habitat en centre-ville

Les raisons de l'abandon du centre ville par ses habitants dépassent largement les difficultés propres au bâti «dense» d'origine médiévale.

Certaines raisons se lisent clairement dans l'organisation actuelle de la ville et du territoire : la zone commerciale a été développée de paire avec les lotissements, tournant le dos à l'ancien centre.

Alors que la communauté de communes du bassin d'Ambert s'engage dans la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), amorçant une réduction importante des terrains constructibles en zones excentrées, il est essentiel d'engager une dynamique de revitalisation du centre ville, et de réinvestissement des bâtiments vacants, au risque d'un délabrement tel que l'on ne pourra plus inverser.

Ce n'est pas que le potentiel qui manque, bien au contraire ! On trouve d'ailleurs des maisons bien rénovées, mais on observe que les rénovations sont souvent le fruit d'un travail lent (mené par des retraités), plus onéreux que la moyenne, et réalisé en grande partie par le propriétaire lui-même (des personnes souvent issues des métiers de la construction). Les rénovations de bâti anciens dans le centre sont donc portées par des ménages qui ont «les moyens» (financiers, connaissances techniques). Hors habite là également une population à faible moyens, et pour qui la proximité des services et des commerces est un atout. Le coeur du centre-ville abrite donc des ménages aux revenus très diverses, mais l'habitat digne dans ce coin de ville reste accessible qu'à une partie de la population.

Une illustration simple en est le prix : une maison à rénover dans le centre est de l'ordre de 80.000€ tandis qu'une bâtisse à réhabiliter (dans un état

équivalent) dans les hameaux peut se trouver en vente à 20.000€. **Il est donc important de veiller à l'accessibilité pour tous, d'un habitat sain et qualitatif dans le centre : favoriser les initiatives privées tout en améliorant le logement social, ou en accession à la propriété, du coeur de ville.**

Des formes innovantes d'habitat sont aujourd'hui explorées un peu partout : habitat intergénérationnel, habitat groupé ou participatif, location sociale gérée par un bailleur privé... Ces formes d'habitats nécessitent des montages originaux, particuliers. Ils sont adaptés à un tissu urbain vernaculaire, c'est-à-dire bricolé et complexe, dans lequel le découpage foncier est davantage à l'échelle d'opérations privées que d'opérations publiques (les bailleurs sociaux par exemple n'agissent que sur une opération foncière conséquente).

Comprendre les raisons de la vacance du bâti en centre-ville doit permettre de cerner les raisons qui sont propres aux caractéristiques du bâti : **cela doit apporter des pistes à tous ceux qui bricolent le bâti ancien, l'aggrémentent d'espaces disparus, l'assainissent ou le rendent plus confortable...**

Ces rénovations sont à contre-courant de nos techniques industrielles, elles font appel au travail artisanal, à des opérations «coup-par-coup», à des temporalités et savoir-faire qui sont parfois à réinventer. De plus, des professionnels sur le territoire s'intéressent à l'accompagnement dans ce domaine ; des investisseurs-bricoleurs passent une partie de leur temps libre à cette activité ; des ménages sont à la recherche de ce type d'habitat : il s'agit donc de relier les initiatives, les aides et les connaissances pour enclencher un cercle vertueux...

Une quarantaine de bâtiments sont vides totalement ou partiellement dans le centre ville d'Ambert. Parmi ces bâtiments, dix ne sont plus habités depuis environ dix ans.

Le quartier des Chazeaux paraît particulièrement touché, d'autant qu'il fait l'objet de l'effet conjugué des bâtiments vacants, de bâtiments semblant vacants et d'espaces publics très dégradés. **La rue du Château**, considérée comme la rue commerciale principale du centre, possède plusieurs boutiques vides ou ouvertes peu souvent. Elle donne aussi un sentiment d'abandon.

Nous présentons dans ce chapitre notre diagnostic sur les causes de la vacance, elles sont de deux ordres :

- Les causes typologiques
- Les causes contextuelles



1. L'abandon de l'habitat en centre-ville



Le bâti «menaçant ruine», un enjeu de sécurité

Plusieurs bâtiments (deux ou trois) dans le centre pourraient être concernés par cette procédure de mise en péril pour un état de dégradation trop avancé. Ce sont des bâtiments souvent désignés par les riverains comme symbole de l'inaction de la collectivité pour le centre ville.

Pourquoi n'a-t-on pas réussi à préserver un tel bâti? Tous ces bâtiments présentent des qualités patrimoniales indéniables, mais les travaux sont aujourd'hui tellement conséquents que leur conservation semble impossible. Cela pose aussi la question du danger de l'édifice.



Du bâti à l'abandon

Ces bâtiments font souvent partie des bâtiments dits «dormant» du centre-ville. Inhabités depuis plusieurs années, ils ne sont pourtant pas à vendre mais plutôt à l'abandon. On a même parfois perdu la trace de certains propriétaires qui se sont totalement désintéressés de leur bien.

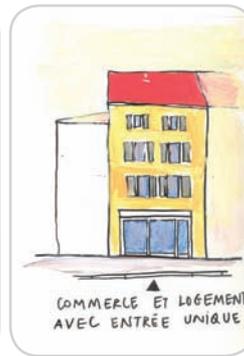
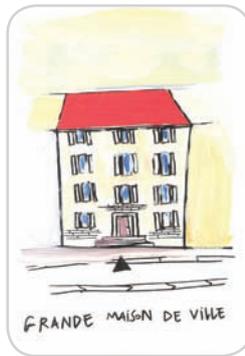


L'effet volets fermés

Toutes ces maisons fermées participent à renforcer le sentiment d'un centre ville déserté par ces habitants.



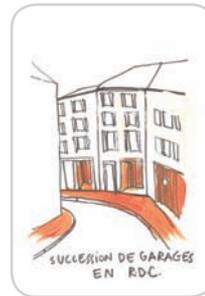
Typologie



Etat d'occupation



Effet négatif sur la rue



Agir sur les espaces extérieurs



Agir sur le bâti



Effet positif sur la rue



La rénovation du bâti du centre est un enjeu public, nécessitant des initiatives partagées

Quelles sont les causes et les effets ? Qui peut agir ? Il s'agit de trouver les différents leviers d'action pour que l'habitat soit revalorisé, à travers des initiatives privées, publiques et mutualisées.

Maison à vendre



Maison dormante



quel accompagnement inventer pour aider des ménages à acheter ensemble et rénover / diviser selon leurs besoins ?

aucune initiative

Rdv avec un « architecte conseil »
initiative privée



Effet négatif sur la rue
...à éviter



Rdv avec un « architecte conseil »

Agir sur le bâti

initiative publique



accueil d'une nouvelle famille sur le centre-bourg

entraide voisinage



Effet positif sur la rue
...à encourager

...plusieurs histoires sont possibles :
«Cartes à jouer» utilisées lors d'une exposition au PMU



2. Les causes contextuelles de l'abandon du bâti

Ambert est la seule ville dans un réseau de villages et de hameaux, à proposer autant de logements en location, avec des prix très variables.

Ici, la précarité se situe davantage sur ces logements en location, avec quelques cas de marchands de sommeil.

En effet, le marché immobilier peu tendu à Ambert ne pousse pas les propriétaires à améliorer la qualité de ce qu'ils proposent. Pourtant la demande d'habitats en location existe lorsque l'offre est de qualité.

Par ailleurs, au travers de nos nombreuses rencontres, nous avons constaté que pour des raisons diverses, qui parfois se superposent, certains propriétaires laissent leur maison vacante pendant de nombreuses années : manque de motivation (ils pensent que ne rien faire ne coûte rien), manque de connaissances sur ce qui pourrait plaire, ou par peur d'investir et de ne pas rentrer dans leurs frais vue la fragilité de l'économie locale.

L «immobilisme» de l'immobilier : beaucoup de maisons sont également vacantes mais très peu sont à vendre, alors que nous avons rencontré plusieurs ménages en recherche de biens à acheter et n'ayant pas trouvé ce qu'ils souhaitent.

Nous croisons donc dans ce chapitre la vacance du centre avec :

- **L'état du bâti**
- **La complexité des réhabilitations du bâti ancien**
- **Une inadéquation entre l'offre et de la demande**
- **Les profils de propriétaires**



2. Les causes contextuelles de l'abandon du bâti

1. L'immobilisme aggrave l'état de délabrement du bâti

Le centre médiéval présente plusieurs bâtis en état de délabrement plus ou moins avancés. Certains sont dans un tel état de détérioration que leur démolition semble être la seule issue.

On observe néanmoins que des opérations précédentes ont eu un effet vertueux, comme rue de Goye où le secteur présentait de nombreux cas d'insalubrité. Le bâti y est aujourd'hui majoritairement en bon état.

En réalité le problème s'est simplement déplacé sur d'autres secteurs du centre : le quartier des Chazeaux-Michel Rolle, où aucun projet n'a été porté par la collectivité, concentre en effet une majorité de bâti dégradé.

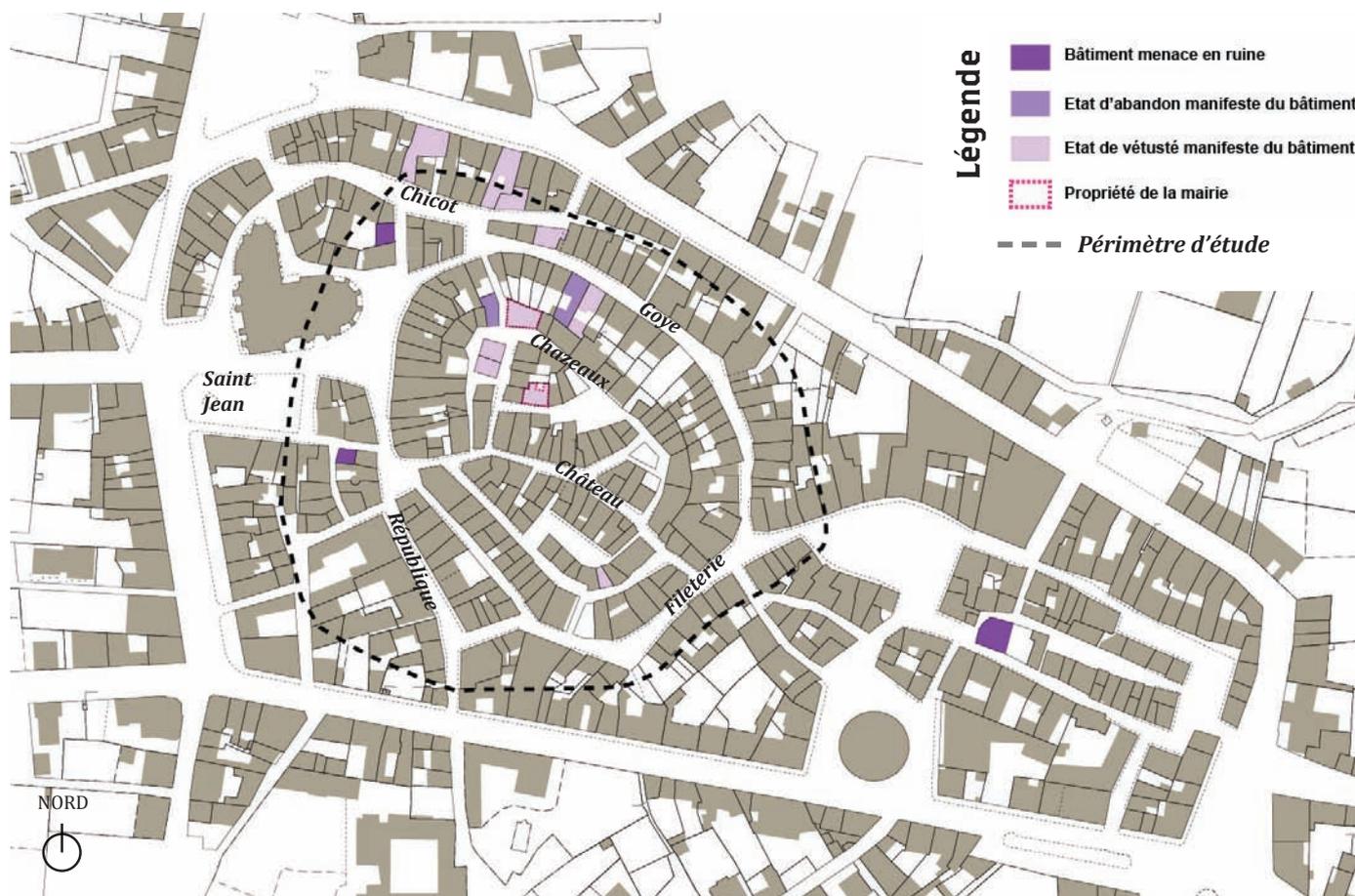
L'état du bâti est un frein majeur à la réhabilitation, notamment lorsqu'il s'agit de travaux de gros oeuvre importants.

D'autant qu'il est fréquent sur les chantiers que le bâti se révèle plus abîmé que prévu, et sa remise en état plus complexe et coûteuse.

La situation d'immobilisme d'un certain nombre de bâtiments, dont plusieurs appartiennent à la commune, pose soucis.

Ce patrimoine non entretenu : partiellement écroulé, non chauffé depuis des années, toiture qui n'est plus étanche, favorise le développement de parasites tel que la mérule.

Il est donc important de faire prendre conscience aux propriétaires que plus on attend, plus la remise en état de ce bâti sera complexe, et chère. Cette latence peu aussi être dangereuse (écroulement, développement de champignon tel que la mérule).



2. La réhabilitation du bâti dans le centre implique l'artisanat et la mutualisation

Pour comprendre le désintérêt de la réhabilitation face à la construction neuve, on peut commencer par comprendre les difficultés de rénovation du bâti ancien :

1° L'état avancé de dégradation du bâti en partie dû à l'abandon.

2° Des systèmes constructifs sont difficiles à remettre en état : colombage, murs composites (terre, brique, pierre) peuvent dissuader.

Ces deux caractéristiques posent en effet des questions de stabilité lors des reprises de murs porteurs, et donc des surcoûts.

De plus, dans un centre ancien comme celui d'Ambert, les problématiques liées au contexte d'une ancienne ville médiévale, compliquent les chantiers :

3° le respect du règlement patrimonial (ZPPAUP) peut être vécu comme un frein alors que ce règlement a également permis jusqu'ici de préserver de la déconstruction de certains quartiers de ville. **Certains bâtiments ont beau être dans état de dégradation avancé, les règlements patrimoniaux peuvent bloquer leurs démolition.** L'Architecte des Bâtiments de France sur le secteur considère en effet qu'il est nécessaire de protéger un bâtiment remarquable, même en état de ruine avancé, **au cas où** quelqu'un souhaiterait dans l'avenir le réhabiliter. Cela concerne des bâtiments «structurant» le tissu ancien (sur une ligne de bâtiments structurant une rue par exemple), et non des constructions isolées ou en coeur d'îlot.

4° L'inaccessibilité des machines de chantier dans les rues étroites complique également l'intervention des artisans. Grâce à l'expérience d'artisans et architectes maîtres d'oeuvre de la région dans ce domaine, il est en revanche tout à fait possible de lancer des chantiers : lors de la rénovation du bâtiment du BIEF sur la place du Châtelet par exemple, les artisans ont vidé les décombres à la pelle! Cela prend du temps cependant les coûts



Intérieur en ruine dna s/Escargot

supplémentaires peuvent être maîtrisés sur l'ensemble s'ils sont bien anticipés dès le départ.

6° Enfin, une réhabilitation est toujours une aventure pleine de surprises. Encore une fois c'est un travail minutieux tant au niveau de la maîtrise d'oeuvre que de la construction qui est à solliciter. Là encore les compétences sont présentes sur le territoire.

Globalement, la réhabilitation est complexe mais elle n'est pas insurmontable. Il serait en revanche utile de mobiliser davantage les artisans locaux, les acteurs des filières constructives locales, les rénovateurs maître d'oeuvres, les habitants, les agents immobiliers, les conseillers en réhabilitation... autour d'une table, pour trouver les différentes manières de mieux anticiper les difficultés de réhabilitation, afin de mieux en maîtriser les coûts.

L'investissement financier initial pour la réhabilitation est en effet encore supérieur à celui qu'induit la construction neuve. Cette différence peut en revanche être diminuée si l'on aborde le problème autrement en rénovation :

- **avoir des plus petites surfaces mais mieux organisées,**
- **donner la possibilité de faire en partie soi-même,**
- **mutualiser des surfaces avec ses voisins,**
- **mutualiser des systèmes énergétiques avec les maison mitoyennes ou autres étages habités,**
- **bénéficier d'un groupement d'achat de matériaux, en lien avec d'autres rénovateurs.**

2. Les causes contextuelles de l'abandon du bâti

3. Maîtriser la culture constructive du colombage : un atout à développer

La maison à colombages est une des constructions remarquables héritée du moyen âge. Emblématique du centre ancien d'Ambert, ces constructions ont été mises en valeur au cours du vingtième siècle et sont aujourd'hui protégées par le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Si ces bâtiments ont un caractère certain une fois rénovés, leur réhabilitation n'est pas sans poser de difficultés. **La maison à colombages peut s'apparenter à un château de cartes, car la superposition de ses encorbellements demande une bonne maîtrise des porte-à-faux.**

Si cet équilibre instable est parfaitement géré lors de la construction, il n'en va pas de même lors d'une réhabilitation.

Principalement composé de bois, la structure porteuse peut avoir plus ou moins bien vieilli, et lorsque des pièces maîtresses sont touchées, leur remplacement peut s'avérer délicat voire périlleux. Chaque solive supporte non seulement sa partie de plancher, mais également le mur extérieur sur rue des étages supérieurs. **Il est donc nécessaire de trouver des solutions techniques pour remplacer des pièces de structure sans mettre en péril l'intégrité du bâtiment, en procédant avec méthode et par ordre, avec toujours présent le risque de déstabiliser l'ensemble.**

Le débat sur l'aspect extérieur devient alors secondaire. Montrer ou non la structure des colombages ? Si l'on s'en tient à l'origine de ces édifices, les bois de colombages étaient lardés de clous, ou entaillés pour que l'enduit de recouvrement tienne aussi bien sur les remplissages que l'ossature. Le débat croise donc celui des constructions en pierre dont les propriétaires insistent pour décrépiter et jointoyer les pierres... **Tout n'était pas fait pour être montré, et la qualité des assemblages doit être la seule règle valable pour guider un tel choix.**

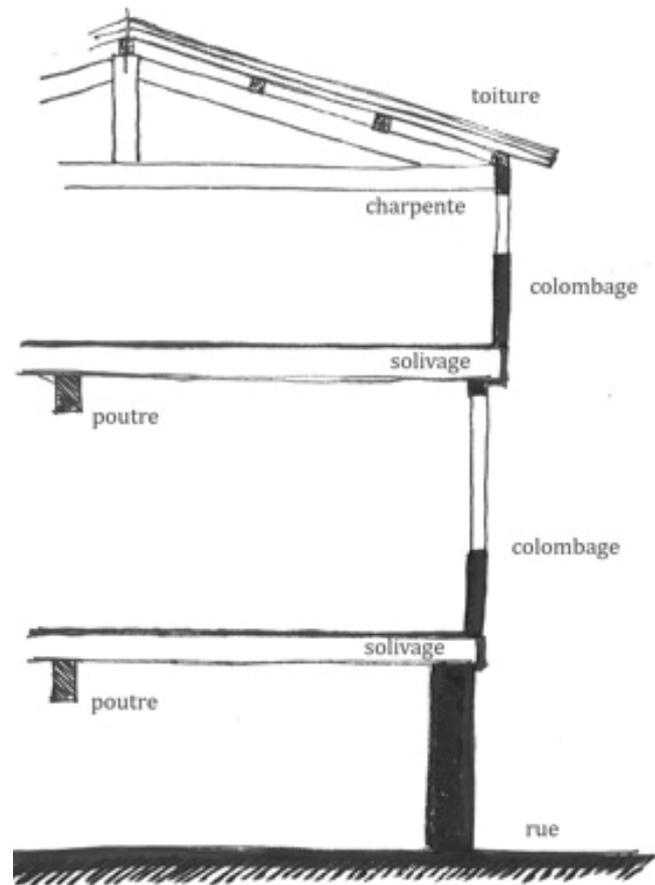


Schéma du système constructif des colombages



Maison à colombage, place saint Jean

4. L'offre locative est un potentiel fort pour Ambert

L'offre locative de logements est mal adaptée aux besoins : peu de logements accessibles en RDC, alors que la population vieillissante est importante ; peu de petits logements meublés, alors que certaines entreprises locales attirent de nombreux stagiaires...

