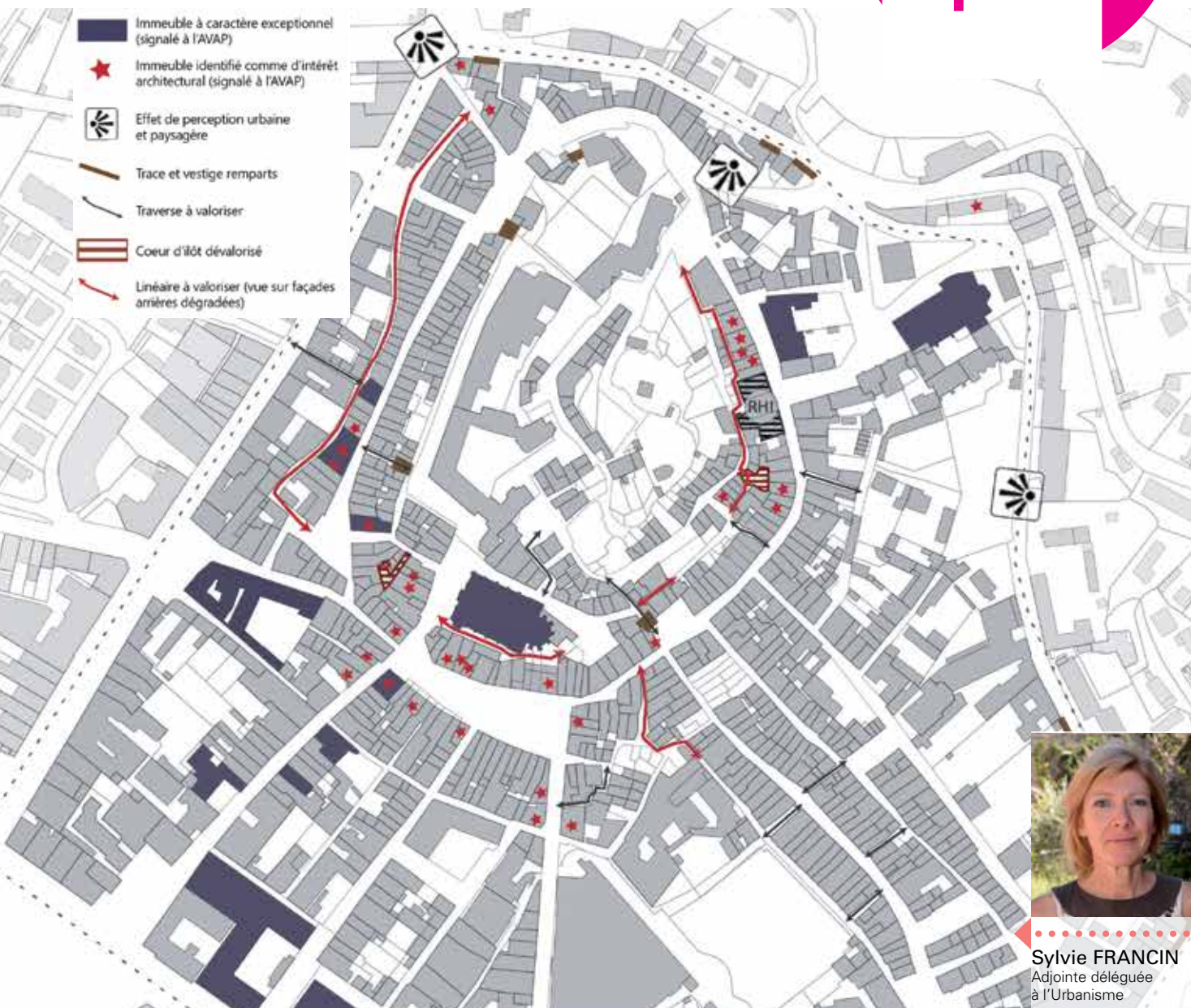


Thématique Habitat du PUG : un enjeu stratégique pour reconquérir le centre-ville



Sylvie FRANCIN
Adjointe déléguée
à l'Urbanisme



Frédéric MARCEL
Conseiller délégué
aux Projets Urbains Globaux
et à l'Insertion.

