Dispositifs de redynamisation du centre ancien de Carpentras

- **Quartier prioritaire de la politique de la ville** : une population fragile, un taux de propriétaires occupants très faible, une forte proportion d'habitat indigne, une vacance importante

- Depuis de nombreuses années : programmes spécifiques à la redynamisation du centre-ville de Carpentras (OPAH, Programme Social Thématique, FISAC, Ravalement des façades, ZPPAUP, Périmètre de Restauration Immobilière etc.)

Depuis 2011 : PNRQAD (Programme National de Requalification des quartiers anciens dégradés)

Depuis 2018 : ACV (Programme Action Cœur de Ville)

Le PNRQAD

- Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Carpentras vise la reconquête du centre ancien pour en faire un véritable lieu de vie en requalifiant les logements et l'espace public et en encourageant les activités et les commerces. **Cet outil au service du projet urbain pour la ville couvre la partie nord du centre ancien.**

- Il s'agit d'un programme de plus de 35 millions d'euros, qui engage de nombreux partenaires depuis 2012. Une actualisation du programme est en cours de finalisation.

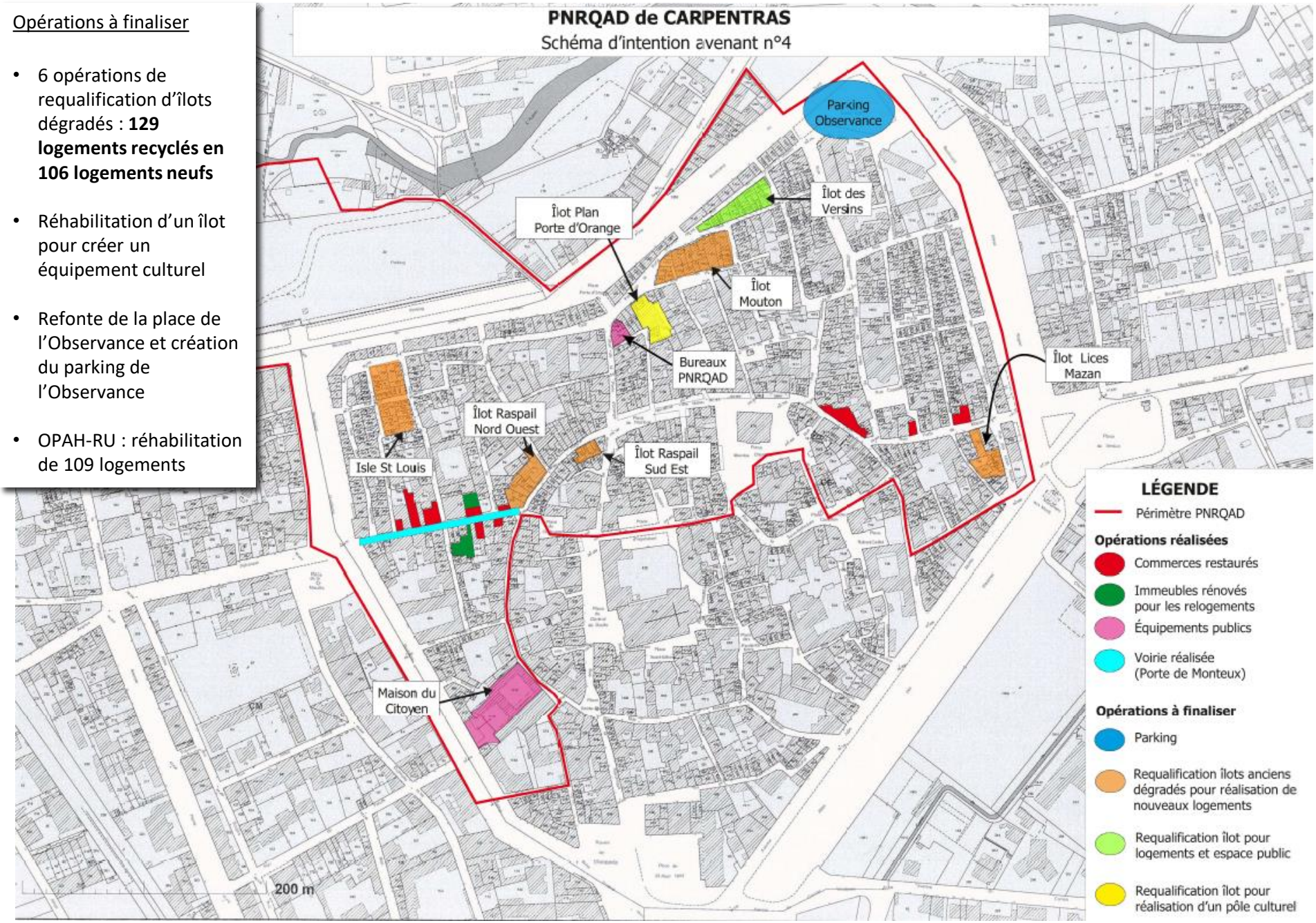
- Ce programme a pour principaux objectifs d'intervenir sur plusieurs thématiques et doit permettre de :