Nous avons recueillis les propos de plusieurs propriétaires et agents immobilier expliquant que les biens de qualités ne sont jamais vacants.

Il y a certes de nombreux logements disponibles à louer, mais dans un marché locatif sans pression, seuls les appartements bien rénovés sont constamment loués.

La demande d'appartements bien rénovés est forte, et l'offre n'est pas à la hauteur de la demande. De nombreux locataires choisissent par défaut leur appartement.

5. L'offre de vente est insuffisante face à la demande

Il y a un déséquilibre entre ce qui est recherché par de futurs propriétaires et l'offre de bâti à vendre en centre ville.

Nous avons rencontré d'un côté des gens qui cherchent des maisons à réhabiliter à des prix raisonnables, et d'autre part des bâtiments vides mais pas à vendre.



6. Mieux comprendre à qui s'adresse l'habitat du centre-ville

- En choisissant le centre, on cherche souvent **trouver un équilibre entre la ville, un mode de vie urbain, et la campagne à proximité.**

- Les parcours résidentiel sont assez diverses, cependant **la possibilité de louer un logement**, puis d'en acquérir un après quelques années est un parcours classique. Ville-centre avec Thiers, la ville d'Ambert est une porte d'entrée pour de nombreux jeunes qui y trouvent parfois un premier emploi et un habitat de centre-ville en location.

- C'est lors de l'achat d'un logement que les personnes semblent **partir du centre pour la périphérie**. Il est donc important de mettre en valeur les qualités de l'habitat du centre pour des ménages généralement en recherche d'une maison avec jardin, sans pour autant recréer de l'habitat individuel dans la ville dense.

- **La qualité de l'habitat** aujourd'hui, et notamment dans le centre, se lit en priorité au regard des équipements de chauffage et de la qualité de l'isolation thermique et acoustique, et de manière secondaire via le confort offert (ameublement, revêtements).

- **De nombreuses personnes âgées** viennent s'installer en centre ville lorsque ce n'est plus possible de vivre de manière excentrée, à la recherche de logements accessibles mais aussi de commerces de proximité et d'une vie sociale.

3. Les «porteurs» de réhabilitations

L'amélioration de la qualité de l'habitat est nécessaire au maintien et à l'accueil de nouvelles populations.

Dans une ville où la pression immobilière est faible, comment inciter les propriétaires à rénover et proposer des logements de qualité ?

Comment facilite-t-on l'investissement quand il y a des travaux de gros-œuvre lourds et complexes ?

Comment bien aiguiller les propriétaires ou futurs habitants dans leurs choix et les aides à la rénovation auxquels ils ont droit ?

Des pistes

- Avoir une connaissance fine du foncier pour accompagner les mutations : vente, remembrement.
- Mettre en place une veille foncière pour être capable de bien aiguiller les porteurs de projets et les futurs habitants dans bâtiments qui correspondent à leurs projets.
- Travailler sur une offre locative adaptée aux populations du centre, personnes âgées, jeunes, personnes non véhiculées, nouveaux arrivants...



A qui appartiennent les propriétés vacantes ?

Pendant notre résidence, et en se basant sur le PLH (plan local de l'habitat), nous avons cherché à identifier quels étaient les profils des habitants: propriétaires, locataires, jeunes, personnes âgées, familles, nouveaux arrivants...

Les propriétaires bailleurs sont nombreux en centre ville, l'offre locative est importante mais la qualité de cette offre à questionner au regard de la vacance importante des logements locatifs.

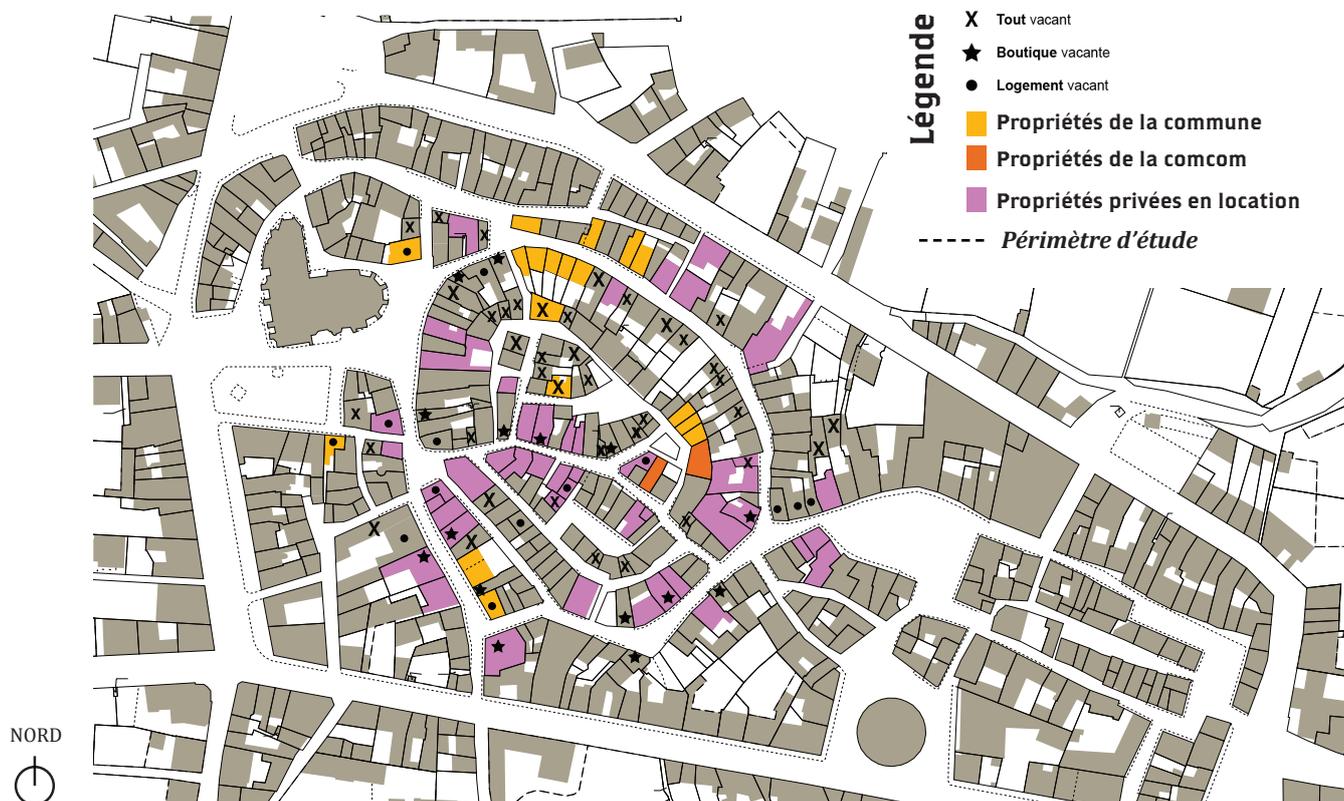
1. Les propriétaires occupants

Les propriétaires habitants vivent pour la plupart dans des maisons de ville (on trouve très peu de copropriétés dans l'escargot).

Par définition, ces propriétaires occupent leur maison, elles ne sont donc pas vacantes. En revanche, elles peuvent présenter de nombreux signes de vétusté.

Pour ces personnes, de nombreuses aides à la rénovation existent. L'enjeu premier étant de porter à leur connaissance ces opportunités.

Un point bloquant peut être les moyens financiers limités ou inexistants de ces propriétaires. Les aides existantes sont souvent proportionnelles à l'investissement et obligent à l'intervention d'artisans, ce qui défavorise grandement les ménages modestes.



3. Les «porteurs» de réhabilitations

A qui appartiennent les propriétés vacantes ?

2. Les propriétaires bailleurs

Alors que les aides sont nombreuses pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, en grand nombre dans le centre, bénéficient de peu d'aides incitatives à la rénovation.

Ces propriétaires sont souvent héritiers d'un bien qu'ils ne savent pas comment gérer. Ils sont face à de nombreuses contraintes qui ont tendance à bloquer toute action.



Trois grandes difficultés rencontrées par les propriétaires bailleurs :

- **Se projeter dans du bâti ancien**

La complexité liée au tissu urbain ancien : différences de niveaux liées à un remembrement foncier, constructions de différentes époques, bâti conçu pour des usages autres que l'habitat...

Pour un propriétaire novice en réhabilitation, tous ces sujets posent de réelles difficultés, ce qui peut mener au blocage.

- **Définir une offre cohérente avec la demande**

Plusieurs propriétaires sont venus nous voir car ils n'avaient pas d'idée sur la manière d'aménager le bâtiment dont ils sont propriétaires : quelles typologies privilégier ? Mettre en vente ou en location ? En meublé ou non meublé ?

- **Améliorer les performances du logement**

Certains propriétaires ont du mal à louer de manière continue leurs appartements et déplorent l'inconstance des locataires dans le temps. Nous avons rencontré plusieurs propriétaires de ces logements en location. Aucun n'avait connaissance des aides dont ils pouvaient bénéficier pour améliorer la qualité de leurs logements. Il faut quand même noter que les appartements bien rénovés, bien isolés, avec un système de chauffage peu énergivore sont toujours loués.



Qui est à l'initiative des réhabilitations ?

1. Des investisseurs-rénovateurs non-professionnels, à accompagner

Un profil a été observé par les agents immobiliers locaux : des personnes cherchant à investir dans un bien entre 60.000 et 80.000 €, habitant dans les alentours, et sachant effectuer les travaux eux-même.

Le fait que les bâtiments soient ainsi en grande partie auto-réhabilités dans le centre n'est pas anodin et pose la question de l'accompagnement: les aides financières publiques actuellement sont au contraire à destination de travaux réalisés par des entreprises. Les chantiers dits «participatifs» (menés par un professionnel artisan et des bénévoles amateurs) ne sont pas une pratique courante sur le centre ancien. Et ces types de chantiers posent des questions de concurrence déloyale vis-à-vis des artisans locaux - un point qui reste donc à éclaircir.

Ce terreau d'investisseur est une richesse (nous en dénombrons déjà quatre ou cinq). La collectivité pourrait s'appuyer sur eux pour impulser des dynamiques de rénovation ponctuelles. **A Thiers par exemple, la mairie a su faire naître et accompagner un groupement d'investisseurs qui est à présent partenaire de la commune dans les projets de renouvellement urbain : ce sont des personnes travaillant dans le domaine de la construction, ce ne sont pas des professionnels de la promotion immobilière, mais il est tout à fait possible d'imaginer étendre ce procédé à un groupement plus mixte.**

2. L'absence d'investisseurs-rénovateurs professionnels

Il n'existe pas de réalisations dans le quartier de l'«Escargot», qui soient menées par une entreprise générale ou un bailleur public. Seul le bâtiment de l'îlot Henri IV, sur le boulevard du même nom, fait aujourd'hui l'objet d'un travail assuré par le bailleur social *Ophis*. Mais cette «opération de logements» se situe hors des ruelles du centre ancien. Hors dans l'Escargot, 1° le foncier est découpé en plus petites parcelles (opérations de trop petite envergure), 2° les matériaux et techniques constructives demandent un

savoir-faire particulier (ex. : colombage), et 3° la taille des rues compliquent le passage des machines. Une question se pose donc : **faut-il arriver à rassembler du foncier pour attirer des investisseurs professionnels et faciliter leur intervention, ou faut-il mettre l'accent sur un groupement de propriétaire-rénovateurs ?**

3. La collectivité propriétaire de bâtiments inoccupés

La commune est propriétaire d'un certain nombre de bâtiments vacants dans le centre : deux maisons très délabrées aux Chazeaux, l'immeuble du Progrès place Saint Jean, les étages vides au-dessus de la librairie et au-dessus du local des producteurs.

Cette situation d'immobilisme nous semble incohérente, bien qu'il s'agisse d'un fait dont l'équipe municipale actuelle n'est que tributaire et non responsable. **La collectivité a un devoir d'exemplarité, et la mise en chantier de ces cinq bâtiments contribuerait à donner une forte impulsion au centre.**

4. Les propriétaires inactifs : comment les pousser à passer à l'action ?

Les propriétaires dont les maisons sont vacantes depuis de nombreuses années restent inactifs pour des raisons diverses qui souvent se superposent : manque de motivation (on peut penser que ne rien faire ne coûte rien), manque de connaissances sur ce qui pourrait plaire, ou par peur de ne pas rentrer dans leurs frais vue la fragilité de l'économie locale.

Les pouvoirs publics n'ont aujourd'hui pas de moyens particuliers pour les inciter à rénover, notamment selon des exigences énergétiques, hormis si des aides financières publiques sont demandées, ce qui est rare, ou bien si les particuliers font appel à un conseil de la collectivité. En revanche, des actions de sensibilisation, l'augmentation des aides financières, et le voisinage qui rénove (privé et public), sont trois leviers pouvant susciter de l'engouement autour de la réhabilitation en centre ancien.



4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

Nous avons pu observer que la vacance était attachée de manière récurrente à certaines typologies. Nous avons croisé le relevé précis de la vacance, présenté plus tôt, avec d'autres données typologiques (logement individuel, taille des parcelles...).

Ces typologies bâties dévalorisées sont propices à des modes de vie contemporains, moyennant quelques transformations :

- les très grandes maisons à réadapter pour des foyers en moyenne de 2,1 personnes
- les commerces liés au logement à adapter pour des commerçants aujourd'hui mobiles, qui ne s'engagent pas à vie
- les très petites parcelles à adapter face au besoin de logements accessibles PMR

Décomposer le phénomène de vacance par typologie bâtie permet de réfléchir à partir de différents cas isolés à des solutions à mettre en place à l'échelle du centre médiéval.

Nous croisons donc dans ce chapitre une analyse de la vacance du centre avec :

- **Les très petites parcelles**
- **Les grandes maisons**
- **Le lien commerce/logement**

Des pistes de réaménagements ou programmations sont présentées en parallèle afin d'illustrer les potentiels.

4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

Les très petites parcelles

Dans L'escargot, 35 % des bâtiments vacants sont des petites parcelles ou très petites parcelles (moins de 50m² au sol, avec un ou deux étages).

Ces maisons sont souvent étroites (maximum de 4m) et toutes en hauteur. Elles sont parfois difficiles à aménager (un escalier prend environ 5m²) et ont des surfaces peu adaptées à la demande (logement accessible ou familial).

Une solution à ce problème est le **remembrement du foncier**. C'est un processus qui nécessite du temps et de l'investissement. Il peut néanmoins se dérouler de manière opportuniste : par exemple pour une famille qui souhaite s'agrandir ou des investisseurs qui réhabilitent par tranches. Nous avons pu observer plusieurs exemples de remembrement dans le centre (plan ci-joint) que ce soit pour des commerces ou habitations qui ont voulu s'étendre dessous.

Néanmoins ces petites parcelles participent à la qualité architecturale du centre ancien : en créant des façades rythmées sur la rue, ou à l'intérieur des habitations (la configuration en maison étroite a des avantages : avec une boutique transformée en pièce de la maison en rdc, et des étages sous combles bénéficiant de lumière naturelle et de la vue, on peut profiter de pièces de vie très complémentaires...). Selon l'architecte des Bâtiments de France et nos observations, il est important même en cas de remembrement de jouer avec ce rythme vertical et d'en tirer parti : **la présence d'un architecte conseil sur la commune peut aider les particuliers à trouver des solutions allant dans ce sens.**

Exemple de remembrement foncier sur une rue de «L'Escargot» :



- 🔴 Habitation historique
- 🟠 Achat récent
- 🟡 Achat en projet

Comment bien accompagner et faciliter les mutations et remembrements de ces petites parcelles?



Les grandes maisons

On observe que dans l'escargot 60 % des bâtiments vacants sont de grandes maisons de ville.

A l'inverse des très petites parcelles, de nombreux bâtiments vacants sont sur de grandes parcelles et ont des surfaces bâties importantes (parfois plus de 1000m², comme pour la maison en photo ci-contre).

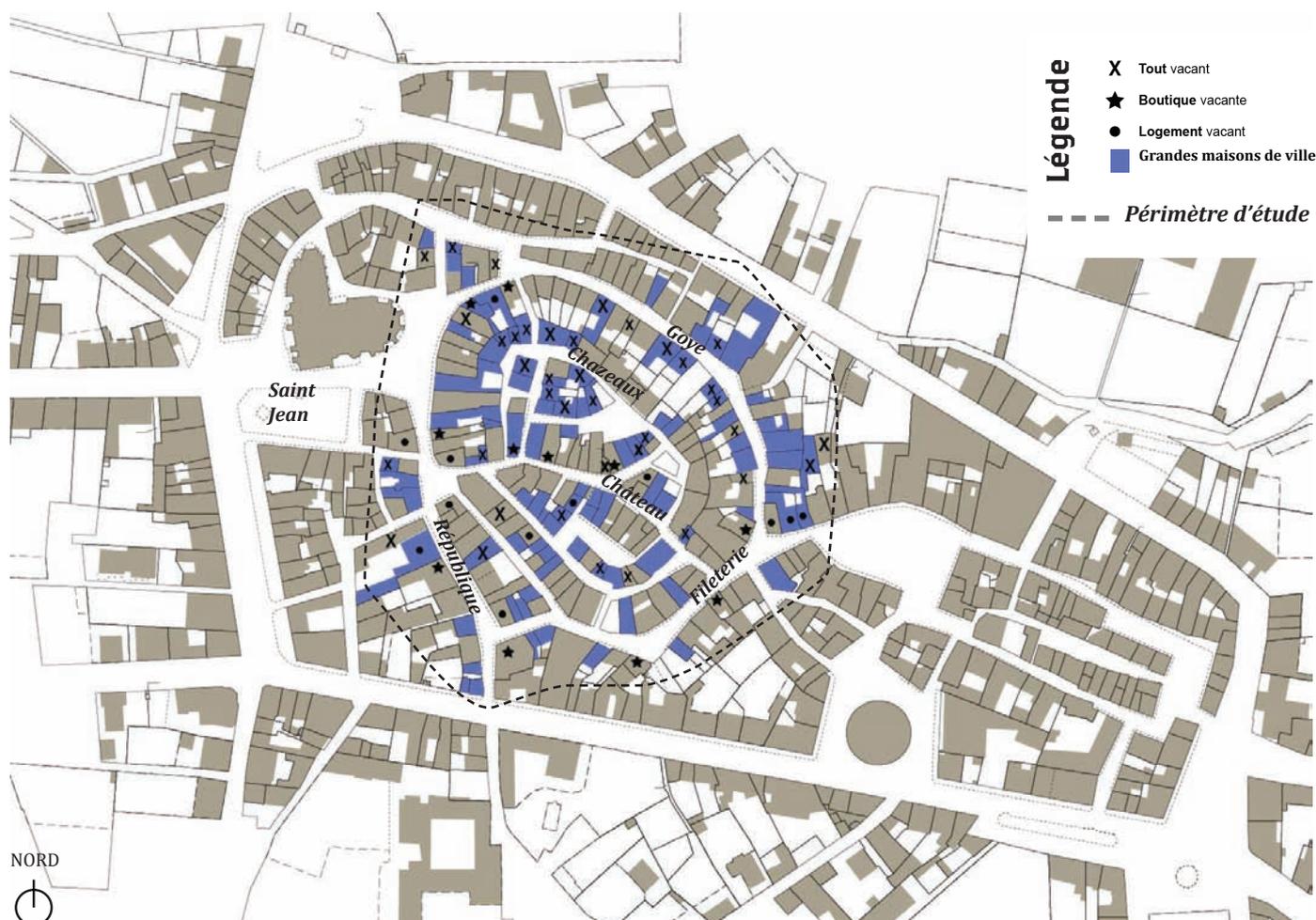
Ce sont pour la plupart des habitations unifamiliales. Or dans le contexte socio-économique actuel, elles ne correspondent plus aux besoins, en particulier à cause de trop grandes surfaces qui engagent des coûts de travaux importants. Ces bâtisses peuvent par ailleurs s'avérer complexes à diviser en plusieurs logements comme le ferait un investisseur.