Délaissé des politiques publiques depuis la fin des années 2000, le centre ancien de Draguignan présente de nombreux dysfonctionnements qui en font aujourd'hui l'un des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les enjeux identifiés à ce stade témoignent bien de l'urgence à lutter contre l'habitat indigne tout en se donnant les moyens de

revaloriser globalement le cadre de vie du centre-ville. Une ambition qui nécessitera de mobiliser une palette d'outils afin d'intervenir sur l'ensemble des volets (habitat, commerce, espaces publics,...) pour que la redynamisation de ce coeur de ville puisse être vraiment efficiente, notamment dans le cadre du Projet Urbain Global impulsé par le maire Richard Strambio et la municipalité.

Un centre-ville qui cumule de nombreuses fragilités, un cadre de vie qui se dégrade

Depuis janvier 2016, la Commune s'appuie sur le cabinet d'études Citémétrie, spécialisé dans l'habitat, qui a rendu il y a quelques jours son diagnostic :

- Un centre-ville qui perd des habitants, avec une perte d'attractivité qui touche particulièrement les familles, très peu présentes dans le cœur de ville.
- Une population particulièrement fragile sur le plan socio-économique. Une part importante de ménages locataires qui ne peuvent se loger ailleurs compte tenu de leur très faible niveau de ressources et sont parfois victimes de marchands de sommeil.
- Un marché immobilier peu diversifié, centré sur les petites surfaces, qui dans les dernières décennies a attiré une clientèle de propriétaires investisseurs au détriment de propriétaires occupants et des familles. Pire, la sur-offre de petits logements, parfois créés "de toute pièces" par des propriétaires soucieux de maximiser leur rendement locatif (division de grands logements, création d'annexes,...) s'est parfois réalisée au détriment des normes de décence. Dans certains secteurs, un second marché immobilier, plus informel, est aujourd'hui entre les mains de véritables marchands de sommeil, à l'origine de situations préoccupantes.

- Un cadre de vie qui se dégrade : de nombreux ménages ne souhaitent pas rester sur le centre-ville, entraînant des taux de rotation excessivement élevés. De nombreux immeubles sont aujourd'hui en mauvais état, et abrite pour certains des situations d'habitats très dégradés voire insalubres plus difficile à identifier. Des secteurs aujourd'hui fortement pénalisés par l'absence d'entretien des immeubles et qui entraîne le découragement de beaucoup, propriétaires comme locataires.

Le centre ancien en quelques chiffres

- **4 059 habitants** en 2012, soit **11%** de la population dracénoise
- Un centre-ancien particulièrement paupérisé : 2^e centre-ancien le plus pauvre du Var en termes de revenus des ménages, le 7^e en PACA
- Un taux de **chômage de 27%** (contre 15% sur l'ensemble de la commune)
- **60% de personnes seules**
- **69% de T1-T2**, seulement 15% de T4 et plus (contre 50% pour la commune)
- **76% des ménages sont locataires** dans le parc privé, 22% sont propriétaires occupants
- (Source : Insee 2012 sur le quartier "iris" du centre-ancien)



Un patrimoine bâti à préserver et à valoriser

Les enjeux ne se limitent toutefois pas au traitement des ensembles immobiliers les plus dégradés. L'objectif sera également d'accompagner la réhabilitation patrimoniale du bâti mais aussi de valoriser les **différents éléments constitutifs de l'identité du cœur de ville** : travail sur les séquences paysagères et architecturales, mise en perspective des particularités historiques des différents quartiers, articulations des différents "parcours" paysagers, culturels, artistiques et patrimonial dans le centre-ancien,...

L'habitat dégradé : une priorité

L'habitat dégradé n'est pas une problématique nouvelle sur le centre-ancien. Un travail de repérage à l'îlot et à l'immeuble des situations d'habitat dégradé a été enclenché, complété par une enquête auprès des habitants de certains immeubles. À l'heure actuelle, les enjeux identifiés à ce stade de la réflexion témoignent de situations complexes et de la nécessité d'intervenir sur plusieurs fronts :