  - Requalifier durablement des bâtiments dégradés avec une forte vacance tout en valorisant le patrimoine
  - Favoriser la mixité sociale en proposant une offre de logements diversifiée
  - Dynamiser l'activité économique et commerciale
  - Améliorer le cadre de vie et les services avec des projets d'équipements publics
  - Accompagner la population et les habitants dans le cadre de ce projet

PROGRAMME

Opérations à finaliser

- 6 opérations de requalification d'îlots dégradés : **129 logements recyclés en 106 logements neufs**
- Réhabilitation d'un îlot pour créer un équipement culturel
- Refonte de la place de l'Observance et création du parking de l'Observance
- OPAH-RU : réhabilitation de 109 logements



Ilot Mouton

Maître d'Ouvrage : Grand Delta Habitat

Foncier : surface 2 367 m², 20 immeubles

Programme : opération de démolition- reconstruction de 35 logements sociaux avec parking sous-terrain (Livraison 2ème semestre 2020)

Ilot des Versins

Maître d'Ouvrage : Ville de Carpentras pour le volet foncier
Promoteur/ investisseur privé pour réalisation des logements
Ville de Carpentras pour l'espace public

Programme : 6 logements (approximativement) pour accession libre + espace public

Raspail Sud Est

Maître d'Ouvrage : SOLIHA Provence
Programme : restructuration en 7 logements conventionnés privés dans le cadre d'un bail à réhabilitation (financements anticipés dans le cadre de la future OPAH-RU)

Raspail Nord Ouest

Maître d'Ouvrage : Investisseur privé
Programme : réhabilitation en 18 logements conventionnés privés (financements sécurisés dans le cadre de l'OPAH-RU finalisée en juillet 2019)

Îlot Isle de Saint-Louis

Promoteur immobilier : Edouard Denis
Programme : 29 logements accession libre
27 appartements en R+3 (7 T2 + 17 T3 + 3 T4) + 2 maisons individuelles en R+3 + une placette publique de 318 m² + 25 places de parking sur site (et 4 places additionnelles réservées dans le parking de l'Observance)

Îlot Lices Mazan

Maître d'Ouvrage : Ville de Carpentras
Foncier : 6 bâtiments, 9 parcelles, surface cadastrale de 571 m²
Programme : AMO programmiste sélectionné pour travailler sur un projet de 10 logements