Néanmoins ces surfaces de bâtis peuvent être particulièrement intéressantes pour des projets spécifiques tel qu'un projet d'habitat groupé ou un projet de logements intergénérationnels accessibles.



Grande maison de ville, rue de Goye

Comment impulser le réinvestissement de ces grandes bâtisses?



4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

Le lien commerce/logement

Assez traditionnellement le commerce au rez-de-chaussée est lié à une habitation au dessus. Nous avons recensé une quinzaine de commerces qui sont encore dans ce cas-ci, pour lesquels l'accès aux étages se fait par le commerce.

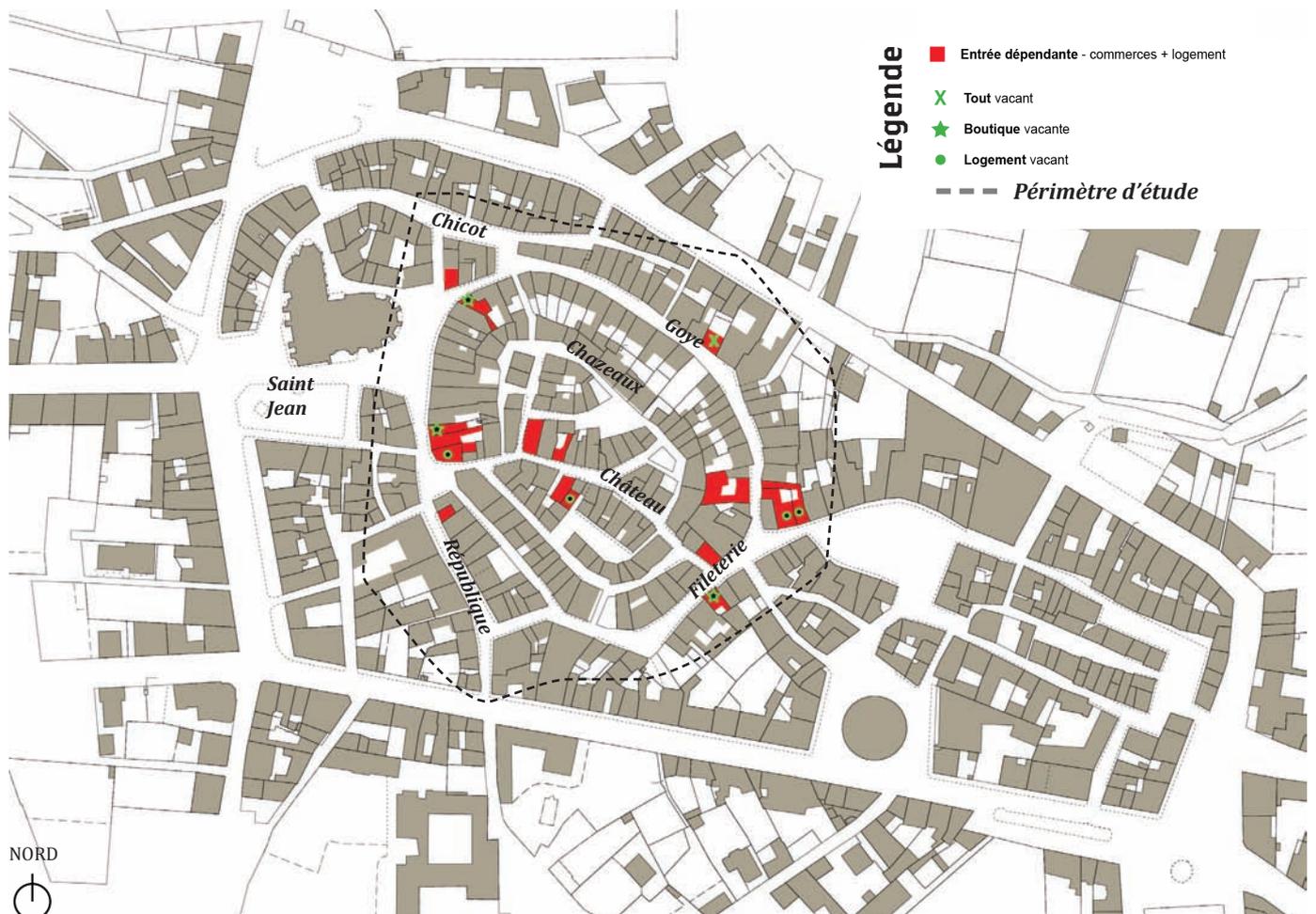
50% de ces bâtiments ayant un commerce dépendant des étages ont soit le logement soit le commerce vacants.

Cette disposition pose particulièrement problème lors de l'arrêt de l'activité du commerce. Soit le commerce reste vide et le commerçant continue à habiter au dessus, soit le commerce est reloué et l'appartement reste vide au dessus.

Comment dissocier commerces et logements pour permettre des occupations indépendantes ?



Commerce et logement liés, rue de la république





Carte des visites effectuées par les architectes du PMU dans les maisons du centre-ville

Changer de regard pour trouver des solutions nouvelles

Durant toute notre étude nous avons été invités à entrer et visiter maisons et appartements. Cela nous a permis de nous forger une connaissance fine du patrimoine et des histoires de ses habitants !

Nous avons ainsi pu découvrir un ensemble de qualités invisibles depuis la rue : cours intérieures, espaces lumineux, aménagements de combles... **Cela nuance les a priori habituels que l'on possède sur un bâti médiéval dense.**

Nous avons ainsi rencontré des habitants ayant pris le parti d'habiter le centre, tout en ayant réussi à créer de grands espaces lumineux, retrouvant un jardin en pied d'immeuble ou à distance, des cours utilisées pour la détente, une place de parking pas si loin... et une vie sociale, les écoles et les services à pied.

Les raisons de l'abandon de l'habitat du centre-ville, ces critères qui bloquent *a priori* les nouveaux habitants, sont donc surmontables : via la possibilité de **rassemblement** de deux bâtiments exigus, en **achetant à plusieurs des bâtiments trop grands**, ou en surmontant les difficultés de rénovations via des **aides financières et conseils architecturaux et techniques**.

En revanche, pour que les potentiels acquéreurs arrivent à envisager de s'installer ainsi sur le centre ancien, il paraît essentiel de :

- réinventer la manière dont on présente l'offre disponible,
- créer du lien entre propriétaires et nouveaux habitants pour inciter à ce que l'immobilier ne reste pas dormant.

Les pages suivantes présentent donc une lecture optimiste de l'habitat de centre-bourg, avec l'intuition qu'un nouveau regard reste la clé pour bousculer les idées reçues... et donner envie d'habiter :

- Les petites maisons de ville
- Les grandes maisons de villes
- Les pièces atypiques
- Des espaces extérieurs







4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

1. Habiter les petites maisons de ville

Grands espaces, vues, lumières

Nous avons observé plusieurs manières de donner plus de qualité à l'habitat dense :

- **Mieux organiser l'agglomération de petits espaces** : que ce soit des petits espaces intérieurs rassemblés, ou des cours faisant l'articulation entre plusieurs bâtiments.

On peut jouer sur la variété des volumes et formes des espaces assemblés, sur la diversité des matériaux et techniques de construction. En rassemblant deux bâtis par exemple, on peut créer des liaisons intérieures sans changer l'aspect extérieurs des petites maisons accolées : ce qui caractérise le tissu urbain... et donne aux rues autant de charme !

- **Pour l'apport de lumière naturelle, sans dénaturer les façades existantes donnant sur la rue, il est possible de :**

1. créer des **ouvertures zénithales** : c'est ce qu'il y a de plus efficace dans un tissu dense pour profiter des apports solaires,

2. modifier les façades sur les arrières cours, créer des extensions largement vitrées, **dans les cours ou les «dents creuses»** (zones non bâties, souvent suite à une démolition).

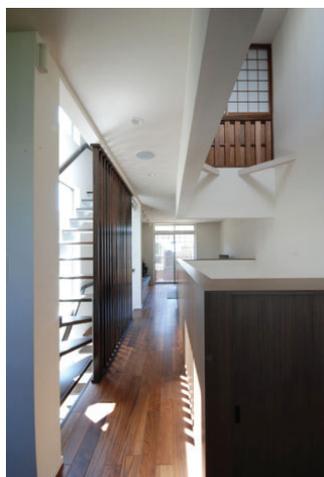


Vue des combles d'une maison rue de la république

Pièce atypique aménagée dans une cour intérieure en coeur d'îlot, quartier des Chazeaux



maisons japonaises; ci-contre et page suivante



Références pour l'amélioration des espaces étroits et mitoyens

- Portes de garages **semi-transparentes** donnant accès à une **cour intérieure**
- **Extension neuve** dans un tissu dense
- Création d'un **espace extérieur couvert** via la réhabilitation d'une grange en centre ancien
- Maisons **tirant partie** d'une construction étroite tout en en hauteur

architectes Fabre et de Marient, Bordeaux



architectes-urbanistes Urban Studio, Lyon



architectes Atelier Bow-Wow, Tokyo

Malgré des différences culturelles et urbaines évidentes avec le contexte ambertois, ces exemples de maisons japonaises illustrent des configurations d'espaces, dans lesquelles l'étroitesse de la parcelle devient une qualité. L'escalier devient alors un espace important, laissant passer la lumière, devenant bibliothèque...

4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

2. Habiter les grandes maisons de ville

Imaginer un « habitat groupé » pour les grandes maisons de ville

Pour résoudre la problématique des grandes maisons qui ne trouvent pas preneurs en raison de leur trop grandes surfaces et l'importance des travaux, l'habitat coopératif constitue une réponse pertinente.

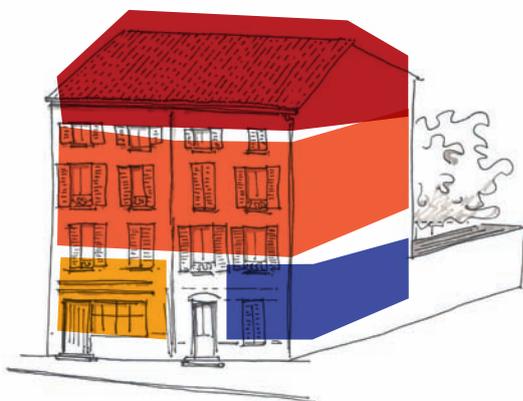
La loi ALUR de mars 2014 donne un cadre législatif à l'habitat participatif, répondant ainsi aux attentes de citoyens engagés dans la mise en œuvre de projets collectifs d'habitat. Ce type d'habitat non spéculatif et sans but lucratif peut être soutenu par les collectivités locales.

Concrètement, l'habitat participatif est généralement un regroupement de ménages qui partagent des valeurs communes (solidarité, mutualisation des biens et des espaces, habitat écologique, mixité sociale...) et qui souhaitent « *mutualiser leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif* ».



A saisir ! Grande maison en centre-ville

- **Surface** : 450m² environ - 150m² par étage
- **Local commercial** avec possibilité de le transformer en logement
- **Proche commerces** et services centre-ville
- 10 min. à pied des **jardins partagés**
- 3 min. à pied des **parkings extérieurs** (possibilité de se garer en longue durée)
- Multiples possibilités d'aménagement



Annonce fictive inspirée de faits réels, réalisée pour les ateliers PMU hors-les-murs

Appartement sous combles

- idéal couple ou colocation
- possibilité de location d'un jardin potager à 10 min. à pied

Duplex

- idéal ménage avec enfants
- accès à la cour possible
- avoir envie de tout faire à pied

Habitat en Rdc

- idéal personne âgée
- accès de plein pied à un jardinet sur cour

Pièce commune en Rdc

- mutualiser des biens
- partager une pièce en plus
- louer un atelier à un particulier

Cas d'étude pour un nouvel habitat collectif, et des techniques constructives adaptées

Dans le cadre de travaux d'étudiants en architecture, ayant pour sujet la commune d'Ambert de 2011 à 2013, une maison rue des Chazeaux fait l'objet d'un «cas d'étude».

Afin de répondre aux objectifs pédagogiques, la réhabilitation d'une maison de ville en habitat groupé, est conçue de manière à répondre aux cahiers des charges d'un logement social, et réduisant également au maximum les dépenses énergétiques (pour la construction et le fonctionnement).

La façade au nord est déjà peu vitrée : aucune ouverture n'a été ajoutée aux façades existantes, afin de toucher au minimum à l'aspect extérieur

Lumière zénithale : verrière en toiture donnant sur l'escalier commun, fenêtres apportant de la lumière en second jour dans les deux appartements

Une pièce à vivre sous combles est mise en commun pour les activités de loisir et de détente



L'isolation est renforcée pour les parois de chaque appartement, réduisant ainsi le volume chauffé aux lieux habités et non aux espaces de circulation ou d'utilisation occasionnelle

Des espaces techniques (buanderie par exemple) sont mis en communs

De nouveaux planchers sont envisagés à l'aide d'une technique de construction bois composée seulement d'éléments de petites taille : cela facilite les chantiers dans les rues étroites

*Projet de fin d'étude, N. Paperin, F. Faye, A. Gaillard, N. Vernet
école d'architecture de Grenoble, 2012*

4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

3. Habiter les pièces atypiques

La pièce en rez-de-chaussée

Nous avons visité de nombreuses maisons du centre et relevé l'usage habile de plusieurs rez-de-chaussée qui sont justement d'anciennes boutiques.

Et si ces commerces transformés en logements participaient à l'animation de la rue?

De fait, tous ces logements ayant leurs pièces de vie aux étages, le rez-de-chaussée est une pièce que l'on révèle plus volontiers au regard, une pièce de transition, où l'on peut facilement faire entrer les gens pour un café, exposer ses peintures, créer un jardin d'hiver rempli de plantes...

Une pièce atelier

Une pièce en plus que l'on transforme en atelier de bricolage, lieu de stockage.

Un espace d'exposition

Avec la volonté de procurer un sentiment positif et vivant, des habitants ont transformé leur vitrine en une galerie d'art.

Certains n'utilisant pas leurs RDC seraient prêts à accueillir des artistes à l'occasion d'expositions temporaires. D'autres imaginent des projections de films d'animations très courts qui se déclencheraient au passage des passants...

Une pièce à vivre lumineuse

Bien éclairée grâce à la large vitrine, elle peut se transformer en pièce de vie «en plus».

En vitrine, des stores ou textiles peuvent assurer l'intimité, les plantes vertes participent à un filtre visuel.



Ancienne épicerie utilisée aujourd'hui comme une pièce à vivre, petite rue de Goye



Des pistes

- Permettre une transformation des Rdc en logement mais accompagner les résidents pour que l'aménagement de leur pièce en rez-de-chaussée serve à la fois leur logement et à l'animation de la rue
- Envisager dans l'aménagement de ces Rdc une réversibilité possible si un commerce veut s'y installer de nouveau : conserver une porte et une typologie de vitrine.
- Mettre en place le cadre d'un dispositif d'occupation temporaire des Rdc à l'occasion d'exposition, de petits événements.

Les combles

L'aménagement de grands espaces insoupçonnés sous les combles font parties des belles découvertes des maisons d'Ambert.

Aux derniers étages, c'est une occasion unique d'avoir des vues sur le paysage du bassin Ambertois, avec au premier plan le camaïeu de toitures dont la diversité et les bizarreries font tout le charme.

C'est l'occasion d'aménager des espaces généreux, compensant parfois les vis-à-vis étroits des rues du tissu urbain médiéval.



Rénovation rue de la boucherie, valorisation d'un pan de mur à colombage, et d'une charpente, par la création d'une pièce double hauteur sous toiture



Des pistes

- un aménagement d'un logement sous toiture qui pourrait réunir les combles de plusieurs parcelles voisines qui ne les exploitent pas.
- prendre le parti d'une maison toute en hauteur permettant avec de belles pièces vie lumineuse en haut et d'autres fraîches en bas...
- y aménager d'un atelier non chauffé sous comble ou en faire beau un jardin d'hiver en ajoutant des ouvertures de toit
- on pourrait même imaginer y aménager des terrasses tropeziennes (terrasse de toit aménagées en remplacement d'une partie de la toiture dans les combles inutilisés)





Terrasse et cours plantée, place des minimes

4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

4. Habiter le centre avec un espace extérieur

Avoir un jardin / une terrasse / une cour

Le bâti dense du centre ville Ambertois cache l'existence de cours ou terrasses en coeur d'îlot. Parfois elles ont été divisées et sont devenues très petites. Plusieurs visites nous ont révélé de beaux aménagements, avec la surprise de trouver des espaces aussi plantés. Il existe actuellement un grand nombre de cours et espaces interstitiels à aménager et valoriser.

En supprimant quelques murs, des cours communes pourraient être créées. Pour les bâtiments avec plusieurs logements, on peut imaginer installer dans ces cours de petits espaces de stockage privés par appartement pour y stocker les transats et les jeux... Pour des bâtiments avec un seul logement, on peut agrandir la cour en supprimant des abris en ruine. Mais ces abris peuvent aussi être rénovés et devenir une chambre d'amis, une cuisine d'été ou un salon en plus... comme cela est déjà parfois le cas.

Il y a dans ces cours un potentiel pour attirer aujourd'hui des habitants qui finissent par aller vivre à l'extérieur faute de trouver quelque chose ressemblant à une maison avec jardin.

Avoir un espace extérieur peut aussi passer par un espace qui est non attenant. Ambert a une forte tradition de jardin clos non attenants à la maison principale. Il reste encore quelques-uns de ces jardins. Il réside dans cette tradition un mode de vie à ré-inventer.



Petite cour intérieure, rue de Goye



Petite cour aménagée d'une vingtaine de m2, place saint Jean



Garage / jardin suspendu / Atelier indépendant se trouvant à quelques dizaines de mètre de la maison d'habitation

Jongler entre plusieurs lieux de vie

Nous avons rencontré plusieurs habitants qui dans le centre «jonglent» entre plusieurs lieux de vie : garage, espace de stockage, maison de parents ou compagnon, jardin... L'échelle d'un centre ville où tout peut se faire à pied permet ces modes de vie.



