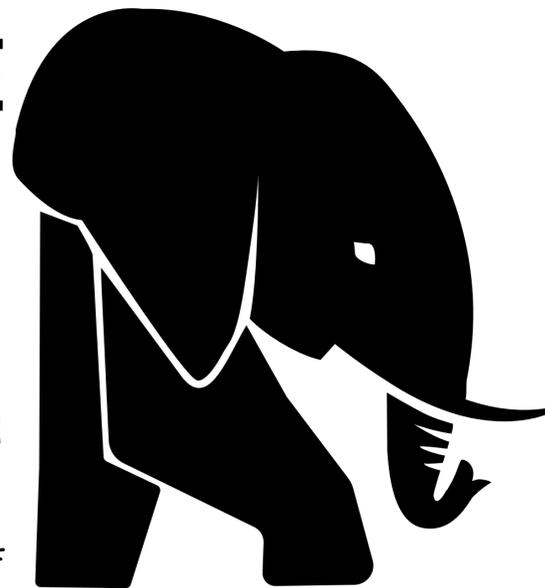


# CHAMBÉRY S'ENGAGE pour un CENTRE VILL]E

+ vivant + beau + attractif



## PATRIMOINE

- > Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine
- > Revaloriser les façades des immeubles anciens
- > Découvrir les traces d'histoire qui ont modelé la ville

## HABITAT

- > Améliorer les conditions de vie et d'habitat dans les logements
- > Sécuriser et rendre accessible les logements
- > Un secteur qui compte 500 immeubles et 3300 logements

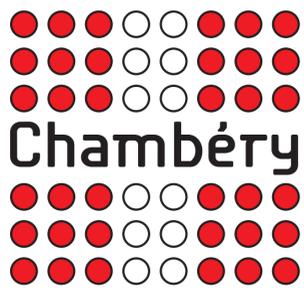
## COMMERCE

- > Dynamiser et encourager les commerces de proximité
- > Favoriser les commerces locaux
- > Un secteur qui compte 650 commerces dont 24 boutiques de produits et créateurs locaux « Fait ici »

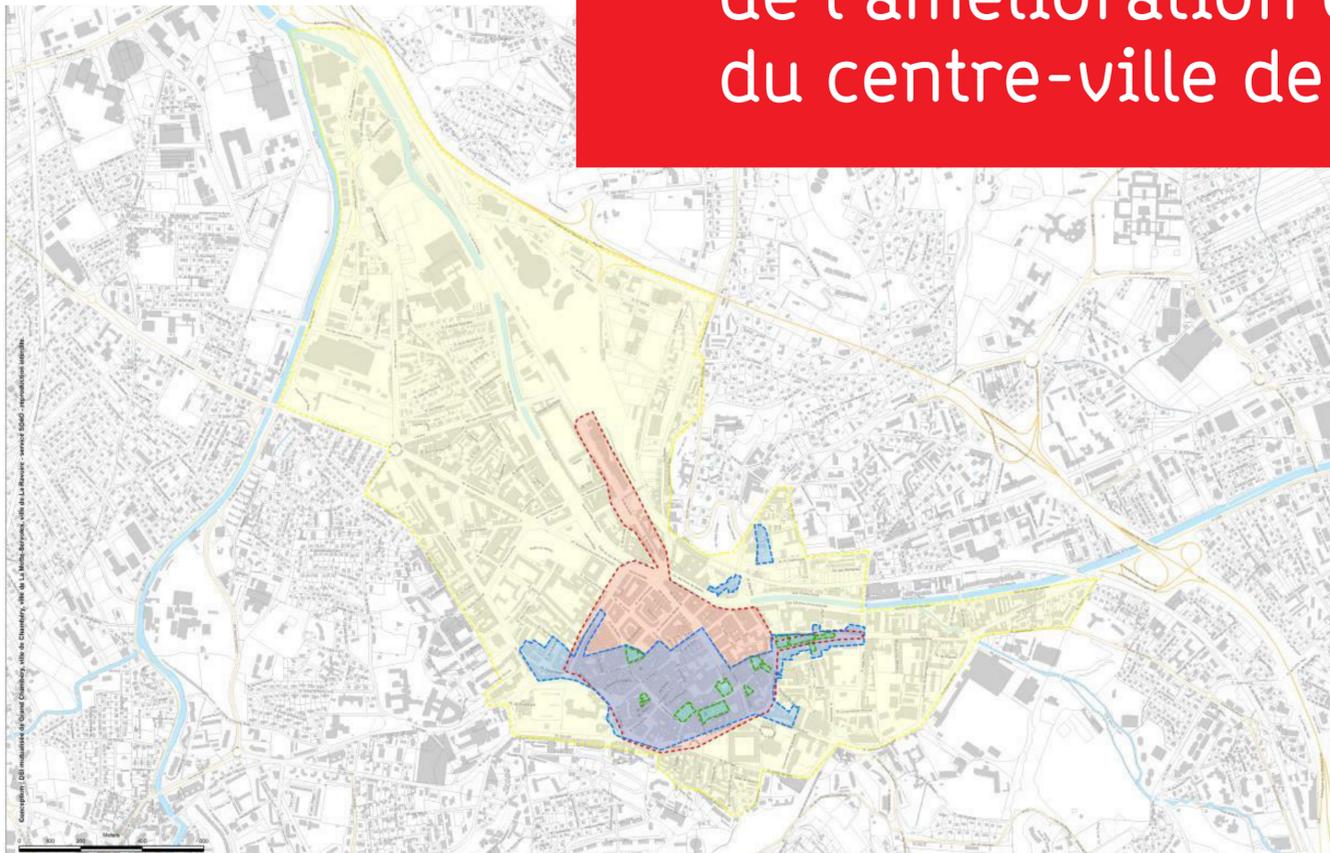
## MOBILITE

- > Fluidifier et faciliter les déplacements
- > Ouvrir à la circulation les ruelles et les passages anciens
- > Accompagner et intégrer les mobilités douces tout en respectant les usages de chacun
- > Développer la multimodalité et offrir la possibilité de se déplacer autrement