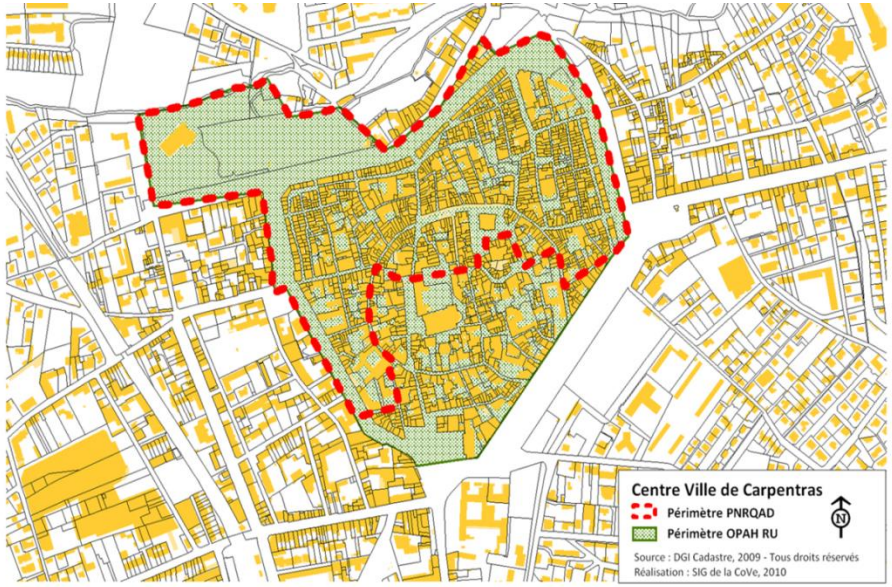
OPAH-RU finalisée en 2019

Maîtrise d'ouvrage : CoVe

Durée : 6 ans, 16 Mai 2013 – 2 juillet 2019

Budget : 3,9 millions d'€

(3,5 M€ pour les travaux, 400 000 € pour le suivi animation)



OBJECTIFS QUALITATIFS

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Lutter contre la précarité énergétique
- Adapter les logements aux besoins des occupants

→ **4 avenants signés avec les financeurs avec des objectifs de lutte contre la grande dégradation triplés**

RESULTATS QUANTITATIFS

117 logements réhabilités :

- 109 logements pour des propriétaires bailleurs
- 8 logements pour des propriétaires occupants
- 4 Aides aux syndicats de copropriétés

RESULTATS QUALITATIFS

- 463 entretiens réalisés et 332 logements visités sur le centre-ancien
- Remise sur le marché de 107 logements locatifs vacants et impact sur la qualité de l'habitat en centre-ancien
- Participation active au partenariat de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Impact sur l'activité économique locale

Programme Action Cœur de Ville

- **Programme national lancé fin 2017 par le gouvernement**

- **Accompagnement de 222 villes moyennes sélectionnées dans la redynamisation de leur centre-ville durant + de 5 ans**

- **Portage par le binôme Ville / CoVe sur un périmètre élargie du centre-ville**

- **Mobilisation des partenaires :**
  - **l'ANAH :** essentiellement sur la nouvelle OPAH-RU
  - **Action Logement :** participation à la réhabilitation d'immeubles afin d'être mis à disposition de salariés
  - **La Caisse de Dépôts :** participation à des études + Prêt « ACV »
  - Accès prioritaire à des financements existants de l'Etat tels que la DSIL (Dotation de Soutien à l'Investissement Local)
  - Autres partenaires publics ou privés mobilisables sur certaines thématiques

- **ORT (Opération de Revitalisation des Territoire) sur le territoire ACV avec outils juridiques et financiers dont :**

  ⇒ Financements Anah d'opérateurs publics ou para-publics dans le cadre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière (Diif) ou d'une vente d'immeuble à rénover (VIR)