*Moment de convivialité
Parcelle de jardin partagée, jardins du dessous du Midi*

Des pistes

- Les espaces des cours ont souvent été remplies par des appentis. La démolition et le réaménagement de ces espaces pourraient améliorer les espaces extérieurs en coeur d'îlot.
- Un remembrement des cours peut aussi permettre d'aménager des espaces extérieurs attenants, même étroits. Comme cela a été fait dans les logements de la rue de Goye.
- Dans des logements collectifs, pour que les cours soient mieux appropriées par les habitants, un cahier des charges de l'utilisation de la cours peut être écrit entre voisins pour définir les usages communs et privés.
- Travailler avec les agents immobiliers, pour valoriser auprès des nouveaux arrivants une parcelle dans les jardins partagés, avec l'achat d'une maison ou d'un appartement.
- Imaginer des lieux de convivialité dans une campagne qui est très proche : barbecue collectif, guinguette.

4. Un nouveau regard sur des typologies de bâti dévalorisées

4. Habiter le centre avec un espace extérieur

Un contexte urbain à améliorer

Un centre ville où tout peut se faire à pied est un atout majeur. Par sa forme, le centre d'Ambert a l'avantage de permettre des déplacements à pied, à vélo - vers les écoles, les équipements publics ou de nombreux commerces.

Ne pas prendre la voiture, c'est un critère à part entière dans le choix de s'installer en centre-ville. De même, plus en plus les ménages calculent le coût des mobilités à long terme, et relativisent le coût de rénovation face à une construction neuve, lorsqu'ils envisagent leurs investissements de manière globale.

Et puis, il y a une qualité de vie indéniable liée au fait de se déplacer à pied. Ce moment de déambulation dans les rues est par exemple l'occasion de rencontres pour des personnes isolées... ou d'indépendance pour les plus jeunes.

D'où l'importance de régler le problème de la voiture envahissant les rues, les places et les seuils des maisons : ces espaces publics donnant à l'habitat du centre des espaces extérieurs parfois investis.

Améliorer son environnement : aménager le seuil de sa maison, planter la rue, investir une placette de quartier...

Lorsque la place le permet, des habitants participent à la valorisation de leur environnement en aménageant le seuil de leur maison, en installant un banc.... Cet espace d'interface entre l'espace privé et l'espace public joue un rôle important dans l'animation des rues et la qualité urbaine.

Des pistes

- Valoriser des parcours piétons qui s'étendent au-delà du centre ville et relient les équipements et les espaces de loisirs. Via une bonne signalétique et des aménagements de voirie.
- S'appuyer sur des dynamiques habitantes pour co-construire les futurs aménagements d'une place de quartier comme nous avons pu l'expérimenter place du Châtelet pour le panneau d'affichage artistique.
- Permettre dans de futurs aménagements publics (aménagement du quartier des châteaux et de la rue de la République) aux habitants d'avoir de l'espace pour s'investir et améliorer leur environnement proche.



5. La journée de conseil aux particuliers

Bonjour,

Dans le cadre de l'étude sur le centre ville et des problématiques liées à l'amélioration du bâti

Le PMU organise une journée de conseil aux particuliers.

Des professionnels : architectes, urbaniste du CAUE, juriste de l'ADIL, chargée de projet en centre bourg seront présents pour vous guider dans vos projets de réhabilitation autant sur l'aménagement que sur le plan financier.

Elle aura lieu le

**Mardi 5 Mai à partir de 10h au PMU,
10 place des minimes, à Ambert**

Pour vous inscrire ou avoir des informations n'hésitez pas à nous joindre au 06 08 70 35 26

Bien cordialement,
l'équipe du PMU

Une journée-test

Le 5 juin, nous avons testé une journée de conseils aux particuliers dans notre local, au sujet de la rénovation des bâtiments en centre ville. Les professionnels présents ce jour là, travaillent au quotidien dans le conseil sur la rénovation énergétique, sur les aides que l'on peut obtenir, ou sur des conseils en aménagement.

Ils assurent des permanences ouvertes au public, soit ponctuellement sur Ambert, soit à Clermont-Ferrand. Cette journée était l'occasion de les rassembler, avec notre équipe d'architecte et la présence de Claire Butty, responsable centre-bourg au Parc du Livradois Forez, et d'inviter qui voulait...

*Les professionnels intervenants :

mise à jour sept. 2015

Le Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) du département	l'Ambassadrice énergie	l'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL)	L'association La brèche
<i>Thibault Racault urbaniste Dominique Désirée, architecte Conseil en architecture, urbanisme et environnement</i>	<i>Amandine Pourrat Conseil sur la rénovation énergétique des logements</i>	<i>Nathalie Mialon conseillère-juriste Agence Départementale d'Information pour le Logement</i>	<i>Frédéric Seigne ingénieur bois Association d'éducation populaire qui accompagne les projets d'habitat et le montage d'activités en milieu rural</i>
Permanence à Clermont Maison de l'habitat 129 Avenue de la république 63 100 Clermont ferrand 04 73 42 21 20	Permanence les vendredis à Ambert avec l'architecte-conseil du CAUE Communauté de communes 06 86 70 18 47	Permanence à la mairie Annexe 10H00 à 12H00 13H30 à 16H00 4e mercredi du mois 04 73 82 07 60	Sur rendez-vous Fredéric Seigne 06 63 16 87 99
www.caue63.com	www.ccvalleedelance.eu/3926/msva-des-permanences-de-lambassadrice-defficacite-energetique/	www.adil63.org	www.la-breche.fr



Le bilan : un manque d'envies

Malgré les invitations par mail, par affiches, par tracts et bouche à oreille, nous avons eu la visite de cinq propriétaires seulement. Au delà du fait qu'une présence hebdomadaire des conseillers est plus à même de répondre aux disponibilités de chacun, cela illustre de manière très claire qu'il y a peu de projets de réhabilitations sur le centre, donc peu de questions. Il y a en effet à cette date six chantiers en cours sur le centre ancien, alors que de nombreuses bâtisses sont inoccupées et en état de délabrement.

Voici donc le premier bilan de la journée: il y a autour du devenir des centres anciens, avant toute question technique, un manque de motivation et de désirs, que l'on doit pouvoir faire évoluer si l'on arrive à retourner quelques idées reçues.

En effet, les propriétaires d'un côté nous parlent de leur bien et affirment « *ne pas savoir quoi en faire* » : qu'est-ce qui plairait à de nouveaux habitants ? Est-il

préférable de louer en meublé par exemple, ou de diviser en petits appartements ? Ou bien d'aménager un seul et grand logement ? D'autre part, trop peu d'habitants sont encore motivés par le mode de vie que l'habitat de centre ville implique, pour se décider à se lancer dans l'aventure d'une rénovation dans le centre.

Les conseillers du CAUE* et de l'Adil* répondent généralement à des demandes concernant le bassin ambertois : ce qui les amène à conseiller des particuliers hésitant entre une construction neuve en extérieur ou une réhabilitation en centre-ville. Combattre les idées reçues sur le coup global lié à chacun de ces choix (en prenant en compte les mobilités), les possibilités de mises en location, bien évaluer les aspects sociaux, imaginer de nouvelles formes de jardins, etc, peut permettre sur certains cas de renverser la tendance.

Sur les questions techniques

Témoignage de l'«ambassadrice énergie» sur le bassin d'Ambert, Amandine Pourrat :

«Les échanges que j'ai pu avoir avec les particuliers sur la rénovation m'ont permis de faire plusieurs constats :

- **Ils souhaitent des conseils, appuis techniques sur des problématiques telles que l'humidité dans le logement** (solutions pour la mèche, explications pour effectuer un drainage par exemple).
- **Certains propriétaires aimeraient réaliser eux mêmes les travaux** (surtout l'isolation de la toiture, des murs) mais les aides imposent de passer par des professionnels.
- **Les questions sur le mode de chauffage** reviennent très souvent, les propriétaires veulent être guidés sur le choix de la source d'énergie. Ils souhaitent des conseils sur les poêles à granulés, chaudières, les pompes à chaleur, sur la géothermie par exemple.
- **Il serait intéressant de rencontrer les propriétaires bailleurs afin de travailler sur la rénovation énergétique du parc locatif** (appartements peu/pas isolés et radiateurs électriques souvent anciens qui consomment beaucoup).»

5. La journée de conseil aux particuliers

Sur les aides publiques financières

Des aides financières de l'État ou de la Région existent pour soutenir des réhabilitations. Sur le centre actuellement, elles sont peu sollicitées pour diverses raisons :

- les propriétaires bailleurs accèdent à peu de dispositifs
- les aides apportent des réductions d'impositions les personnes non imposées ne sont pas concernées,
- elles exigent que les travaux soient réalisés par des artisans agréés (poses de menuiseries, isolation) : si l'artisan n'est pas agréé ou si l'on fait soit même on n'est pas concerné par les aides,
- elles remboursent un pourcentage de l'investissement, et en parallèle ont des exigences pouvant faire monter les coûts, cela nécessite un apport financier initial porté par le propriétaire pouvant dissuader certaines personnes,
- pour les personnes ayant les moyens, l'apport financier présente un avantage qui ne motive pas assez par rapport aux contreparties exigées (types et modes de réalisation exigées par les subventions).

D'autre part, les aides sont complexes à saisir, les critères d'obtention sont variés et «imbriqués», leur évolution est rapide (suppression ou arrivée d'une nouvelle aide financière)... tout cela participe à la difficulté de compréhension, malgré le travail de l'ambassadrice énergie et de l'ADIL, dont les conseils sont régulièrement sollicités sur le territoire.



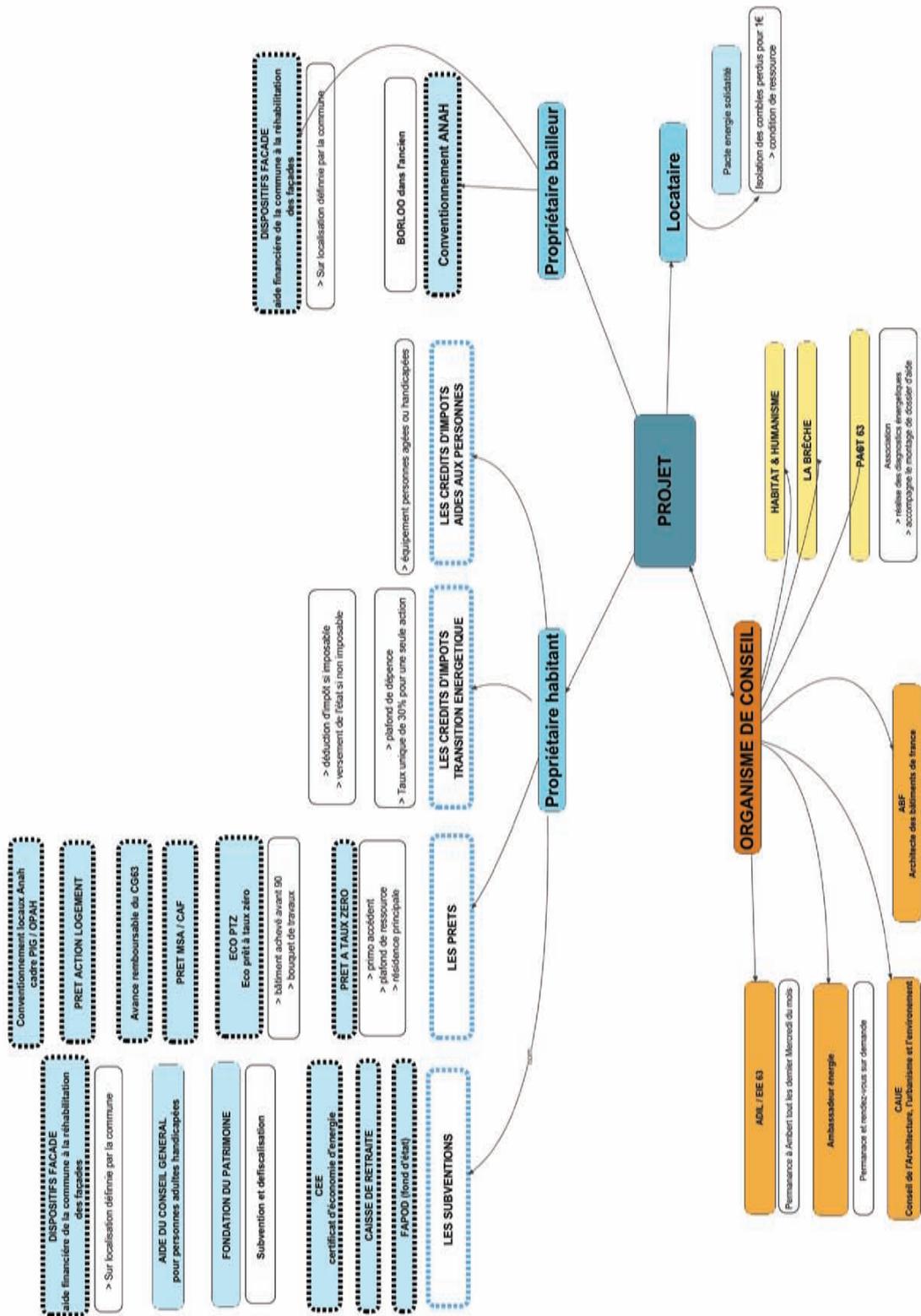
Sur l'auto-réhabilitation

Peut-on passer de l'aide à l'entraide, en réunissant les rénovateurs autour de questions qu'ils ou elles partagent ? Vu la difficulté économique liée à l'auto-réhabilitation partielle ou complète, vu le risque de voir s'essouffler le désir initial de faire soi-même, vu l'importance du temps et de la disponibilité pour toute rénovation... **nous considérons qu'une piste primordiale est celle de l'accompagnement à l'auto-réhabilitation, au-delà de l'appui financier.** Cela peut alors se faire dans une réflexion en partenariat avec les artisans locaux, le GRETA, les architectes locaux et les architectes conseil du CAUE.



Des pistes

- Il existe aujourd'hui de nombreux organismes de conseil : Adil, Ambassadeur énergétique, CAUE, architectes indépendants. Leur rôle d'accompagnateur doit être renforcé et mieux communiqué (site internet, presse). **Un guichet unique rassemblant tout ces organismes est une piste intéressante.**
- Compléter le dispositif des aides en proposant un **apport financier aux propriétaires bailleurs** pour l'amélioration et la rénovation.
- Susciter de nouveau **l'envie de rénover et habiter dans ce centre ville**: publications (site internet, presse, bulletin) d'exemples de réalisations, partages de moyens
- Soutenir **l'auto-réhabilitation via des acteurs locaux**



Tentative de représentation des aides financières dont il est possible de bénéficier pour une rénovation dans le centre ancien. Pour chaque aide, les critères sont différents et complexes. Le schéma est vite obsolète car il est amené à changer régulièrement : mieux vaut un accompagnement personnalisé sur la commune, qu'une représentation figée diffusable.

6. La journée «habitat et précarité»

Auto-construction et précarité énergétique

Juin / 5 / Ambert (63)

Habitat rural,

à l'initiative de l'Association La brèche

«La typologie de l'habitat rural, les modes de vie, les ressources financières favorisent la précarité énergétique en milieu rural. Association d'éducation populaire, nous sommes sensibles à cette question et proposons une journée de rencontre des acteurs de l'habitat pour étudier comment l'auto-construction peut être une voie pour lutter contre la précarité énergétique, en complément des services mis en place par les acteurs publics.»

Une journée d'échanges

Ouverte à tous, cette journée avait pour objectif de :

- **Créer de la rencontre entre les partenaires habitat au niveau local et Massif Central essentiellement.**
- **Créer des partenariats sur l'auto-construction et les questions de précarité des logements**
- **Créer de la réflexion collective, imaginer des projets complétant les dispositifs existants pour la lutte contre la précarité énergétique.**

*Le réseau d'associations à l'initiative des rencontres :

La brèche

agit pour un monde rural vivant, accueillant, ouvert et peuplé. Pour cela La brèche accompagne, soutient, met en lien les initiatives émergentes sur le territoire, dans les domaines de la création d'activités, de l'habitat, du secteur associatif et culturel.

Dasa

souhaite oeuvrer avec d'autres pour que les territoires ruraux soient des lieux vivants mêlant vie économique, échanges, partages et réflexions. Pour cela l'association travaille autour de 3 thématiques : les initiatives agricoles et rurales, l'habitat et la culture en milieu rural.

Idées

soutient de manière concrète l'émergence, la concrétisation et la valorisation d'activités locales intégrées en proposant des espaces de réflexion et d'accompagnement ouverts et réactifs.

Relier

contribue à la vitalité économique, sociale et culturelle du milieu rural par la création d'activités. Relier fait émerger des solutions alternatives et viables face aux difficultés rencontrées par des personnes désirant s'installer à la campagne.

Sur Ambert :

l'Ambassadrice énergie

Amandine Pourrat
Conseil sur la rénovation énergétique des logements

Le Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE)

Dominique Désirée, architecte-conseil sur le territoire ambertois

le PMU

architectes en résidence
étude centre-ville 2015

Texte manifeste à l'origine des rencontres

« On habite tous quelque part, mais ce n'est pas toujours facile d'arriver ou de se maintenir sur un territoire, d'y trouver sa place, de se loger dignement. Par-delà les efforts et contraintes des collectivités ou personnes soucieuses de l'accueil des populations, chacun-e est aussi ramené-e à ses moyens, son statut, son réseau pour s'installer...

En toile de fond, des inégalités en matière d'habitat et des politiques d'aménagement ou de logement complexes, changeantes, mais avec des conséquences bien réelles sur les territoires et leurs habitants.

Pourtant, des initiatives existent pour concevoir et mettre en acte d'autres modes d'habiter, seul ou à plusieurs, en lien avec ses voisins, plus ou moins

pérennes, de manière autonome ou concertée. Des initiatives qui questionnent les notions de propriété, de solidarité, mais aussi les rapports à l'environnement, à la santé, à l'espace public et à l'implication citoyenne.

Nous proposons donc ce cycle de 3 rencontres décrochées pour valoriser, questionner, réfléchir, créer de la rencontre et travailler avec d'autres autour des thématiques habitat, éco-construction, logement, urbanisme, mobilité.»

Texte par les associations Relier, Dasa, Idées, et la Brèche*, au sujet des rencontres «Cherche habitat pour vivre ici», à Brioude, Ste Affrique, Ambert, Avril/Mai/Juin 2015

Interventions :

Pascal Sergé **Agence locale des énergies et du climat (ADUHME)**

Etat des lieux utilisations/ consommations des énergies dans le parc du Livradois Forez

Kévin Daffix **technicien Habitat-Ambassadeur efficacité énergétique, PACT Puy-de-Dôme**

Etat des lieux précarité énergétique et dispositifs existants

Bellastock

association d'architecture expérimentale œuvrant pour la valorisation des territoires et de leurs ressources en proposant des alternatives à l'acte de construire. Elle travaille sur des problématiques liées aux cycles de la matière, au réemploi et à la préfiguration des transformations territoriales. L'association propose et met en place des alternatives architecturales innovantes, écologiques et solidaires, avec la volonté de les partager avec le grand public.

Isole toit SCIC l'ARBAN

Plateforme de rénovation énergétique portée par le PNR de Millevaches en Limousin avec l'appui de l'association Énergie Pour Demain et de la SCIC L'Arban. Elle propose un accompagnement sur les projets d'isolation de toitures.