## 3 dispositifs au service de l'amélioration du cadre de vie du centre-ville de Chambéry



-  Périmètre ORT
-  Périmètre Aides aux facades
-  Périmètre OPAH-RU
-  Secteur proposé ORI

### Action Coeur de ville

#### RENFORCE L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE VILLE

- Actions sur
- > l'habitat
  - > le patrimoine
  - > le commerce
  - > la mobilité

### OPAH-RU Opération Programmée de l'Habitat Renouvellement urbain

#### INCITE À LA RESTAURATION

- Actions sur
- > l'habitat
  - > le patrimoine
  - > le commerce
  - > l'énergie

3300 logements  
500 immeubles

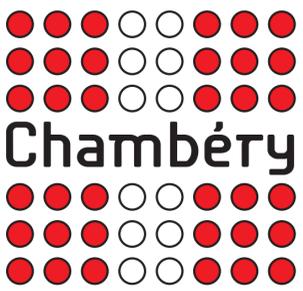
### ORT

Opération  
de Revilatation  
du Territoire

#### AIDE À L'INTERVENTION

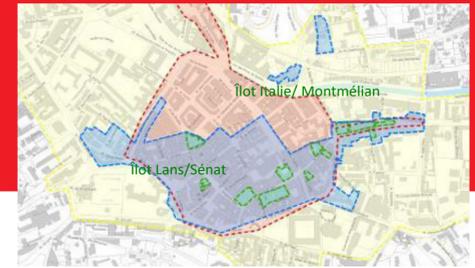
- Actions sur
- > la fiscalité
  - > le juridique
  - > le commerce





# Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 2 îlots prioritaires

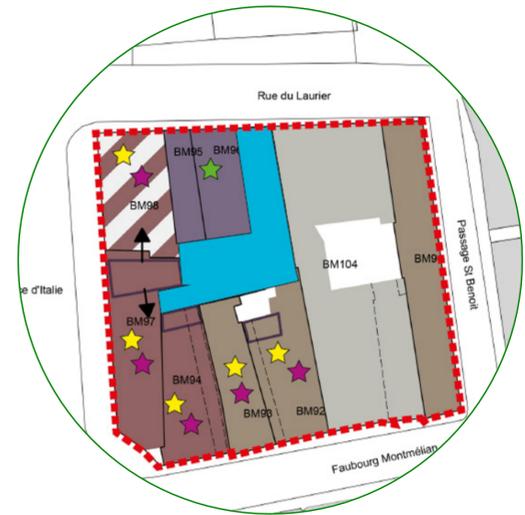
Etude  
pré-opérationnelle  
à une opération de  
Restauration  
Immobilière (ORI)



## Ilot Lans / Sénat



## Ilot Italie/Montmélian



- acquisition - curetage - aménagement public
- arrêté de façades
- ORI - DUP travaux
- DUP foncière - complément
- Financement des travaux obligatoires par les aides OPAH

- > 1 îlot
- > 11 immeubles
- > 4 très dégradés

- > 1 îlot
- > 8 immeubles
- > 5 très dégradés

- Vacances commerciales et résidentielles
- Densité de population
- Patrimoine
- Constructions anarchiques
- Risque et sécurité incendie
  - combles transformés en habitation
  - pas de protection des cages d'escalier
  - défaut d'isolement des commerces
- Difficulté d'accès des véhicules de secours
- Hygiène et salubrité :  
conteneurs à déchets dans les circulations

- Vacances commerciales et résidentielles
- Densité de population
- Patrimoine
- Constructions anarchiques
- Risque et sécurité incendie
  - présence de non-conformité en matière de sécurité incendie
- Forte dégradation sur la « tête de l'îlot »
- Gestion des copropriétés :
  - bâtiments non organisés, sans entretien
  - désordres structurels
  - périls pour les parties de bâtiment menaçant ruine
  - redécoupage des logements

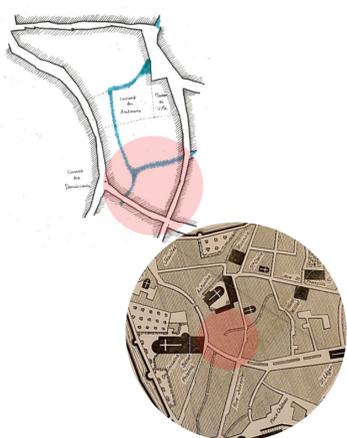
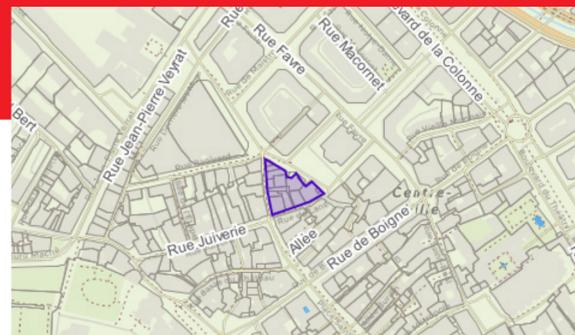
-> Deux secteurs ciblés prioritaires : 9 immeubles recensés pour une ORI (★) et pour des dispositifs complémentaires



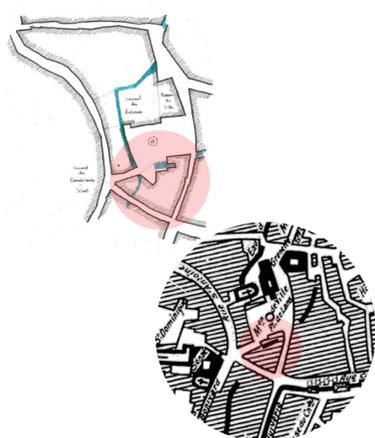
## Zoom sur l'îlot LANS/SENAT Derniers vestiges médiévaux à préserver

L'histoire de cet îlot en fait un élément emblématique du centre ancien. Son état s'est dégradé au fil des ans.