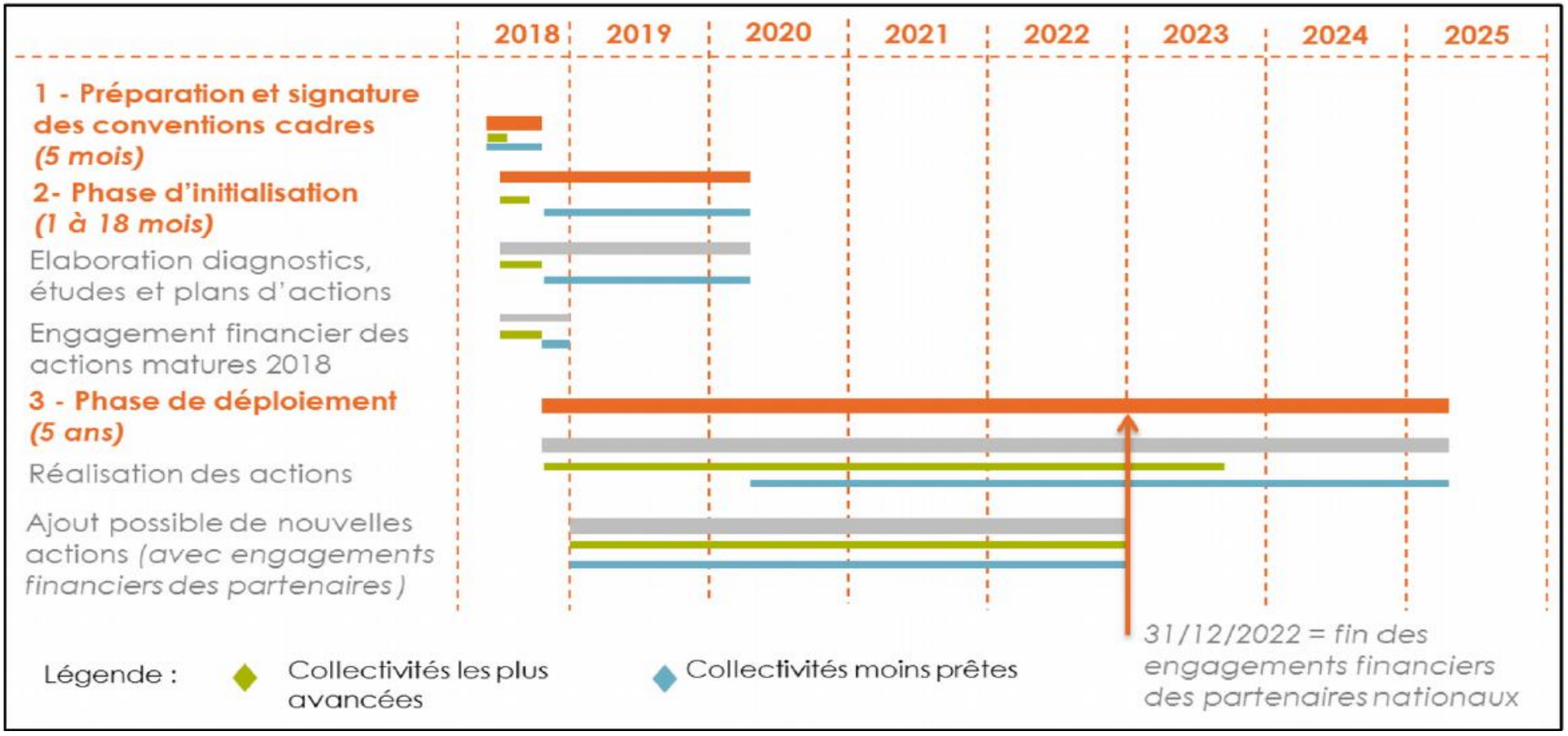
  ⇒ Dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif « Denormandie Ancien »