François Cottreel, **Programme autoproduction et développement social (PADES)**

contexte et enjeux de l'auto-réhabilitation accompagnée

Mathilde Chamadot **Laboratoire Cultures Constructives, unité de recherche Architecture, Environnement & Cultures Constructives**

Présentation des travaux de recherche et des pistes sur Ambert et transition énergétique, réalisés au sein de l'école d'architecture de Grenoble

6. La journée «habitat et précarité»

Des enjeux locaux

Les associations des réseaux de CREFAD et du réseau *Relier* (voir présentation page précédente*) organisent régulièrement des rencontres autour des problématiques des territoires ruraux : vitalité économique, sociale, culturelle en milieu rural. La brèche*, implantée à la Chaise Dieu, est l'association locale. Elle soutient des initiatives émergentes sur le territoire dans le domaine de la création d'activités, de l'habitat et du secteur associatif et culturel.

L'implantation de La brèche à Ambert, mais aussi notre travail au sein du PMU, celui d'Amandine Pourrat ambassadrice énergétique, et toute l'exploration menée par les écoles d'architecture de Grenoble, Lyon, et Saint etienne ont apporté ces dernières années une dynamique de réflexion sur l'habitat en milieu rural, les modes de vies et la précarité liée à la ruralité.

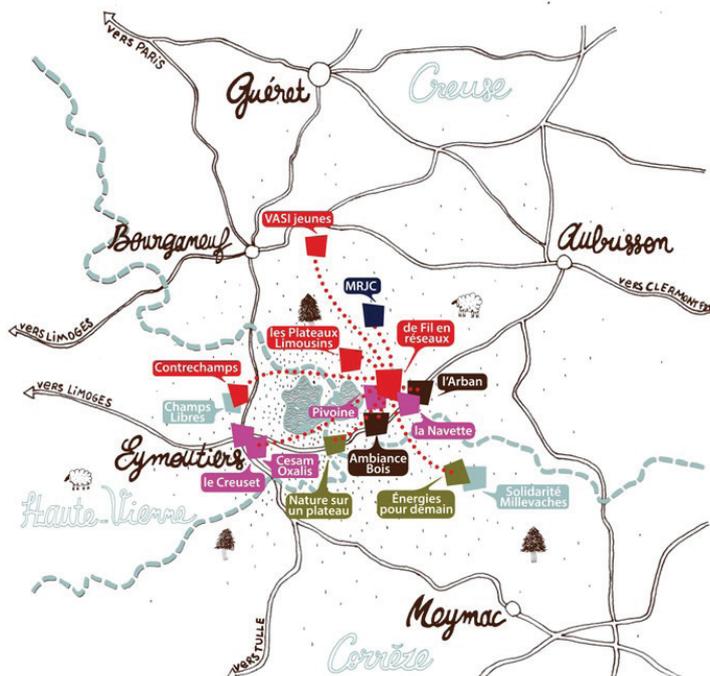
L'enjeu de la journée était de présenter un diagnostic du territoire (précarité énergétique, vacance dans les centres bourg), et d'évaluer le rôle des aides mises

en place par les services publics, face à des initiatives singulières venues d'ailleurs.

Le centre ville accueille des populations à faibles revenus pour qui des rénovations peuvent poser des difficultés financières, notamment lorsque les ménages habitent dans des logements très énergivores avec un montant des charges dépassant parfois le coût du loyer. Comment la collectivité peut donc mettre en place des dispositifs complémentaires (accompagnement technique et financier) pour permettre à ces personnes d'engager des travaux d'amélioration de leurs logement, qu'ils soient propriétaires ou locataires?

La collectivité a aussi un rôle important à jouer dans le maintien (de non gentrification) et d'accueil des populations en difficulté dans le centre ville. L'utilisation de la voiture, l'accès à des logements sociaux, la location de petites surfaces sont autant de conditions pour permettre à des personnes aux ressources limitées d'habiter dignement.

L'Arban travaillant sur l'habitat est une association membre d'un réseau d'acteurs dans le Limousin : la question de l'habitat est reliée à bien d'autres sujets !



Des pistes

1. Le logement passerelle

Le Logement Passerelle permet de tester la vie en milieu rural. Le projet économique et familial peut être plus facilement confronté aux réalités du territoire.

L'association d'ASA*, située à Brioude en Haute-Loire a travaillé sur la création du réseau «*Logement Passerelle* » partant du constat qu'un logement décent et une aide à la création d'un réseau personnel facilitent l'implantation sur le territoire.

2. Favoriser la réhabilitation accompagnée

L'association PADES* est intervenue à propos de missions à visée «*très sociale*». Leur initiative part d'un constat : que le mal-logement aggrave les problèmes d'isolement, d'endettement (liés aux dépenses énergétiques d'un logement mal isolé) ou de santé. Il s'agit d'un accompagnement social liant le travail d'assistance sociale, et l'intervention d'artisans généralement en fin de carrière, qui vont accompagner les locataires ou propriétaires dans leurs travaux, avec eux lorsque leur participation est possible.

Des exemples d'accompagnement à la maîtrise d'oeuvre existent pour des publics autres : le débat sur la place des architectes et des artisans sur ce «*marché*» qui reste fragile a pu être largement discuté. Rôle des artisans, possibilité pour un architecte de travailler avec des habitants sur le chantier, possibilité d'accompagner des micro chantiers, questions d'assurances, etc. Le débat s'est clos sur une envie partagée : que l'accompagnement à la maîtrise d'oeuvre puisse prendre plus d'ampleur.

3. Grouper les moyens pour faciliter l'auto-rénovation

Énergies pour demain, la SIC l'Arban* et le PNR *Millevalches en Limousin* travaillent conjointement à l'élaboration d'un dispositif d'aide à la rénovation des toitures. Propriétaires bailleurs ou occupants, en résidence principale ou secondaire, peuvent bénéficier de ce programme qui de plus est compatible avec les autres dispositifs d'aides plus conventionnelles.

Pour la réalisation des travaux il y a deux possibilités:

1. faire appel à un artisan partenaire d'Isole toiT ou
2. mettre la main à la pâte en réalisant soi-même tout ou partie des travaux accompagné par un professionnel en auto-réhabilitation accompagnée (ARA).
3. La fourniture des matériaux se fait via le groupement d'achat inclus dans le dispositif. Ce dispositif permet de réduire les coûts.

4. Les possibilités d'un parcours résidentiel en centre-ville : un levier pour lutter contre la précarité ?

Le parcours résidentiel, c'est avoir la possibilité d'évoluer dans son logement, de passer de la location à l'accession à la propriété, d'un logement excentré à un logement de centre ville par exemple. Lorsque le parcours résidentiel n'est pas possible faute d'offres, certaines situations ne se débloquent pas. **Cela questionne le rôle des collectivités locales** vis-à-vis des manques en logement social ou en accession sur un territoire par exemple. Cela questionne également la situation en rapport à la ville : qu'est-ce qu'un logement social excentré en hameau, s'il ne permet pas à l'habitant d'avoir une vie active sans être tributaire de sa voiture ?



GUIDER L'ACTION PUBLIQUE

LEVIERS
D'ACTION



1. Plusieurs degrés d'action

2. Agir sur le foncier

3. S'occuper des propriétés de la commune

4. Miser sur une opération exemplaire

5. Porter une opération de renouvellement urbain

1. Plusieurs degrés d'action

Passer au projet

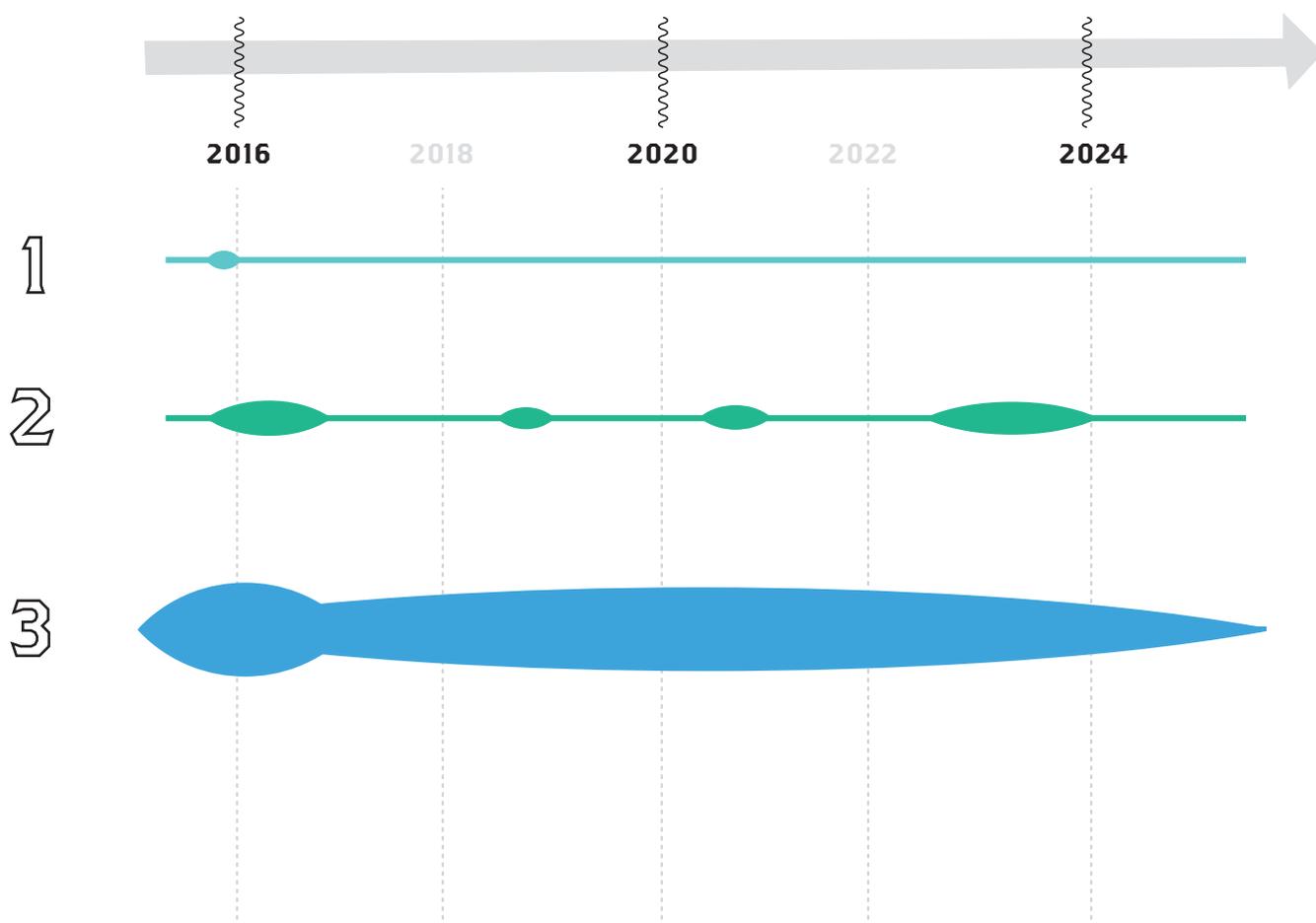
Au regard du diagnostic qui a été mené, des rencontres, de ce que nous avons testé (comme la journée de conseils aux particuliers) nous pensons que les actions à mener sont de plusieurs ordres avec des temporalités et des investissements diverses. Elles sont cependant envisagées comme complémentaires.

Un investissement fort de la commune sur une ou plusieurs opérations ne doit pas éclipser un travail sur le foncier ou l'accompagnement aux porteurs de projets.

Les outils d'accompagnement et leviers d'actions doivent être au service d'un projet global mené à l'échelle de la ville.

Il nous paraît important pour chacune de ces pistes de s'appuyer sur les habitants pour tirer tous les potentiels et forces de ces lieux de vie.

Passer des préconisations à des projets concrets malgré des moyens budgétaires contraints et arbitrer entre plusieurs projets nécessite des outils qui sont présentés ici au travers de trois degrés d'actions.



1

Agir sur le foncier

La mise en place d'un observatoire du foncier pour réactiver une dynamique immobilière et planifier des projets à plus long terme.

2

Mener une opération exemplaire

Miser sur un projet ou plusieurs projets à valeur d'exemple pour la qualité de la réalisation et des actions menées en parallèle. Les notions d'exemplarité (matériaux locaux qualité, durabilité) de pédagogie, de co-conception sont parties intégrantes de la réussite de ce type de projet.

3

Porter une opération de renouvellement urbain

C'est mener une opération globale portée par la collectivité avec une volonté de mener un action complète : investissement dans la réhabilitation et forte incitation des privés à l'amélioration et la réhabilitation.

2. Agir sur le foncier

Réactiver le foncier bloqué

Comme cela a pu être évoqué dans la première partie, il y a un certain immobilisme du foncier: bâti abandonné dont on ne connaît pas les propriétaires, indivision d'un bien qui fait blocage, conservation du bien dans la famille... Un dialogue doit être engagé pour voir quel peut être l'issus de ces bâtis en somnolence.

Si tous ne peuvent être rachetés par la commune, ces négociations doivent aussi entraîner une remise sur la marché de ces biens. La collectivité peut les accompagner dans cette démarche en les guidant sur les prix de ventes ou les plus value à apporter a leurs bien (cours à désencombrer, jardins partagés à proposer en plus...)

Une convention avec l'Etablissement public foncier (EPF)

La signature d'une convention avec l'EPF SMAF du Puy-de-Dôme pourrait apporter un soutien technique à la commune dans la gestion, l'achat et la revente de son foncier. L'EPF SMAF agit principalement dans des négociations à l'amiable avec un rôle extérieur qui peut s'avérer important dans des villes de petites échelle.



Des outils juridiques à disposition

D.P.U.

Droit de Prémption Urbain lors d'une vente.

Mise en péril ordinaire

Obligation du propriétaire à réaliser des travaux de mise en sécurité.

Mise en péril imminent

Prescription de démolition.

D.U.P.

Déclaration d'Utilité Publique.

Après enquête publique, peut donner lieu à des expropriations.

État d'abandon manifeste

Sans occupant habituel ni entretien, les propriétaires ont 3 mois pour se manifester. Si ce n'est pas le cas, le bien revient à la commune.



Outils mobilisables si des négociations n'aboutissent pas

3. S'occuper des propriétés de la mairie

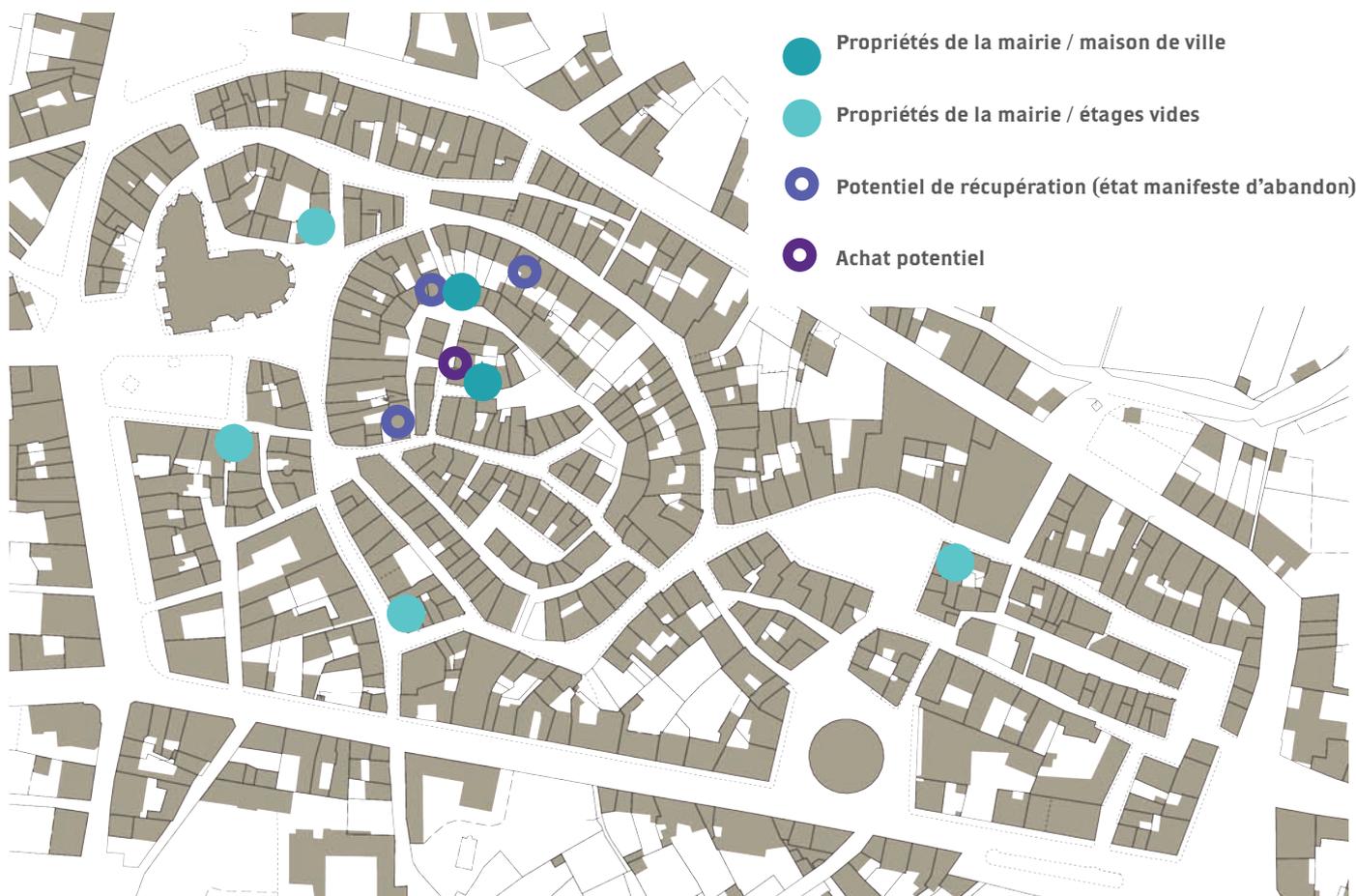
La commune d'Ambert dispose dans l'escargot d'un foncier vacant important. Ce sont soit des maisons de ville entières et délabrées, soit des étages vides de commerces installés (magasin de producteur, librairie).

La commune doit porter une politique exemplaire et prendre en charge la mutation de ces propriétés.

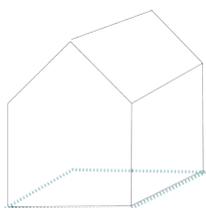
Ces possessions qui sont un fait hérité des municipalités précédentes représentant des investissements bien supérieurs au moyens de la commune. Il s'agit donc d'évaluer les différents types d'actions à mener pour échelonner et limiter les frais. Les projets de réhabilitation peuvent compter sur des retours sur investissement (contrairement à des aménagements d'espaces publics).

La commune pourra donc avoir recours à différents leviers d'investissements.

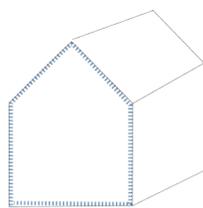
- 1. Des opérations blanches minimum:** réhabilitation du gros oeuvre et du clos couvert puis revente sans second-oeuvre
- 2. Des opérations blanches maximum:** rénovation complète puis revente
- 3. Rénovation + mise en location**
- 4. Mise à disposition du foncier:** par un bail emphythéotique ou une opération maison à 1euro.