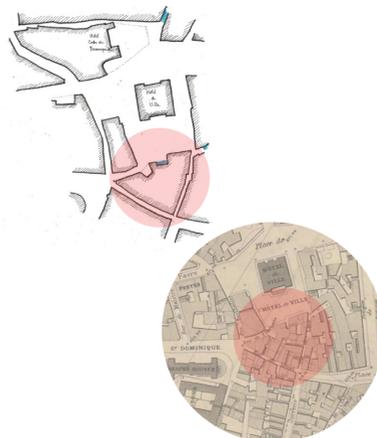
Etude patrimoniale réalisée par Archipat



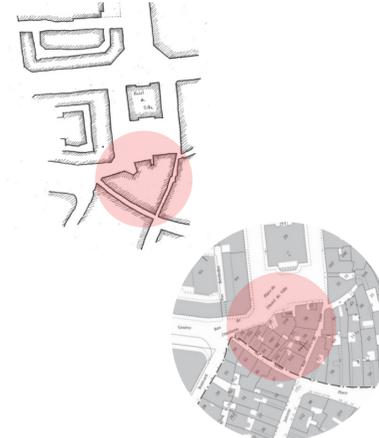
Un îlot médiéval  
du XVI<sup>e</sup> siècle



Un habitat hérité  
du XVIII<sup>e</sup> siècle



Un bâti emprunté  
au XIX<sup>e</sup> siècle



Dernier vestige médiéval  
au XXI<sup>e</sup> siècle

Aujourd'hui de nombreuses problématiques liées à sa requalification sont à prendre en compte :



Requalifier l'espace  
de cour de la banche



Mettre en valeur  
les circulations  
verticales



Simplifier les toitures



Restaurer les façades

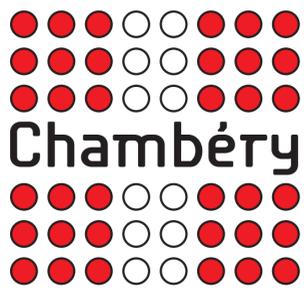


Cureter le coeur d'îlot



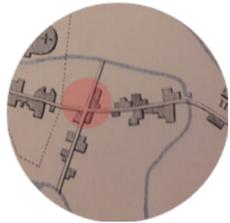
Sécuriser les combles





## Zoom sur l'îlot ITALIE/MONTMELIAN Derniers vestiges médiévaux à préserver

L'histoire de cet îlot en fait un élément emblématique du centre ancien. Son état s'est dégradé au fil des ans.



L'îlot médiéval primitif  
au XIV<sup>e</sup> siècle



Fractionnement de l'îlot  
principal au XIX<sup>e</sup> siècle



Place d'Italie  
au XX<sup>e</sup> siècle



Vestiges de l'îlot  
originel

Aujourd'hui de nombreuses problématiques liées à sa requalification sont à prendre en compte :