Les étapes du programme

1 - Signature convention-cadre ACV Carpentras : 28 novembre 2018

2 - <u>Phase d'initialisation</u> : jusqu'à fin 2019

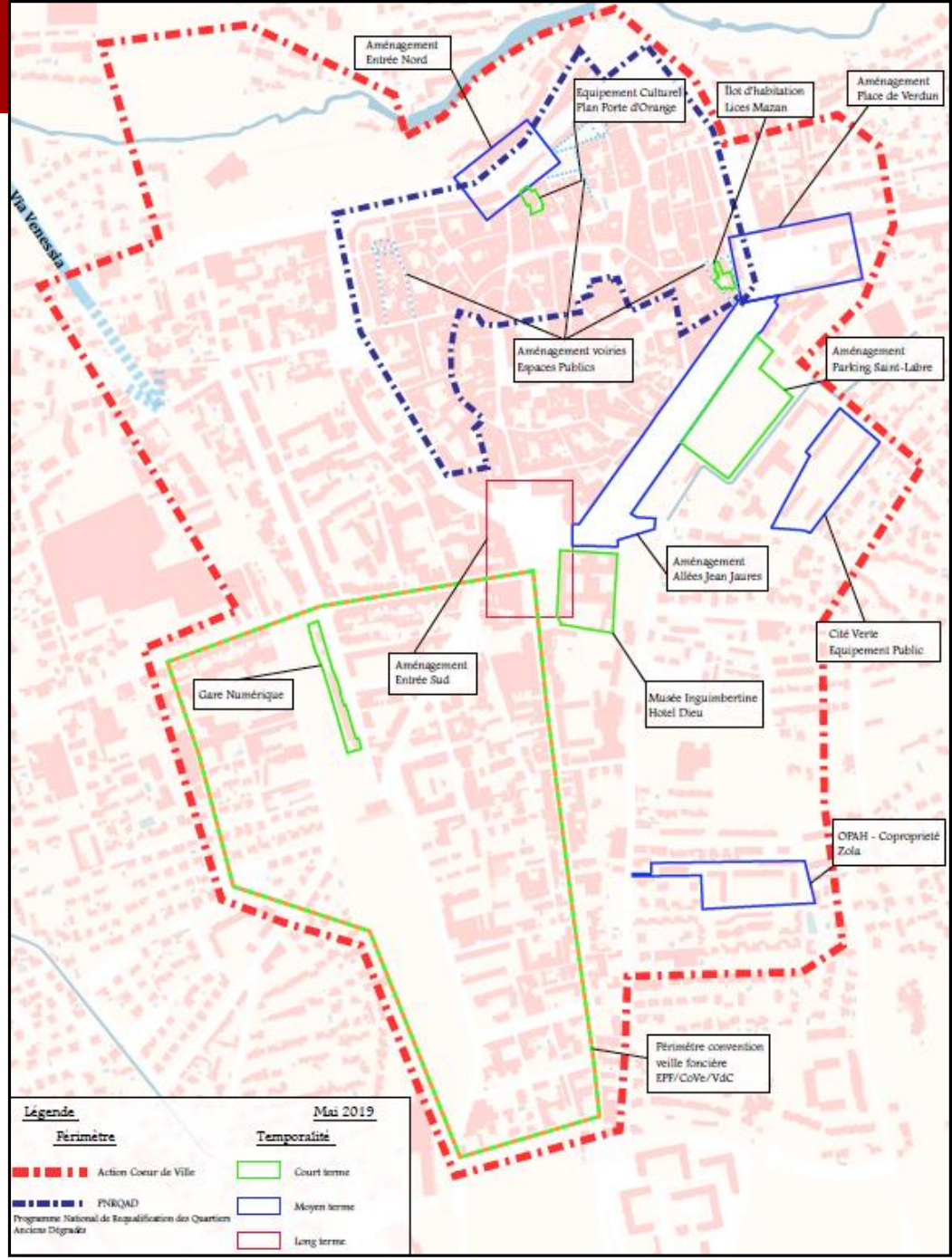
3 - Phase de déploiement : dès 2018 (actions matures) jusqu'à 2024



Les axes thématiques

- Préalable = formulation d'une **stratégie globale et partagée du développement de la centralité de l'agglomération**.
- Une déclinaison selon **5 axes thématiques** (à minima) :
  - *Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville*
  - *Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré*
  - *Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions*
  - *Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine*
  - *Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs*

- Sujets transversaux à intégrer dans tous les projets : la **transition énergétique et écologique**, l'**innovation**, le **numérique** et l'**animation des centres-villes**

Premières actions identifiées

Axes	Actions
HABITAT	• **OPAH Copropriété Zola** • **Nouvelle OPAH-RU pour ACV** • **Poursuite requalifications îlots / bâtiments centre-ancien**
Commerce et développement économique	• Gare numérique • Actions d'accompagnement des commerçants • Opérations de reconquête commerciale avec l'EPARECA
Accessibilité et mobilité	• Aménagement du parking Saint-Labre et allées Jean Jaurès • Développement et connexions des pistes cyclables
Espaces publics et patrimoine	• Aménagements des espaces publics et voiries adjacents aux projets PNRQAD • Aménagement des entrées nord et sud du centre ancien
Equipements et services publics	• Musée Inguimbertine Hôtel-Dieu • Espace culturel Plan Porte d'Orange • Réflexions équipement public Cité Verte