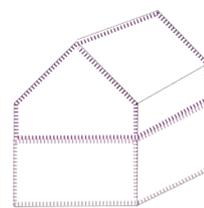
Des opérations graduelles



**Mise à disposition du foncier:
Bail emphytéotique*
ou vente maison à leuro**



**Remise en état
gros oeuvre et
toiture pour
revente pour
rénovation**



**Opération
complète puis
revente ou
location**

 Intervention de la collectivité

 Intervention privé

** Bail emphytéotique :*

Le bail emphytéotique ou emphytéose (du grec emphyteusis « implantation ») est un bail immobilier consenti pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Mise à disposition foncier

Des opérations de mobilisation de foncier ou de bâti permet quand on a un parc immobilier important de donner à la possibilité à des privés d'accéder plus facilement à du bâti.

Opération maison à leuro

Des maisons contre rénovation

A Roubaix dans le cadre du projet de «la fabrique des quartiers» qui cherche des solutions pour ces immeubles vacants.

La ville envisage de vendre 1euro à des particuliers des maisons à l'abandon en échange de leurs rénovations.

Des rénovations de qualité seront exigées avec en contre partie la possibilité d'avoir des conseils, des formations à l'auto-réhabilitation... L'attribution de ces maisons permet de garantir une mixité sociale dans le quartier.



4. Miser sur une opération exemplaire

Miser sur un projet ou plusieurs projets à valeur d'exemple dans la qualité de la réalisation et des actions menées autour.

Elles doivent avoir un effet d'entraînement positif sur le voisinage et initier une dynamique de réhabilitation. Les effets ne sont peut-être pas mesurable à court terme (la rue de Goye bénéficie actuellement de plusieurs réhabilitations par des privés après plus d'une dizaine d'années) mais la collectivité se doit de donner le ton.

Ces réalisations exemplaires doivent à la fois avoir une ambition en terme de qualité architecturale et environnementale mais aussi programmatique.

Les projets devront correspondre à des besoins et dynamiques identifiées sur le territoire. La question de l'habitat est l'occasion de questionner le lien social au travers de la notion de mutualisation : de lieu, de moyens ... et de renforcer la coopération entre les individus.

Dans une ville où l'accueil de population vieillissante est important, c'est l'occasion de réinventer des lieux de vie consolidant par exemple les liens sociaux entre générations.

Une opération en site fermé oublié au bout d'un an est un des écueils de la réalisation exemplaire. Cela peut être évité :

- en donnant l'occasion de formation à l'auto-réhabilitation avec des chantiers écoles
- faire visiter, communiquer avec un petit film expliquant les choix de matériaux, les techniques de réalisations, la démarche, les aides possibles...
- avoir des habitants, bricoleurs et artisans ambassadeurs.

Le cahier des charges d'une telle opération de réhabilitation doit être exigeant dans toutes ces dimensions.

• Montage, programme, conduite et gestion de l'opération

Programme adapté à projet de centre bourg, intégrant une dimension de concertation, mutualisation d'activités ...

• Insertion urbaine

Inscription dans un tissu patrimonial de façon contemporaine

• Fonctionnalité, habitabilité, valeur d'usage

Jouer avec les contraintes du bâti ancien pour les adapter à des configurations de logements actuelles : lumière, modularité...

• Choix constructifs et techniques

Dialogue intelligent entre structures existantes et éléments rapportés

• Environnement

Exigence environnementale forte, recherche de compacité, utilisations de matériaux locaux, mutualisation des systèmes de chauffage..

Réhabilitation de logements exemplaires

Opération de réhabilitation de 9 logements à Juziers (78) pour une opération de 975 00€ réalisé avec un bailleur social.

- Programmation réfléchie adapté au besoin de la petite ville
- Un diagnostic du bâti sensible, architectural et technique précis pour diviser et définir les logements
- Une attention particulière a été apportée au patrimoine hérité ainsi qu'à la typologie des logements (simplex, duplex, appartement, maison individuelle)
- Conservation d'un maximum de bâti pour limiter la production de déchets
- Bonne isolation des logements par l'intérieur avec un chauffage collectif au gaz

Référence de la réalisation

<http://issuu.com/ekopolis/docs/ur-obs-2010-fiches-juziers?e=2348628/5981156#search>



5. Porter une opération de renouvellement urbain

C'est un projet de plus grand ampleur qui nécessite un investissement fort mais qui permet une action plus impactante qui va toucher un public beaucoup plus diversifié.

Ce dispositif doit être complété par un lieu ressource pour les projets à venir. Cela peut être un guichet unique ou un lieu plus ambitieux comme une maison du projet.

Cet espace à la fois de convivialité et de travail accompagne les transformations urbaines tout au long du projet

OPAH RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale

Programme qui permet d'obtenir des subvention renforcées de plusieurs organismes : ANAH, Région, département, et de les orienter sur des axes forts. Le but est d'aider, techniquement et financièrement, les propriétaires privés occupants (sous certaines conditions de ressources) ou bailleurs à réhabiliter leur patrimoine bâti, à améliorer le confort des logements et à remettre sur le marché locatif des logements vacants.

Cette opération pourrait offrir des conditions privilégiées aux propriétaires occupants et bailleurs, pour la rénovation de logements avec des aides financières renforcées.

Axes d'intervention possibles

Action sur le logement privatif

- la production de logements locatifs adaptés au handicap ou à la perte de motricité, et notamment de petits appartements en rez de chaussée
- la résorption de la vacance et de l'immobilisme immobilier

L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants

- mise en accessibilité
- amélioration énergétique

La valorisation du patrimoine et des espaces public

- transformation des ruines

Favoriser une économie locale

- particulier l'énergie bois en valorisant ainsi une ressource locale.

C'est un dispositif lourd et long à mettre en place mais qui garantit une action plus globale et de plus grande ampleur.



GUIDER LES ACTIONS PRIVÉES



LEVIERS
D'ACTION



1. Informer et susciter l'envie d'habiter dans l'escargot

**2. Soutenir les initiatives privées
et réseaux d'accompagnement existants**

3. Construire une dynamique transversale autour de l'habitat

1. Informer et susciter l'envie d'habiter dans l'escargot

Ce sont des actions ciblées à plus court terme, ces petites opérations auront pour but de renforcer des dynamiques déjà en cours mais peu connues et valorisées.

RENDRE LISIBLE L'ACCOMPAGNEMENT

Objectifs

Mieux communiquer sur le fait qu'il y a des aides possibles et des professionnels qui sont présents pour accompagner les particuliers dans leurs démarches.

Processus

Utiliser de manière privilégiée les médias déjà existants identifiés et fréquentés: le site internet de la mairie pourrait par exemple centraliser les informations (schéma des aides, horaires et lieux de permanences), ainsi que des publications dans les journaux locaux.

Acteurs à impliquer

Secrétaires de mairie, agents immobiliers, notaires qui sont en lien avec les porteurs de projets

Estimation

Un mission supplémentaire pour les services communaux ou intercommunaux

UNE OPÉRATION DE COMMUNICATION POUR LA VALORISATION DE RÉALISATIONS EXEMPLAIRES

Il y a un défi à relever pour amener les gens à se projeter de nouveau dans un centre ville délaissé aujourd'hui. Nous sommes convaincus que regarder des choses intéressantes déjà existantes dans l'escargot, ainsi que d'autres projets dans des centres villes similaires peut aider au changement de regard.

Objectifs

Une opération de communication auprès d'un public large, pour valoriser des réhabilitations d'Ambert et d'ailleurs, sur des thématiques ciblées : rénovation énergétique exemplaire, mise en valeur du patrimoine, adaptation à des modes de vie contemporain...

Chaque mois durant une année, une réalisation pourra être mise en lumière pour composer à la fin un ensemble qui aura balayé des problématiques liées à l'habitat du centre-ville.

Processus

L'utilisation des modes de diffusions existants est à privilégier pour diminuer voir des coûts liés à la diffusion : site internet de la mairie et la COMCOM, bulletin communal, journaux locaux. Ce sont aussi des médias bien identifiés et lus par une grande partie des habitants.

Une compilation des articles pourra être réalisée au besoin, sous forme de prospectus ou petite publication.

Acteurs à impliquer

Équipe du PMU, architectes locaux, office du tourisme

Estimation

Mission à attribuer à une agence de communication spécialisée.

Estimation de l'opération pour la réalisation de 12 visuels: 2 000 euros.

Ou une mission à attribuer à des artistes amenant un autre regard.

2. Soutenir les initiatives privées et les réseaux d'accompagnement existants

Il existe sur le territoire de nombreuses initiatives autour de l'habitat : associations, organisme de conseils. Un groupement de ces entités permettrait une plus grande lisibilité et efficacité.

La permanence d'un lieu d'accueil des porteurs de projets (habitat et/ou activités) nous semble indispensable pour un bon aiguillage.

UN GUICHET UNIQUE DES AIDES ET ACCOMPAGNATEURS À LA RÉNOVATION

Objectifs

Regrouper les organismes et associations qui accompagnent et conseillent aujourd'hui sur le territoire autour des question d'habitat.

Ce serait un lieu qui centraliserait les permanences des professionnels tel que le CAUE, l'ADIL, l'Ambassadeur énergétique.

Il pourra permettre de centraliser les différentes demandes d'aides à la rénovation.

Il est important que cet espace soit relativement indépendant de la mairie pour être bien identifié comme peut l'être le PSAC

Processus

Créer un lieu unique à cette destination et mettre en place un animateur pour faire vivre ce lieu.

Compléter le dispositif d'aides existants à destination des propriétaires habitants et bailleurs par différents moyens : OPAH, dispositif Malraux, majoration dispositif façade, aides directes de la commune ou intercommunalité.

Ce dispositif pourrait être accompagné d'un petit organisme de conseil spécifique en architecture ciblé sur le centre.

Acteurs à impliquer

ADIL, CAUE, ambassadeur énergétique, La brèche...

Estimation

Un emploi à temps plein (40 000euros/an)

Aménagement d'un lieu

DES RENCONTRES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Objectifs

Croiser les problématiques rencontrées par les professionnels de la construction (artisans, architectes), les accompagnateurs (CAUE, ADIL, La brèche, le PNR livradois forez), les agents immobiliers, bailleurs investisseurs et bailleurs sociaux.

Cela nécessiterait de mettre ces différents acteurs autour de la table pour mieux comprendre les blocages et travailler à des objectifs communs de revitalisation.

Processus

Rencontre organisée une fois par an.

Acteurs à impliquer

Commune, intercommunalité, CAUE, ADIL, PNR livradois forez, association la brèche, Greta, bailleurs sociaux, agents immobiliers, notaires, architectes, porteurs de projets...

Estimation

Une mission de l'animateur du guichet unique

3. Construire une dynamique transversale autour de l'habitat

Pour aller au delà du guichet unique et travailler plus en profondeur sur la question de l'habitat et de l'habiter, il nous semble que des actions et des réflexions plus transversales sont à mener. Nous avons, avec Amandine Pourrat ambassadrice énergétique du territoire, rédigé un cahier des charges ambitieux de toutes les missions qui pourraient être développées pour construire une véritable dynamique.

Intérêts/ objectifs de ce lieu	Les différentes facettes de cet éco-habitat	Propositions d'animations / objectifs	acteurs / professionnels
<ul style="list-style-type: none"> > renseigner, conseiller les particuliers sur la rénovation énergétique > créer des échanges entre les différents acteurs de l'habitat pour renseigner et orienter au mieux les propriétaires > proposer à la population et aux professionnels un lieu dédié, identifié pour toutes les questions relatives à l'habitat 	<p>Lieu d'accueil, d'information, de conseils</p>	<p>Suivi individuel</p> <ul style="list-style-type: none"> > Informer sur les aides existantes pour la rénovation énergétique (permanences) > Accueillir les bureaux d'association qui travaillent aussi sur les dynamiques de centre ville et d'habiter > maîtriser ses consommations électriques, d'eau : lecture de facture EDF, conseils d'utilisation des équipements pour réaliser des économies, le choix et l'utilisation d'équipements (ex : poêle à granulés, VMC etc.) > proposer des visites à domicile gratuitement dans le centre bourg d'Ambert (CAUE ?/Ambassadrice énergie) : en réflexion > accueillir, renseigner des porteurs de projets <p>Animations collectives</p> <ul style="list-style-type: none"> > Soirées à thèmes sur l'habitat (1 fois par mois): humidité, ventilation, mode de chauffage, pisé, isolation par l'extérieur, le chauffage au bois, TVA, Certificats d'Economies d'Energie (CEE) > Accueillir des expositions thématiques > Visites avec une caméra thermique <p>Visites collectives</p> <ul style="list-style-type: none"> > Proposer des visites chez des particuliers (en lien avec la manifestation « ma maison, ma planète ») 	<ul style="list-style-type: none"> rencontrer les professionnels de l'habitat (architectes/ CAUE/ADIL- EIE/Ambassadrice → une fois par mois sur RDV ?) Circonscription d'action médico sociale L'Anah Le PACT 63 (opérateur de l'Anah) Conseils d'experts, d'architectes, d'artisans, juristes, FFB, CAPEB, BE ADIL / EIE L'association la Brèche Le GRETA d'Olliergues LE PNR livradois forez Ambassadrice énergie
<ul style="list-style-type: none"> > confronter ses expériences dans le domaine de la rénovation énergétique > Partager ses savoirs faire, astuces 	<p>Lieu d'échanges, de rencontres et d'accueil</p>	<ul style="list-style-type: none"> > les propriétaires qui ont réalisé des travaux de rénovation énergétique pourront laisser leur contact dans cet éco-habitat. D'autres propriétaires pourront demander des renseignements, informations. > Proposer des services d'échanges locaux dans l'habitat > Proposer aux collégiens, lycéens qui le souhaitent, de rencontrer les professionnels de l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Particuliers Professionnels Collégiens, lycéens
<ul style="list-style-type: none"> > Impulser une dynamique de réhabilitation sur le centre ville d'Ambert > Montrer aux habitants un exemple concret de réhabilitation possible sur le centre > Montrer aux habitants que la municipalité agit pour le patrimoine, pour une rénovation énergétique et écologique du bâti 	<p>Rénovation exemplaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Réhabiliter avec des matériaux écologiques > mathériauthèque 	<ul style="list-style-type: none"> Mairie Communauté de communes Artisans
<ul style="list-style-type: none"> > Faire de cet éco-habitat un logement témoin : faciliter la compréhension et l'assimilation des pratiques de la maîtrise énergétique du quotidien > Sensibiliser sur les économies d'énergie ... et sur les thématiques de l'eau, des transports, du tri des déchets ? 	<p>Lieu de sensibilisation / pédagogique</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Avoir des supports, outils pédagogiques, ludiques pour sensibiliser la population sur la rénovation énergétique, les économies d'énergie > proposer des animations pédagogiques aux groupes scolaires, aux TAP (consommation locale, de saison / covoiturage / énergies renouvelables) > avoir les équipements économes en eau, énergie (multiprise, ampoules basse consommation, mousseurs, survitrage, thermostat, robinets thermostatiques, VMC, chasse d'eau double commande, et mettre à disposition une malette avec les appareils de mesure (wattmètre, hygromètre, thermomètre, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> > associer les petits débrouillards > CREEA > EDF ? > Mus'nergie > le local > présence du SIVOM lors de permanences pour répondre aux questions sur l'assainissement ?
<ul style="list-style-type: none"> > Faire émerger des idées, des projets 	<p>Lieu « ressources », de démonstration/ d'expérimentation</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Proposer un coin lecture avec de la documentation, livres, revues sur les aides, les techniques d'éco-construction, construire un annuaire des professionnels de la rénovation énergétique sur l'Arrondissement d'Ambert. > montrer les équipements techniques, matériaux et systèmes constructifs du bâtiment et de l'énergie > accueillir des expositions et proposer une exposition permanente sur les matériaux isolants existants avec le prix au m² et des exemples de mise en œuvre dans un logement 	<ul style="list-style-type: none"> > librairies > médiathèque

4

CONCLUSION TRANSVERSALE

UN PROJET
D'ENSEMBLE



Enclencher une dynamique de rénovation du bâti

Notre étude en résidence a été foisonnante, à l'image d'Ambert et de ses potentiels. Nous avons choisi de laisser fourmiller toutes les idées, sans les contraindre a priori, c'est pourquoi le résultat de notre étude est si volumineux. Nous avons souhaité transmettre un maximum d'informations afin qu'elles puissent servir et inspirer les prochains projets du centre et d'ailleurs.

Il apparaît clairement que les actions de réhabilitations sur le bâti et l'aide apportée aux propriétaires dans l'engagement de travaux **ne peuvent être déconnectée d'une vision globale**, mettant en oeuvre conjointement une politique d'espaces publics, de programmation et de renouvellement des usages.

Dans les pages qui suivent, les conclusions générales de l'étude sont présentées, associant étroitement les projets à mener sur le bâti aux autres actions à promouvoir dans le centre.



Construire une vision globale

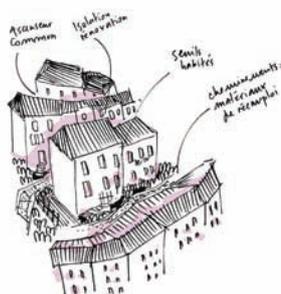
Des projets concrets à un accompagnement global

Conclure et synthétiser est toujours un exercice délicat lorsqu'on craint que de multiples petites choses soient négligées à tort.

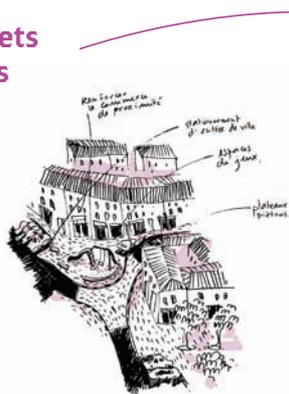
Il n'y a pas un projet miracle, ni un aménagement qui résoudra tout. Mais il y a sans doute une attitude à tenir : toujours associer un maximum de partenaire à la construction des projets (riverains, associations, services...).