Favoriser la dynamisation commerciale



Mettre en valeur les circulations verticales



Restaurer les façades

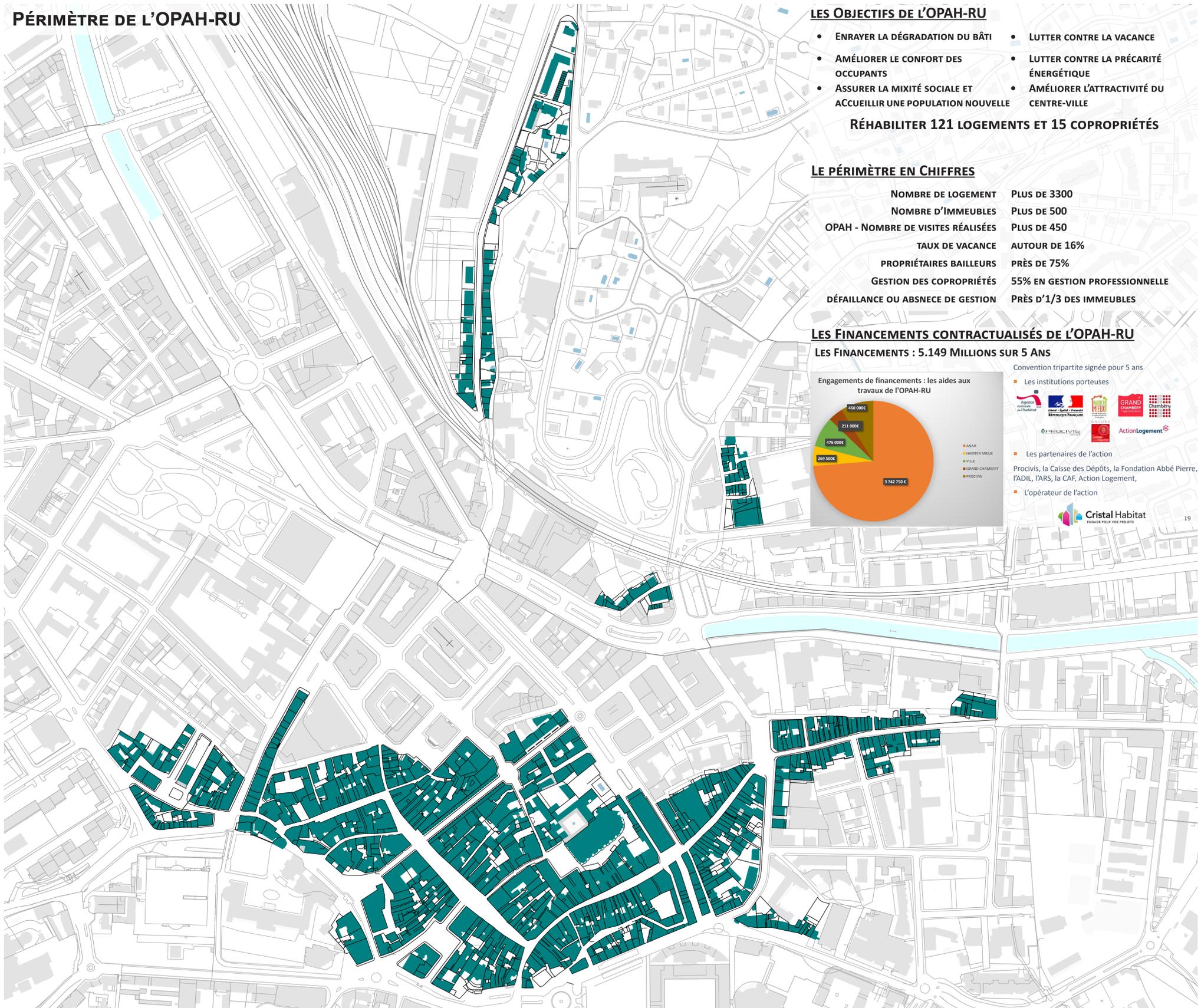


Cureter le coeur d'îlot



# OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN - 2018-2022

## PÉRIMÈTRE DE L'OPAH-RU



### LES OBJECTIFS DE L'OPAH-RU

- ENRAYER LA DÉGRADATION DU BÂTI
- AMÉLIORER LE CONFORT DES OCCUPANTS
- ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE ET ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE
- LUTTER CONTRE LA VACANCE
- LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE
- AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE

**RÉHABILITER 121 LOGEMENTS ET 15 COPROPRIÉTÉS**

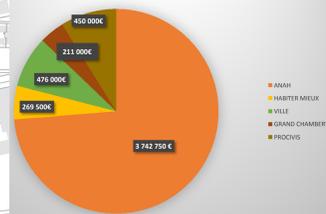
### LE PÉRIMÈTRE EN CHIFFRES

NOMBRE DE LOGEMENT	PLUS DE 3300
NOMBRE D'IMMEUBLES	PLUS DE 500
OPAH - NOMBRE DE VISITES RÉALISÉES	PLUS DE 450
TAUX DE VACANCE	AUTOUR DE 16%
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS	PRÈS DE 75%
GESTION DES COPROPRIÉTÉS	55% EN GESTION PROFESSIONNELLE
DÉFAILLANCE OU ABSNCE DE GESTION	PRÈS D'1/3 DES IMMEUBLES

### LES FINANCEMENTS CONTRACTUALISÉS DE L'OPAH-RU

**LES FINANCEMENTS : 5.149 MILLIONS SUR 5 ANS**

Engagements de financements : les aides aux travaux de l'OPAH-RU



Convention tripartite signée pour 5 ans

Les institutions porteuses



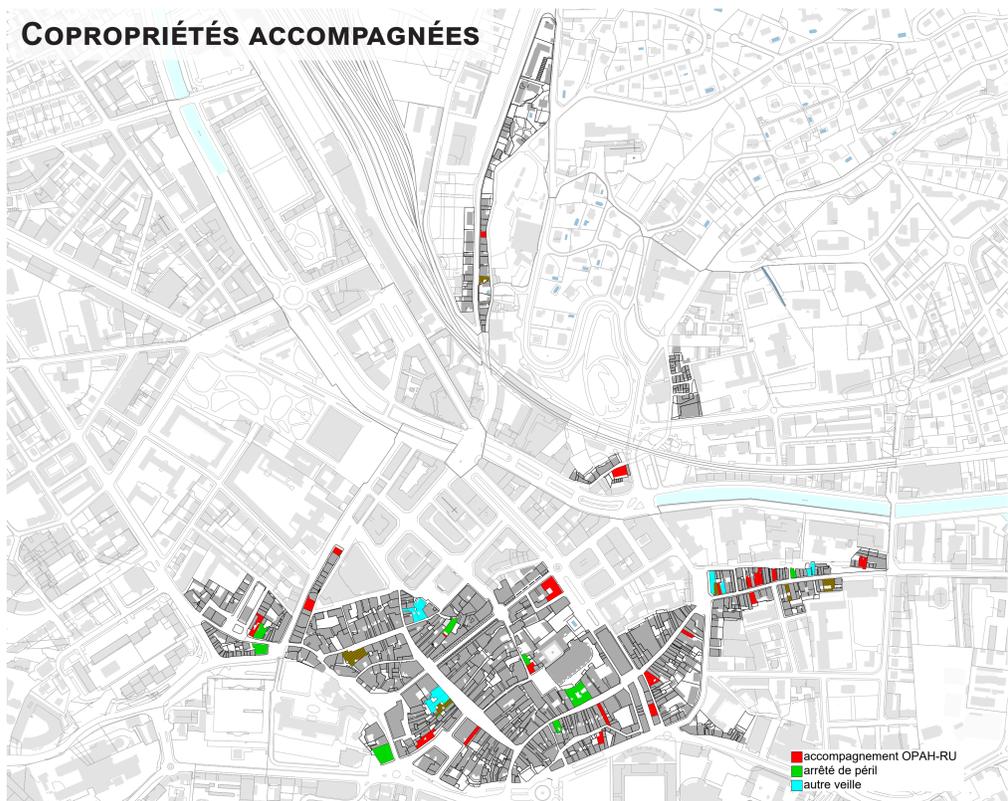
Les partenaires de l'action

Procivis, la Caisse des Dépôts, la Fondation Abbé Pierre, l'ADIL, l'ARS, la CAF, Action Logement,