- La lutte contre l'habitat très dégradé doit constituer une priorité, en particulier sur certains secteurs du centre-ancien qui concentrent les immeubles fortement dégradés et les situations à risques. Au-delà de l'urgence d'intervention, ces immeubles constituent aujourd'hui de véritables "vervues" urbaines qui pénalisent fortement l'image du centre-ville.
- En parallèle, de nombreux immeubles semblent aujourd'hui entièrement vacants. L'usage de ces biens aujourd'hui "sans vie" doit être interrogé et repensé dans une logique de réinvestissement en adéquation avec les besoins et les usages.
- Au-delà des besoins identifiés sur les immeubles, de nombreux secteurs restent fragilisés par la concentration de difficultés multiples : immeubles dégradés, vacance commerciale, traverses ou rues peu entretenues, incivilités, ... Les enjeux dépassent la simple échelle de l'adresse et nécessitent une intervention globale, sur l'habitat comme sur les autres volets : commerce, les espaces publics, le patrimoine, stationnement, ordures,...



Des biens très dégradés



Des cœurs d'îlots dévalorisés



Des biens entièrement vacants, des "ruines"



Des secteurs dégradés ou moins propices à la qualité résidentielle d'îlots dévalorisés

"L'habitat dégradé du Centre-ancien engendre un sentiment d'insécurité et d'insalubrité alors que paradoxalement c'est un secteur avec un fort potentiel architectural et économique."

Sortir du cercle vicieux : un plan d'actions pour l'habitat intégré au Projet Urbain Global

La réflexion engagée aujourd'hui va déboucher sur la mise en œuvre d'un plan d'actions qui mobilisera une palette d'outils complémentaires.

Ce plan d'actions s'articulera autour de 3 volets complémentaires et indissociables :

1 Ré-investir le centre-ville par la mise en œuvre d'une politique globale d'amélioration de l'habitat. Cet investissement pourra se traduire par la mise en œuvre future d'une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur l'ensemble du centre-ville, dont le contenu est encore à définir.

Cette opération aura pour objectif d'aider les propriétaires à rénover leur bien et de ré-enclencher une véritable dynamique de réhabilitation, aujourd'hui absente depuis la fin de la précédente OPAH en 2009. Il s'agira également de valoriser ce parc à grande valeur patrimoniale et porteur d'une identité forte (potentiel touristique et économique), en s'appuyant notamment sur l'AVAP.

2 Traiter les immeubles les plus dégradés et stopper les dérives pratiquées par certains marchands de sommeil. Une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est actuellement en cours sur le secteur Courtiou / Observance pour démolir les immeubles les plus dégradés.

D'autres outils seront également étudiés pour lutter contre l'insalubrité, répondre aux urgences, voire engager des opérations de renouvellement urbain sur certains îlots.

3 Diversifier l'offre de logements sur le centre-ville et redonner envie aux Dracénois actuels et futurs d'habiter le centre-ville. Cette ambition prendra du temps et ne pourra prendre forme sans intervention sur l'habitat dégradé ni une dynamique globale d'amélioration du parc. Elle devra s'inscrire dans une politique communautaire forte et cohérente et suppose par ailleurs de mobiliser tous les leviers du projet urbain.

Sur la question du logement, il s'agira à ce titre d'étudier les possibilités de création ou de restructuration du parc existant pour s'adapter aux besoins et aux attentes très diversifiées des ménages (besoin en grands logements pour les familles et jeunes couples, création d'une offre attractive pour les propriétaires occupants, maintien à domicile et développement d'une offre adaptée pour les personnes âgées,...).

L'enjeu sera là encore d'utiliser les particularités fortes du centre-ancien (morphologie, topographie, patrimoine, perceptions visuelles,...) pour conforter la qualité résidentielle des différents quartiers.

“Le volet Habitat du PUG, doit être aussi l'occasion de se questionner sur la propreté, la circulation, le stationnement, la collecte des déchets, les dépôts sauvages, la sécurité...”

Lexique

- **OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Ce dispositif a pour objectif d'inciter les propriétaires, occupants comme bailleurs, à améliorer et réhabiliter le parc de logements. Elle permet notamment de soutenir les travaux de lutte contre l'habitat indigne, d'amélioration énergétique, d'adaptation aux handicaps ainsi que les travaux en parties communes pour les copropriétés.

- **RHI** : Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre : ce type d'opération vise à traiter les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Ces opérations nécessitent le plus souvent une action de démolition puis de construction de nouveaux logements, dans un objectif de mixité sociale.

- **AVAP** : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