Nous proposons d'aborder les actions à mener sur le centre au travers de deux secteurs de projets aux enjeux bien différents :

Des projets concrets sur 2 voisinages

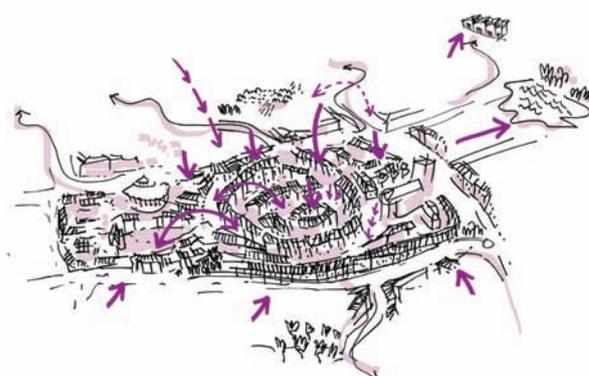


Chazeaux
Michel Rolle



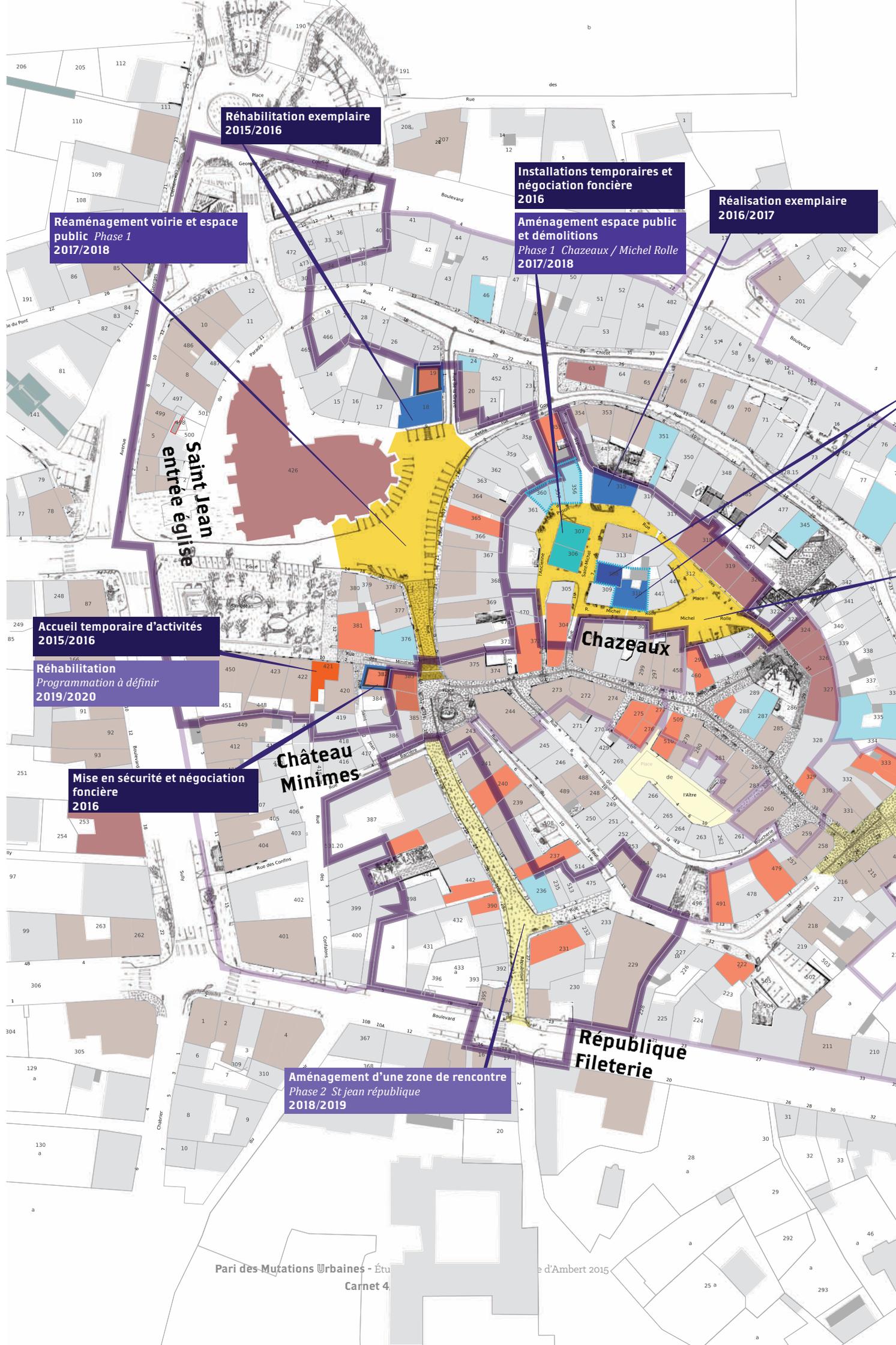
St Jean
République

Un accompagnement global touchant d'autres lieux



- le quartier des Chazeaux, secteur résidentiel, qui pose des problématiques de rénovation de logements et de réappropriation de l'espace public ;

- le quartier Saint Jean / République, axe commercial et actif, qui pose des problématiques de maintien des activités commerciales, la programmation des rez-de-chaussée et de réaménagement des espaces publics circulés.



Réhabilitation exemplaire
2015/2016

Réaménagement voirie et espace
public Phase 1
2017/2018

Installations temporaires et
négociation foncière
2016

Aménagement espace public
et démolitions
Phase 1 Châteaux / Michel Rolle
2017/2018

Réalisation exemplaire
2016/2017

Accueil temporaire d'activités
2015/2016

Réhabilitation
Programmation à définir
2019/2020

Mise en sécurité et négociation
foncière
2016

Aménagement d'une zone de rencontre
Phase 2 St-Jean République
2018/2019

Guider l'action publique

2015 / 2020

Légende

Phasage

2015/2016

2017/2018

2019/2020

Bâtiment public ou patrimonial

Projet d'espaces publics et de programmation

Projets d'aménagements d'espaces publics à court terme

Projets d'aménagements d'espaces publics souhaitable à plus long terme

Lieux d'accueil d'activités potentielles

Rez de chaussée actif

Projet d'habitat

Projet de réhabilitation exemplaire sur les propriétés de la mairie

Projet de réhabilitation exemplaire sur des parcelles acquises

Démolition potentielle

Remembrement foncier

Projet privé à accompagner

Remise en état et acquisition foncière
2016

Réalisation exemplaire
2017/2018

Aménagement d'espace public
Phase 2 Chazeaux / Michel Rolle
2017/2020



Echelle : 1:500

le Pari des Mutations
Urbaines
Etude de redynamisation centre-ville
Ambert 2015
Repérages mis à jour septembre 2015

Voir détail dans le
Dossier 5 Chazeaux
/ Michel Rolle

1 Le quartier Chazeaux / Michel Rolle

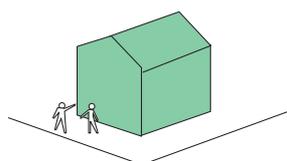


Le quartier Chazeaux/ Michel Rolle / Châtelet constitue un chapelet de trois espaces public bordés principalement d'habitations de quelques services et institutions culturelles.

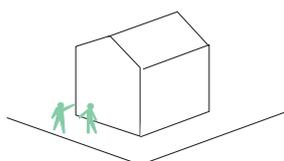
Si la place du Châtelet a été réaménagée et est aujourd'hui bien habitée, la place Michel Rolle et les Chazeaux cristallisent l'image de l'inaction de la collectivité.

Constats :

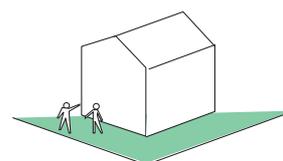
- Des espaces publics très dégradés et mal considérés
- Des conflits d'usages des espaces de stationnement
- Une appropriation timide mais qualitative des seuils
- Des bâtiments en état d'abandon
- Des réhabilitations de grande qualité
- Une image dégradée et un sentiment de blocage



**La rénovation de
l'habitat**

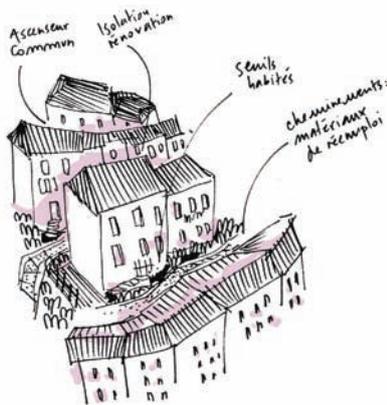


**De nouveaux usages
et un quartier
solidaire**



**La requalification
des espaces publics**

Les actions à mener



Les choix qui se sont dégagés pour le quartier des châteaux s'orientent vers **une complémentarité entre projet de rénovation de bâti et aménagement d'espace public.**

La priorité va être donnée à la rénovation des deux bâtiments de la commune avec une programmation en cours de définition.

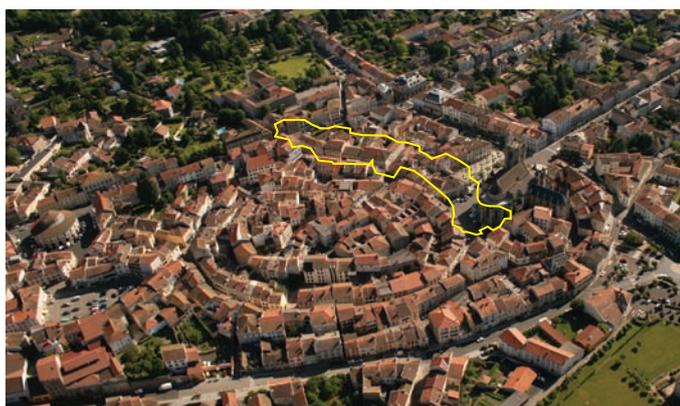
Du côté des espaces public une négociation va être engagée pour aboutir à la réalisation d'une «place des Châteaux».

Avec ces chantiers, ainsi que des aides financières et un accompagnement à la rénovation pour les privés, la commune mise sur un effet d'entraînement pour la réhabilitation de l'ensemble du quartier.

Projet	Objectifs	Nature de l'opération	Lieux concernés	Surface approx.	Estimation des coûts	Types de financements	
Quartier Châteaux							
Programme	2015 /2016 Mise en place d'une convention avec l'EPF smaf pour créer une réserve foncière en vue d'opérations emblématiques	Agir sur le foncier pour enclencher une dynamique de rénovation	Selon projet : Négociation (échange de parcelle), Vente gré à gré, DAM (déclaration d'abandon manifeste), DPU (droit de préemption)	Parcelles 308, 307, 306, rues Michel Rolle et Châteaux		Permet d'avoir le taux de portage à 1%	
	2016 Remise en état (hors d'air / hors d'eau) du bâtiment de la commune (parcelle 310) en vue d'une sécurisation et d'un futur projet	Sécuriser (assainissement des murs des voisins), et préparer les conditions d'une opération de maîtrise d'œuvre potentielle, publique ou privée , peut-être en lien avec la parcelle 308	Réhabilitation gros œuvre et toiture. Suite de l'opération, en attente de l'acquisition potentielle de la parcelle 308, pour échange avec la parcelle 308 ou revente à un privé	Parcelle 310, rue Michel Rolle	170 m ²	coût des travaux de remise en état (toiture + plancher) 40 000 € ht	Ingénierie : PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) / CGET / fond leader Travaux : CPER / DETR / autofinancement de la commune
Projet espace public	2016 Installation temporaire dans l'espace public	Mettre en action le quartier, amorcer une dynamique habitante, préfigurer de futurs usages	Installation légère et temporaire (type place du châtelet)	Espace public quartier des châteaux		9 000 € ht	Accompagnement et aides du PNR Livradois Forez (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) / Financement leader / autofinancement de la commune
	2016 Mise en place d'un partenariat entre services techniques et habitants jardiniers dans l'espace public	Mettre en action le quartier, amorcer une dynamique habitante, démarrer au Châteaux un partenariat pouvant se répéter dans le reste du centre	Partenariat à construire avec des habitants référents et une charte de végétation centre-ville	Espaces publics quartier des châteaux		temps d'un technicien en régie pour la mise en place et l'animation	
	2016 Réorganisation de la place Michel Rolle	Préparer les conditions d'accueil des futurs aménagements (2019/2020)	Travail sur le stationnement (valorisation des parkings à proximité, emplacements réservés pour les riverains)	Place Michel Rolle			
	2016/2019 Opération de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de l'espace public Châteaux/ michel Rolle PHASE 2	Réaménagement de la place Michel Rolle	Opération de maîtrise d'œuvre : avec une tranche ferme (diagnostic programmation + esquisse + avant projet) + une tranche conditionnelle (chantier)	Place Michel Rolle	470 m ²	PHASE 2 coût des travaux 55 000 € ht hors coût des travaux réseaux	Ingénierie : CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune
	2019/2020 Opération de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de l'espace public des Châteaux/ michel Rolle PHASE 1	Démolition de bâti(s) et aménagement d'un espace public	Opération de maîtrise d'œuvre : avec une tranche ferme (diagnostic programmation + esquisse + avant projet) + une tranche conditionnelle (chantier)	Parcelles 307 et 318 pour la démolition, 6 et 8 rue saint Michel	620 m ²	PHASE 1 coût des travaux 110 000 € ht hors coût des travaux réseaux	Ingénierie : CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune
Projet bâti	2016 /2017 Lancement d'une opération de maîtrise d'œuvre pour une réhabilitation exemplaire	Les solutions choisies devront démontrer la faisabilité et l'amortissement à moyen terme de l'opération, afin de soutenir et impulser une dynamique de rénovation de la part des propriétaires privés	Opération de maîtrise d'œuvre : avec une tranche ferme (diagnostic programmation + esquisse + avant projet) + une tranche conditionnelle (chantier)	Parcelle 315, rue des Châteaux	240 m ²	option 1 / coût des travaux réalisation complète : 350 000 € ht option 2 / coût des travaux remise en état (toiture + dalle) puis revente : 80 000 € (opération blanche)	Ingénierie : PNR LF / CGET / fond leader Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune
	2019/2020 Opération de maîtrise d'œuvre pour une réalisation exemplaire sur deux parcelles groupées	Réalisation d'une réhabilitation exemplaire. Groupement de bâtis pour un projet tourné vers une mutualisation (accès / espaces extérieurs)	Opération de maîtrise d'œuvre : avec une tranche ferme (diagnostic programmation + esquisse + avant projet) + une tranche conditionnelle (chantier)	Parcelles 308 (7 rue saint Michel) et 310 michel Rolle	330 m ²	coût des travaux 450 000 € ht	Ingénierie : CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (via l'atelier d'urbanisme) Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune
					Ingénierie et gestion de projet 20% du coût des travaux	20 % minimum d'autofinancement de la commune par projet	

Voir détail dans
le Dossier 6 Saint
Jean / République

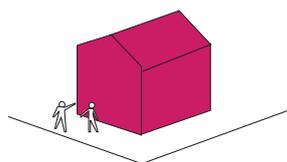
2 Le quartier Saint Jean / République



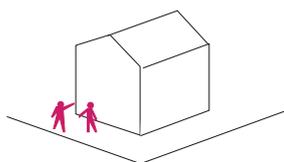
Le quartier Saint Jean / République est l'axe commercial du cœur de ville. C'est avant tout un axe actif, qui pose la question de maintien et de l'installation de nouvelles activités.

Constats :

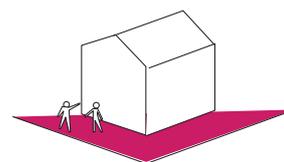
- Des activités économiques florissantes
- Des locaux en rez-de-chaussée vides
- Un nouveau souffle avec des commerces nouvellement installés
- Des contraintes typologiques (entrée commune commerce/logement...)
- Des logements réhabilités qui se louent très bien



**Programmation
et maintien des
activités**



**Développer
l'attractivité de l'axe
commerçant**



**La réorganisation
des espaces publics**

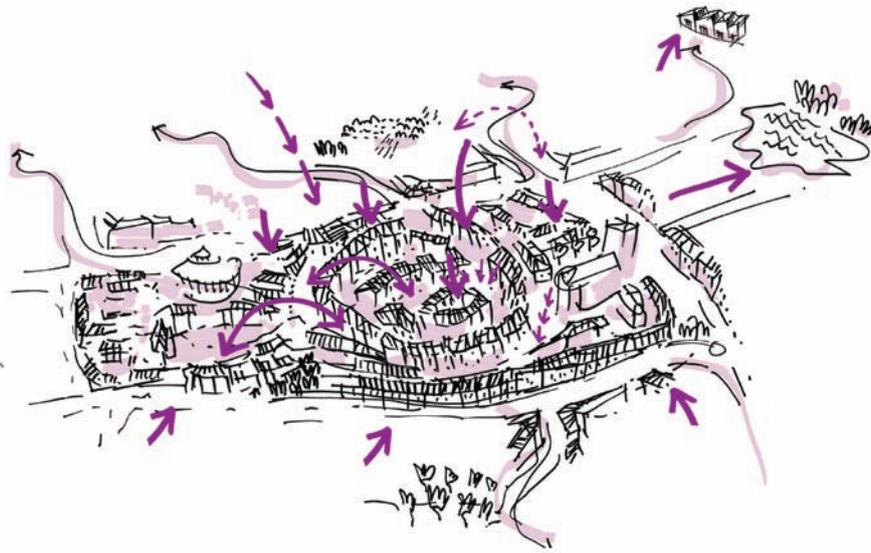
Les actions à mener

Projet	Objectifs	Nature de l'opération	Lieux concernés	Surface approx.	Estimation des coûts	Types de financements
Quartier Saint Jean République						
Projet espace public	2015 /2016 Changement de signalisation et de sens de circulation	Contrairendre les flux de transit traversant l'escargot, améliorer le cadre de vie habitant et commerçant, supprimer le chunt via la rue du Chicot et la rue de la République	En priorité : mise en sens unique sortant de la rue du Chicot, dans son débouché sur le rond point d'entrée de ville de la portette, zone de rencontre 20 km/h place saint jean et rue de la république, interdiction de tourner à droite (rue de la république sur boulevard Henri IV)		coût de la signalétique	
Projet bâti	2015 /2016 Mise en sécurité d'un bâtiment très dégradé, en négociation avec les propriétaires	Agir sur le bâti en très mauvais état, inciter à des reconstructions singulières, permettant de porter un nouveau regard sur la ville	Négociation avec les propriétaires, mise en péril du bâti si nécessaire, ou accompagnement vers une rénovation / reconstruction	Parcelles 19 et 382, rue de la Grave et petite rue des Minimes		
	2015 /2016 Lancement d'une opération de maîtrise d'œuvre pour une réhabilitation exemplaire (sur les plans écologiques, architecturaux et sociaux)	Les solutions choisies devront démontrer la faisabilité et l'amortissement à moyen terme de l'opération, afin de soutenir et impulser une dynamique de rénovation de la part des propriétaires privés	Opération de maîtrise d'œuvre : avec une tranche ferme (diagnostic programmation + esquisse + avant projet) + une tranche conditionnelle (chantier)	Au dessus du local des producteurs , propriété de la commune, parcelle 18, place Saint Jean	170 m2	coût des travaux 300 000 € TTC incluant la maîtrise d'œuvre Ingénierie : CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune
	2016 Convention d'occupation temporaire du bâtiment du progrès	Occuper de manière temporaire un local en rez de chaussé en attendant l'installation d'une activité	Signature d'une convention d'occupation avec l'epf smaf	Bâtiment "le progrès", propriété de la commune, parcelle 421, place Saint Jean	230 m2	
Projet espace public	2015 /2016 Mise en place d'un plan signalétique	Valoriser les parcours piétons en centre-ville, inciter à stationner à l'extérieur du centre, relier le centre à ses alentours	Panneaux directionnels routiers mettant l'accent sur l'accès aux parkings extérieurs (hors ZPPAUP), des relais d'informations situés sur ces parkings (de type sucettes), une micro signalétique charte du parc aux entrées de ville et/ou une signalétique pétonne de type "manger/ bouger" (parcours piétons à l'échelle de la ville jalonnés de panneaux indiquant le temps en minutes)	Parkings extérieurs (parking des Granges, de la Caserne de Pompier, place Georges Courrial, de la rue de Chinard, de la place du Livradois, de la Gare, de la rue Fontaine de Goye et résidence Fontaine de Goye), places de stationnement des boulevards Sully, Henri IV, Europe, Portette / entrées de ville Saint Jean, place Georges Courrial, Place du Pontel, Mairie, Place de la Pompe. Parcours piétons signalant les équipements de l'agglomération , avec des parcours jusqu'à 30 minutes de marche, traversant le centre		Accompagnement et aides du PNR Livradois Forez / autofinancement de la commune
Programmation	2015 /2016 Mise en place d'un plan signalétique concerté	Soutenir le dynamisme local associatif, la qualité de l'artisanat ambertois, et la présence du commerce de proximité	Une signalétique artistique en partenariat avec les associations et artisans commerçants locaux, révélateur de la qualité et du dynamisme "vie locale", valorisant les passages piétons, les supports existants, et les interstices		Montage financier à envisager, à la manière des opérations de type 1% artistique	
Projet espace public	2017/2018 Opération de maîtrise d'œuvre pour les aménagements d'espaces publics Saint Jean / République	Redonner la priorité aux piétons, conserver du stationnement d'accessibilité et offrir des espaces publics qualitatifs (mobilier, jeux, seuils...)	Opération de maîtrise d'œuvre : avec une tranche ferme (diagnostic programmation + esquisse + avant projet) + une tranche conditionnelle (chantier)	Phase 1 : Saint Jean, espace situé à l'arrière de l'église, jusqu'au début de la place des Minimes	1200 m2	Ingénierie : CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune
	2018/2019 Opération de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des plateaux Saint Jean / République	Redonner la priorité aux piétons, conserver du stationnement d'accessibilité et offrir des espaces publics qualitatifs (mobilier, seuils...)	Opération de maîtrise d'œuvre : avec une tranche ferme (diagnostic programmation + esquisse + avant projet) + une tranche conditionnelle (chantier)	Phase 2 : rue de la République	Option 1 : 600 m2 Option 2 : 1 000 m2	Option 1 : resserement entrée rue de la République / réaménagement zone de rencontre rue de la Fileterie / carrefour rue de la Fileterie : coût des travaux 90 000 € HT hors coût des réseaux Option 2 : resserement entrée rue de la République / carrefour rue de la Fileterie : coût des travaux 190 000 € hors coût des réseaux Ingénierie : CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune
Programmation	2018/2019 Espace de travail mutualisé	Recréer un équipement de services mutualisés dans le centre ville. Permettre à un bâtiment d'être rénové dans sa totalité et non seulement pour un usage du rez-de-chaussée	Négociation avec les propriétaires à engager, en parallèle d'une étude de programmation : avec les professions médicales sur le territoire/ ou des porteurs de projets rassemblés autour d'une envie commune (exemple de montage : "les grandes tables" à Marseille / ou le CREFAD à Clermont-Ferrand)	Parcelle 240, au 13 rue de la République, appartenant à un privé	Compétences en accompagnement de programmes mutualisés.	Ingénierie : CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) Travaux : fond leader / CPER / DETR / autofinancement de la commune