L'opérateur de l'action



## COPROPRIÉTÉS ACCOMPAGNÉES



### 2 TYPES D'AIDES CUMULABLES

#### AIDES AU REDRESSEMENT ET À LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS

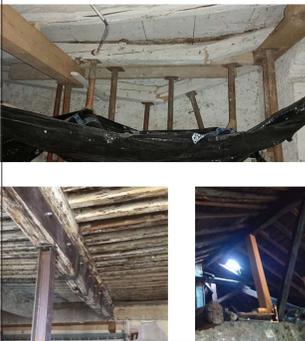
- MONTÉE EN COMPÉTENCE DES SYNDICS BÉNÉVOLES : ACCOMPAGNEMENT DE L'ADIL, ATELIERS D'INFORMATIONS, AIDE À L'ORGANISATION DES PREMIÈRES AG, ETC
- AIDE FINANCIÈRE POUR LE REDRESSEMENT DE LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS LES PLUS EN DIFFICULTÉ :
  - AIDER À LA PRISE EN CHARGE PAR UN SYNDIC PROFESSIONNEL
  - AIDER À LA RÉALISATION DES DOCUMENTS DE COPROPRIÉTÉ, FRAIS DE PROCÉDURES, ÉTUDE DES DYSFONCTIONNEMENTS, ETC.

#### LES AIDES AUX TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

- LA NATURE DES TRAVAUX FINANCÉS
  - SÉCURISATION / PÉRIL ORDINAIRE
  - RÉHABILITATION DES PARTIES COMMUNES
  - ACCESSIBILITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ
  - ÉCONOMIES D'ÉNERGIES
- LES AVANTAGES DU DISPOSITIF
  - DES SUBVENTIONS POUR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
  - UNE AVANCE SUR SUBVENTION POSSIBLE -PROCIVIS
  - UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ
  - UN HABITAT VALORISÉ

### LES PROBLÉMATIQUES LES PLUS COURANTES EN CENTRE ANCIEN

#### LES DÉSORDRES STRUCTURELS



#### LES RISQUES INCENDIES



#### LE MANQUE D'ENTRETIEN



# OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN - 2018-2022

## EXEMPLES DE PROJETS FINANCÉS

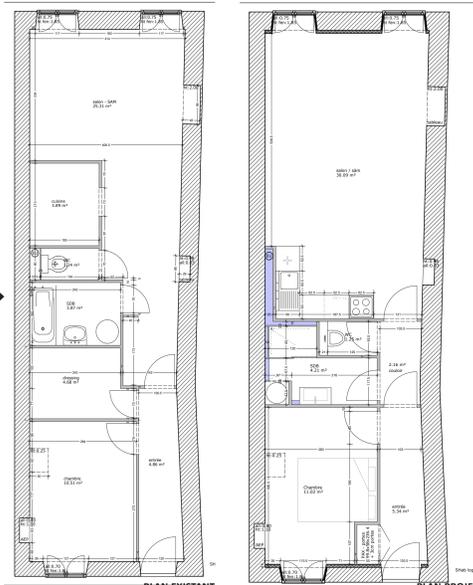
### PROJET FAUBOURG MONTMÉLIAN - PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

OPÉRATION : TRAVAUX LOURD - 49 457 € POUR 52M<sup>2</sup>

- MONTANT FINANCÉ : 27 726 € SOIT 56%
- CONVENTIONNEMENT : SOCIAL



VISITES ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES (DÉGRADATION)



AIDE AUX PROPRIÉTAIRES À LA CONCRÉTISATION DE LEUR PROJET

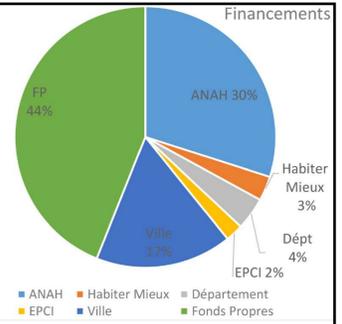


ACCOMPAGNEMENT EN PHASE TRAVAUX ET RÉCEPTION

### Propriétaire Bailleur Travaux lourds

Faubourg Montmélian

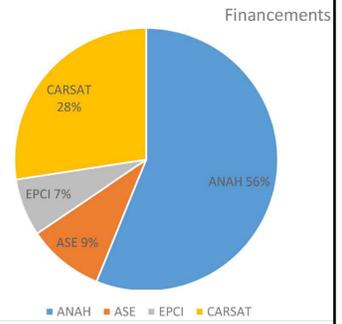
Conventionnement loyer intermédiaire  
(T2 de 54m<sup>2</sup>)  
Coût travaux : 49 457€ TTC  
Montant subvention : 27 726€ soit 56%  
Reste à charge : 21 732€ TTC soit 44%



### Propriétaire Occupant Travaux d'économie d'énergie

Rue de Boigne

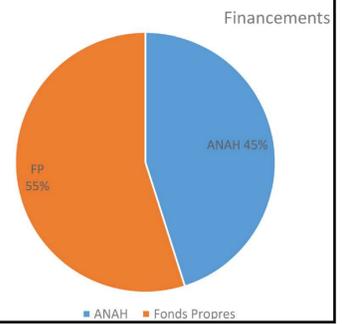
Propriétaire Occupant très modeste  
Coût travaux : 12 759€ TTC  
Montant subvention : 12 759€ soit 100%  
Reste à charge 0€



### Syndicat des copropriétaires Travaux sortie de péril, structure

Porte-Reine

Copropriété de 13 logements  
Coût travaux (avec maîtrise d'œuvre) : 64 360€ TTC  
Montant subvention : 29 013€ soit 45%  
Reste à charge : 35 347€ TTC soit 55%



## EXEMPLES DE PROJETS FINANCÉS

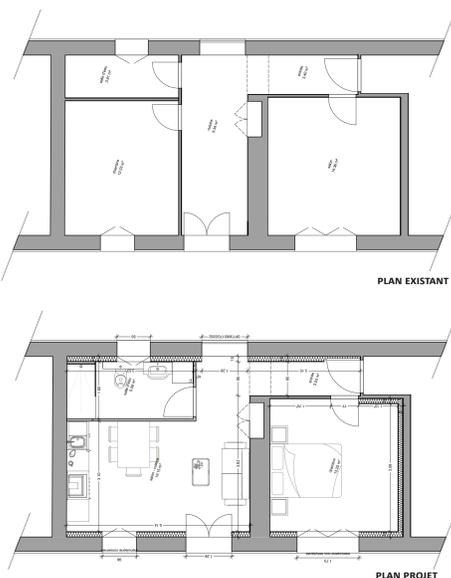
### PROJET RUE DESSAIX - PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

OPÉRATION : TRAVAUX LOURD - 48 334 € POUR 43 M<sup>2</sup>

- MONTANT FINANCÉ : 31 925 € SOIT 66%
- CONVENTIONNEMENT : INTERMÉDIAIRE



VISITES ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES (DÉGRADATION)



AIDE AUX PROPRIÉTAIRES À LA CONCRÉTISATION DE LEUR PROJET



ACCOMPAGNEMENT EN PHASE TRAVAUX ET RÉCEPTION

## LES AIDES POUR LES TRAVAUX DES LOGEMENTS

### LA NATURE DES TRAVAUX FINANCÉS

- RÉHABILITATION DES LOGEMENTS
- LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIES
- L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

### LES AVANTAGES DU DISPOSITIF

- DES SUBVENTIONS CONSÉQUENTES
- UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ
- DES AVANTAGES FISCAUX
- UN HABITAT VALORISÉ

### LES MONTANTS DE SUBVENTIONS\*

- TRAVAUX TRÈS IMPORTANT - RESTRUCTURATION : JUSQU'À 60%
- TRAVAUX DE SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ : JUSQU'À 60%
- TRAVAUX D'ADAPTATION DES LOGEMENTS : ENTRE 35% ET 50%
- TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE : ENTRE 45% ET 60%

\*CES MONTANTS CORRESPONDENT AUX SUBVENTIONS ANAH ET VILLE, - DES DISPOSITIFS COMPLÉMENTAIRES PEUVENT ÊTRE SOLICITÉS. LES TAUX DE SUBVENTIONS SONT INDICATIFS ET PEUVENT VARIER.

### LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

- **PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS** : REVENUS SOUS LES PLAFONDS DE RESSOURCES DE L'ANAH ET OCCUPATION DU LOGEMENT PENDANT 6 ANS À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE
- **PROPRIÉTAIRES BAILLEURS** : UNIQUEMENT POUR LES LOGEMENTS NON MEUBLÉS ET CONVENTIONNEMENT DU LOYER PENDANT 9 ANS

## MISE EN VALEUR PATRIMONIALE

LA REVALORISATION DU CENTRE ANCIEN DE LA VILLE HISTORIQUE EST UN ATOUT POUR SES HABITANTS COMME POUR L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE. CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR POUR TOUS LES PUBLICS LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX CONSTITUTIF DE L'HABITAT PEUT PERMETTRE UNE VÉRITABLE AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE. LA REDÉCOUVERTE D'IMMEUBLES PAR LE RAVALEMENT DES FAÇADES, LEUR MISE EN ÉVIDENCE PAR LE RYTHME QU'ILS OFFRENT LORS DE DÉAMBULATIONS GRÂCE À DES COURS, DES PASSAGES ET ALLÉES ANCIENS ATTRACTIFS, SONT DE VÉRITABLES ATOUTS POUR CHAMBÉRY. ILS SONT UNE PARTIE DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE ET LUI DONNE UN CARACTÈRE FORT, EMPREINT DE SON HISTOIRE D'ANCIENNE CAPITALE DES ÉTATS DE SAVOIE.

DES ACCOMPAGNEMENTS ET DES AIDES CONCRÈTES ET FINANCIÈRES SONT EN PLACE GRÂCE À L'ACTION PERMANENTE DE L'ARCHITECTE DE BÂTIMENTS DE FRANCE MAIS AUSSI PAR LES AIDES CONCRÈTES ET FINANCIÈRES DE LA VILLE, ENTRE AUTRES, SENSIBLES À LA RÉNOVATION URBAINE ET AU MIEUX VIVRE DE ET DANS LA VILLE.

L'AIDE AUX FAÇADES : FINANCEMENT À HAUTEUR DE 35 % POUR LA RÉNOVATION DES FAÇADES ET DES PASSAGES ET ALLÉES

### EXEMPLE DE PROJET FINANCÉ PAR L'AIDE AUX FAÇADES



## LES AUTRES AIDES À L'INVESTISSEMENT AVEC TRAVAUX

### MALRAUX

LE DISPOSITIF MALRAUX DONNE DROIT À UNE RÉDUCTION D'IMPÔT, DE 22% OU 30% CALCULÉE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX DE RESTAURATION ENGAGÉS, SELON LES LIMITES ET CONDITIONS.

#### EXEMPLE

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE À RESTAURER SITUÉ DANS UN SECTEUR PSMV

ACQUISITION DU FONCIER : 75 000,00 €

DÉPENSES TRAVAUX : 320 000,00 €,

RÉDUCTION D'IMPÔT MALRAUX : 96 000,00 € SUR 3 ANS.

### DENORMANDIE

LA RÉDUCTION D'IMPÔT CONCERNE UN LOGEMENT ANCIEN FAISANT L'OBJET DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION OU UN LOCAL TRANSFORMÉ EN USAGE D'HABITATION. LES TRAVAUX DOIVENT REPRÉSENTER AU MOINS 25 % DU COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION. LA RÉDUCTION D'IMPÔT CONCERNE LES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE LE 28 MARS 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2022.