Ingénierie et gestion de projet 20% du coût des travaux

20 % minimum d'autofinancement de la commune par projet

3 Accompagner les initiatives

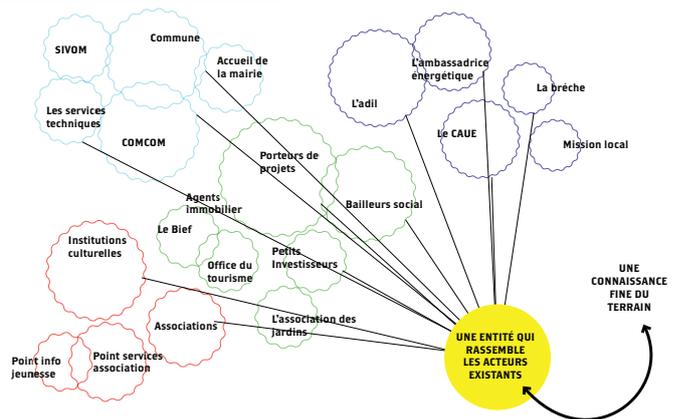


Faire le lien entre tous les acteurs.

De nombreux acteurs travaillent déjà de manière diffuse sur les questions d'habitat (services de la commune, organisme de conseils, agents immobilier, associations...) et la redynamisation (service de la commune, associations, commerçants..).

L'équipe du PMU a pu expérimenter la pertinence d'avoir un acteur qui tisse des liens et crée une synergie entre ces différentes entités.

L'identification par tous d'un lieu où l'on peut se présenter pour s'informer ou faire avancer son projet, **facilitera et alimentera cette dynamique** dans son ensemble.



Le besoin d'un lieu unique et identifié.

Pour permettre à un tel acteur d'exister, **la commune doit soutenir la création d'un lieu** dont la mission serait à la fois de générer des projets d'aménagement collectifs basés sur la concertation avec les habitants, mais aussi d'aiguiller et d'accompagner des porteurs de projets autant dans les démarches financières, dans le montage du projet ou que dans la recherche d'un lieu. **C'est un point d'information pour les porteurs d'initiatives, mais aussi un espace où se concrétisent les projets.**

Ce lieu doit réunir des professionnels aux profils et aux compétences différentes.

L'accueil pour des permanences ponctuelles ou le travail avec des partenaires du territoire (ADIL, CAUE, ambassadeur énergie, association La Brèche, GRETA..) est indissociable à la création de ce lieu.

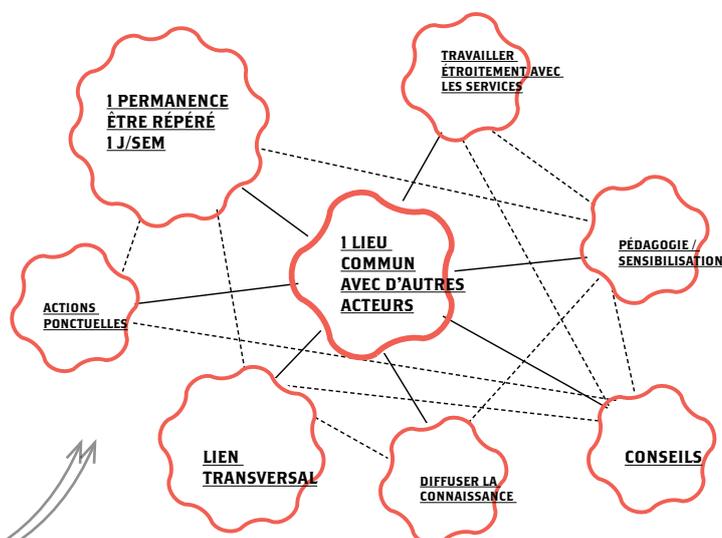
Ce regroupement de compétences permettrait de penser la ville de façon transversale. Outil de réflexion, de recherche et d'action pour la ville et ses habitants, cet espace permettrait aussi de centraliser un grand nombre d'informations et d'avoir un point de vue global du devenir d'Ambert.

Les actions à mener

Projet	Objectifs	Nature de l'opération	Lieux concernés	Surface approx.	Estimation des coûts	Types de financements
Un accompagnement aux porteurs de projets et actions de redynamisation centre-ville						
A / Un accompagnement humain						
Programmation	2015 /2016 Un lieu d'accueil des porteurs de projets et structures travaillant sur le dynamisme du centre ville	Rassembler les acteurs (professionnels et associations), de manière continue ou ponctuellement, dans un lieu identifié au cœur du centre-ville	Mise en place d'un lieu d'accueil (programme et lieu à définir, mutualisation possible), avec travaux éventuels	Bâtiment annexe de la mairie		CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) / autofinancement de la commune
	2015 /2016 Un accompagnateur principal	Un poste d'animation et de coordination des actions centre ville de rénovation de l'habitat (information, aiguillage conseil aux propriétaires, aide au montage de dossiers)	Mise en place d'un poste (recrutement ou personnel interne ou personnel intercommunautaire) à temps plein		40 000 €/an	CGET / fond leader / Accompagnement du PNR LF (accompagnement via l'atelier d'urbanisme) / autofinancement de la commune
	2015 /2016 Des aides financières pour des actions de dynamisation	Financer des actions de dynamisation telles que de l'accueil / aiguillage, des micro chantiers d'espaces publics, de l'accompagnement à la création d'activités, des formations à l'auto-réhabilitation liées aux contraintes spécifiques techniques du centre-ville, formations avec les services techniques et des habitants bénévoles, renforcer le liens avec les jardins existants hors du centre ville avec les acteurs privés et publics de l'immobilier centre ville, et des artistes locaux	Subventions à destination d'associations ou entreprises complémentaires, sur des temps ponctuels ou sur une présence régulière			100 000 €
B / Un accompagnement financier						
Programmation	2016 /2017 mise en place d'un OPAH (RR) (opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale)	Des dispositifs d'aides incitant propriétaires bailleurs et habitants à rénover, pour les habitants de l'escargot, voire l'ensemble du centre ville (périmètre des boulevards)	Signature d'une convention entre l'Etat, l'Anah et la collectivité contractante.	Périmètre communale ou intercommunale.		Etat / Anah
	2016 /2017 Programme Malraux sous condition de la mise en place de l'AVAP*	Des dispositifs d'aides sous forme de défiscalisation pour inciter les propriétaires à la rénovation.	Programme Malraux : défiscalisation de la rénovation immobilière en zone AVAP	Zone définie patrimoniale définie par l'avap		Ingénierie lié à la mise en place de l'avap
	2015 /2016 Appel à projet pour des rénovation de centre ville	Inciter à la rénovation	Subventions destinées à des porteurs de projets de centre ville	Priorisation du quartier des Chazeaux		

Ingenierie et gestion de projet 20% du coût des travaux

20 % minimum d'autofinancement de la commune par projet



Un lieu unique d'information et d'accompagnement des projets d'habitat, d'installation d'activité ou d'animation du centre ville

4 Transmettre la démarche de l'étude

Le rendu de l'étude

Ces sept carnets présentent des scénarios d'aménagements traduisant des projets liés à l'espace public, à l'habitat, au stationnement...

Ils mettent en lumière les potentiels de mutabilité du centre ville et cherchent à identifier les priorités d'intervention dans la perspective de la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain de la ville.

Ces carnets de l'étude seront à disposition de tous à la Mairie ronde, mairie annexe, médiathèque (exemplaire à emprunter), office de tourisme, point service association et au futur guichet unique.

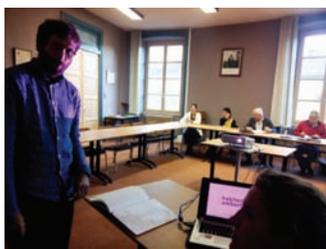
Le comité de pilotage

Présentation de l'ensemble de l'étude à tous les partenaires : la commune, la communauté de commune, le Parc Naturel Régional di Livradois Forez, le Pays Vallée de la Dore.

En présence de M. le sous-préfet et de M. Coutarel du CGET (Commissariat Général à l'Égalité des Territoires).

Réunions avec les services

Présentation de l'étude à Mr Fournet, responsable du pôle urbanisme, et Mr Cartal, directeur des services techniques de la ville.



Rue de Goye	Place saint Jean	Rue de la République
<ul style="list-style-type: none"> Local vide Potential réaménagement de la cour (propriété de la commune), l'exercice au public, ex-voies aux locaux annexés en regard existant (restaurant, concert, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment le Progrès, propriété de la commune. situation d'ancien de ville, trois niveaux - galerie d'arc garage à vélo garage à vélo pour le réaménagement d'ancien-ville Bâtiment en état de ruine, ancienne école, situation de centre de ville. Bâtiment de construction récente (années 1970) - structure de type pour viduité - garage à vélo existant Maison d'habitant, même propriétaire que l'ancien-ville voisine, possibilité d'agrandissement de la toiture La propriété est habitée - voirie partiellement pour accueillir un réseau des services d'act Local à louer, potentiel de développement des services commerciaux avec parcelles voisines Maison à colombage en état de ruine, ancienne école 	<ul style="list-style-type: none"> Local à louer Local de type ancien à vendre avec habitat aux étages et cour Bâtiment abandonné sur trois niveaux, état de ruine sans étage, local vide, potentiel pour un bon état Local vide en RDC, bâtiment sur deux étages rénovés Deux locaux de type bureaux à louer dans immeuble voisin Local à louer, potentiel d'agrandissement de local voisin Local à louer Local à vendre
<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment à vendre avec local Bâtiment à vendre avec local Local à louer Local vide utilisé comme stockage Local à louer, potentiel d'agrandissement de local voisin Deux locaux sur parcelles étroites à louer, potentiel de mutualisation des services Local à louer équipé cuisine Local à vendre, avec habitat adjacent, prêt pour une galerie d'art en attendant un acquiescent 	<ul style="list-style-type: none"> Local à louer, potentiel de développement des services commerciaux avec parcelles voisines Maison à colombage en état de ruine, ancienne école 	<ul style="list-style-type: none"> Local de type industriel, partiellement occupé par un propriétaire privé Local vide Local à louer, deux pièces Local à louer, potentiel d'agrandissement de local voisin Deux locaux sur parcelles étroites à louer, potentiel de mutualisation des services

Des outils pour le suivi de la CCI

Nous avons transmis à la CCI d'Ambert la cartographie des locaux commerciaux du centre et de leurs potentiels.

Cela permettra de mieux orienter les éventuels porteurs de projets en recherche d'un local.

L'étude en ligne

<http://issuu.com/pmu-paridesmutationsurbaines/docs>

Réunion publique vendredi 20 novembre 2015



Exposition forum :
à chaque sujet un
espace dédié.

*L'équipe du PMU était là
pour répondre en direct
aux questions et faire des
présentations en petits
groupes.*

Chacun a pu découvrir le projet selon ses
envies, soit en discutant, soit en lisant
dans son coin, soit en regardant...

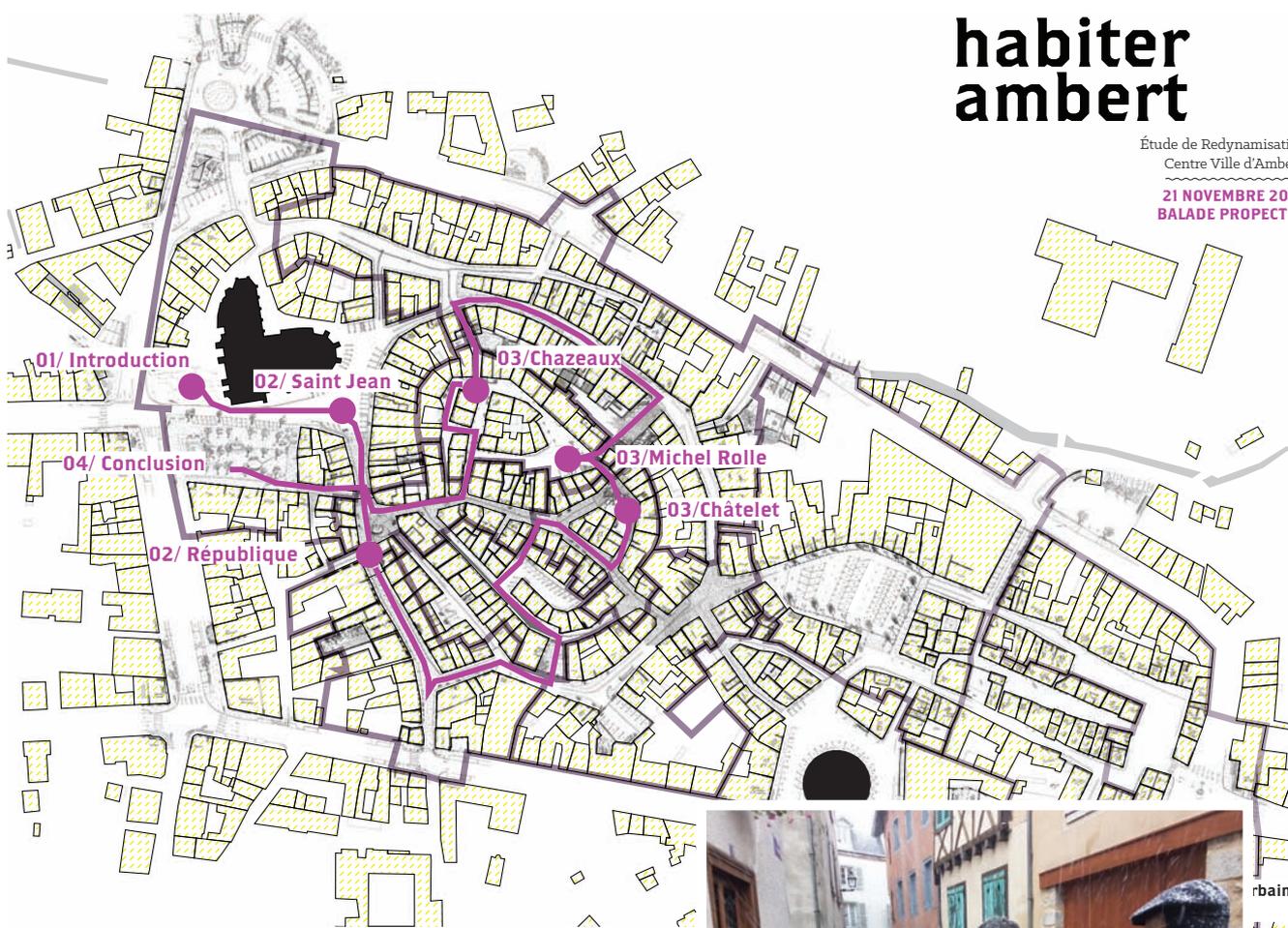
Balade urbaine samedi 21 novembre 2015

Une balade au travers du centre avait pour but de mettre en perspective in-situ les projets futurs du centre ville.

habiter ambert

Étude de Redynamisation du
Centre Ville d'Ambert

21 NOVEMBRE 2015
BALADE PROPECTIVE



*Bravo aux courageux qui ont affronté
le froid et la neige pour suivre tout le
parcours !*

Remerciements

à Georges, Etienne, Hassan, Lucie et Christine **pour leur accueil**

à Emeline, Amandine, Aurélia, Rémy, Arthur, Marion, Rémi, Done, Tülay, Fatma, Mariam, Florent, Manon, le collectif etc, Nathalie, Colline, Mathilde, Mathieu Joubert,

Marie Christine, Marie, la Fanfare, la Ralco, Mathieu Pieyre, Elise, Anne **pour les coups de main**

à Elisabeth, Denise, Monique, Janine, Luce, Carole, Snej, Olivier, l'équipe du Bief, Claire Butty, Sandrine, Juliette, Hervé, Fred, Clémence, l'équipe des producteurs,

l'Ilot, Arnaud, Zoé, Antoine, les habitants de la caisse d'épargne, Vianney, Sylvain, Philippe, Stéphane et

Bénédicte **pour leur soutien**
et tous les autres qui sont passés nous voir au PMU

En octobre 2014, la ville d'Ambert lance une consultation pour une étude de programmation de son centre-ville. Ambert, compte tenu de ses fonctions de ville centre, constitue un site prioritaire pour le maintien et l'accueil de population. Son patrimoine bâti, notamment dans la partie centrale la plus ancienne, est pourtant particulièrement touché par la vacance et l'obsolescence. Le centre-ville souffre d'un abandon de plus en plus manifeste: bâtiments vacants à hauteur de 35%, commerces en difficultés, espaces publics déserts...

Face à ces constats, la municipalité souhaite élaborer un projet urbain durable permettant de redonner vie au coeur médiéval de la commune.

Comment concevoir le centre ville d'Ambert à l'horizon 2020? Comment le revaloriser pour donner envie d'y habiter?

La présente mission a pour objectif d'imaginer une programmation opérationnelle co-construite avec les acteurs locaux (commerçants, habitants, élus, associations...), et tenant compte des moyens techniques, financiers et humains mobilisables.

Les sept carnets de l'étude développent, par thématiques et par lieux, l'ensemble de notre diagnostic, de nos actions et des projets à mettre en oeuvre. Ils présentent des scénarii d'aménagements traduisant des projets liés à l'espace public, à l'habitat, au stationnement... Ils mettent en lumière les potentiels de mutabilité du centre ville et cherchent à identifier les priorités d'intervention dans la perspective de la mise en oeuvre opérationnelle du projet urbain de la ville.