#### EXEMPLE

POUR L'ACHAT D'UN BIEN DE 150 000 EUROS AVEC 50 000 EUROS DE TRAVAUX, L'AIDE EST DE 42 000 EUROS POUR UNE LOCATION DE 12 ANS, SOIT 3 500 EUROS DE RÉDUCTION D'IMPÔT PAR AN.

### LES AIDES D'ACTION LOGEMENT

ACTION LOGEMENT AIDE LES BAILLEURS PRIVÉS À FINANCER LES OPÉRATIONS PRIORITAIREMENT EN PRÊT AMORTISSABLE ; CELUI-CI PEUT CEPENDANT ÊTRE COMPLÉTÉ PAR UNE SUBVENTION POUVANT ATTEINDRE 50% DU FINANCEMENT

LE FINANCEMENT MAXIMUM EN PRÊT LONG TERME ET SUBVENTION EST PLAFONNÉ AU MONTANT DES TRAVAUX ÉLIGIBLES, Y COMPRIS HONORAIRES Y AFFÉRENTS, DANS LA LIMITE DE 1 000 € TTC PAR M<sup>2</sup> DE SURFACE HABITABLE.

#### EXEMPLE

COÛTS DU PROJET ACQUISITION : 150.000€ FRAIS DE NOTAIRE : 12.000€ COÛT DES TRAVAUX : 300.000€

FRAIS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE : 10.000€ (ARCHITECTE) TOTAL COÛTS : 472.000€

LOYERS PERÇUS BRUT DE CHARGES ET D'IMPÔT : 8,50€/m<sup>2</sup> \* 280m<sup>2</sup> = 2.380€/MOIS

ECHÉANCES PRÊT BANCAIRE : 821,33€/MOIS ECHÉANCES PRÊT ACTION CŒUR DE VILLE : 598,10€/MOIS

=> SOIT UN DIFFÉRENTIEL POSITIF LOCATIF DE 960,57€/MOIS RENDEMENT BRUT : 6% HORS IMPACT FISCAL

# OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

**EN COMPLÉMENT DES AIDES DE L'OPAH-RU, UN CADRE D'OBLIGATION PEUT ÊTRE INSTAURÉ POUR TRAITER LES IMMEUBLES OU ÎLOTS LES PLUS DÉGRADÉS ; C'EST L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE**

L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE PERMET À LA PUISSANCE PUBLIQUE DE DÉFINIR DES TRAVAUX OBLIGATOIRES PRESCRITS ET DÉCLARÉS D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR LE PRÉFET

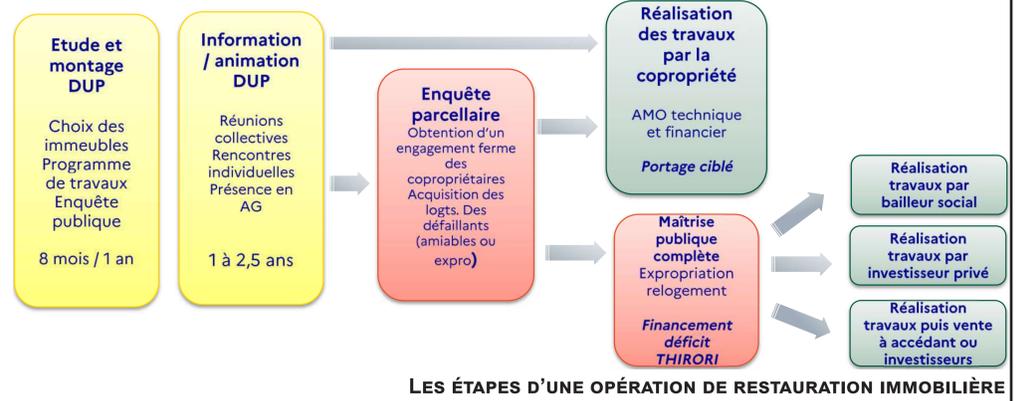
POUR ÊTRE MENÉ À BIEN LES OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE S'ARTICULENT AVEC DIVERS DISPOSITIFS COMPLÉMENTAIRES, ESSENTIELS POUR GARANTIR LA RÉHABILITATION COMPLÈTE DES ÎLOTS LES PLUS DÉGRADÉS

IL SERA DONC NÉCESSAIRE D'ACCOMPAGNER L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DE :

- UNE OPAH PERMETTANT L'ACCOMPAGNEMENT ET L'APPUI FINANCIER NÉCESSAIRE À LA RÉALISATION DES TRAVAUX
- DES DUP FONCIÈRES POUR LES IMMEUBLES LES PLUS COMPLEXES
- DES RAVALEMENTS DE FAÇADE OBLIGATOIRES
- L'ACCOMPAGNEMENT À LA REDYNAMISATION COMMERCIAL
- LES CURETAGES ET L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS

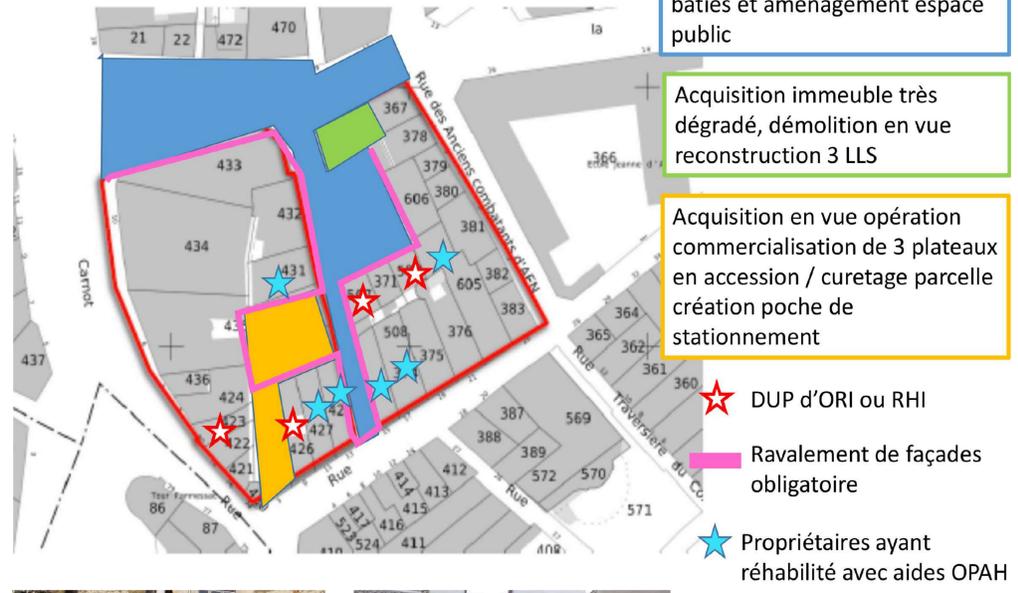
Opération restauration immobilière

- Articulation entre cadre de gestion collectif et l'accompagnement individuel des propriétaires
- Cadre coercitif nécessitant une animation de la DUP

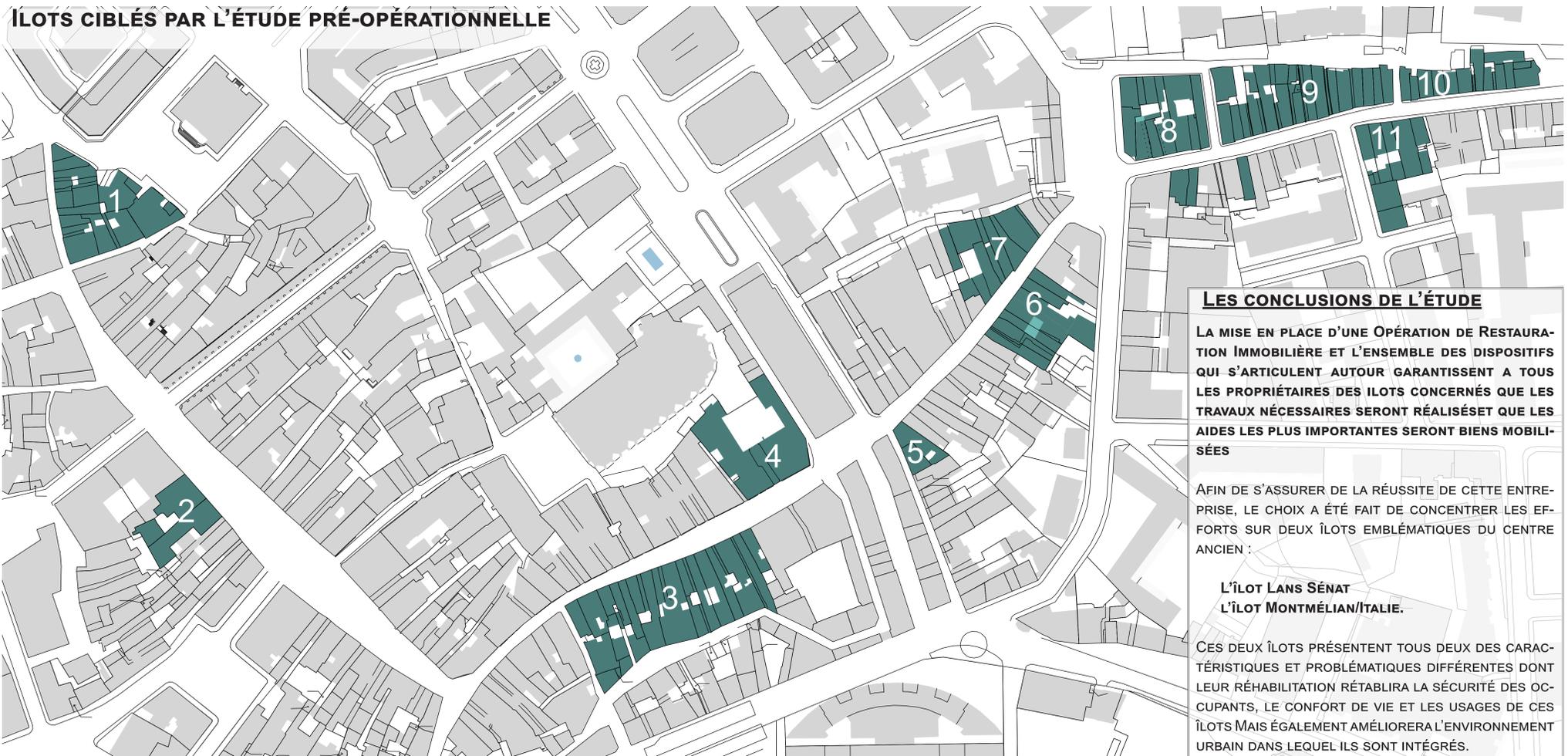


LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

## UN EXEMPLE D'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE - LE PUY EN VELAY



## ÎLOTS CIBLÉS PAR L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE



### LES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

LA MISE EN PLACE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE ET L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS QUI S'ARTICULENT AUTOUR GARANTISSENT A TOUS LES PROPRIÉTAIRES DES ÎLOTS CONCERNÉS QUE LES TRAVAUX NÉCESSAIRES SERONT RÉALISÉS ET QUE LES AIDES LES PLUS IMPORTANTES SERONT BIENS MOBILISÉES

AFIN DE S'ASSURER DE LA RÉUSSITE DE CETTE ENTREPRISE, LE CHOIX A ÉTÉ FAIT DE CONCENTRER LES EFFORTS SUR DEUX ÎLOTS EMBLÉMATIQUES DU CENTRE ANCIEN :

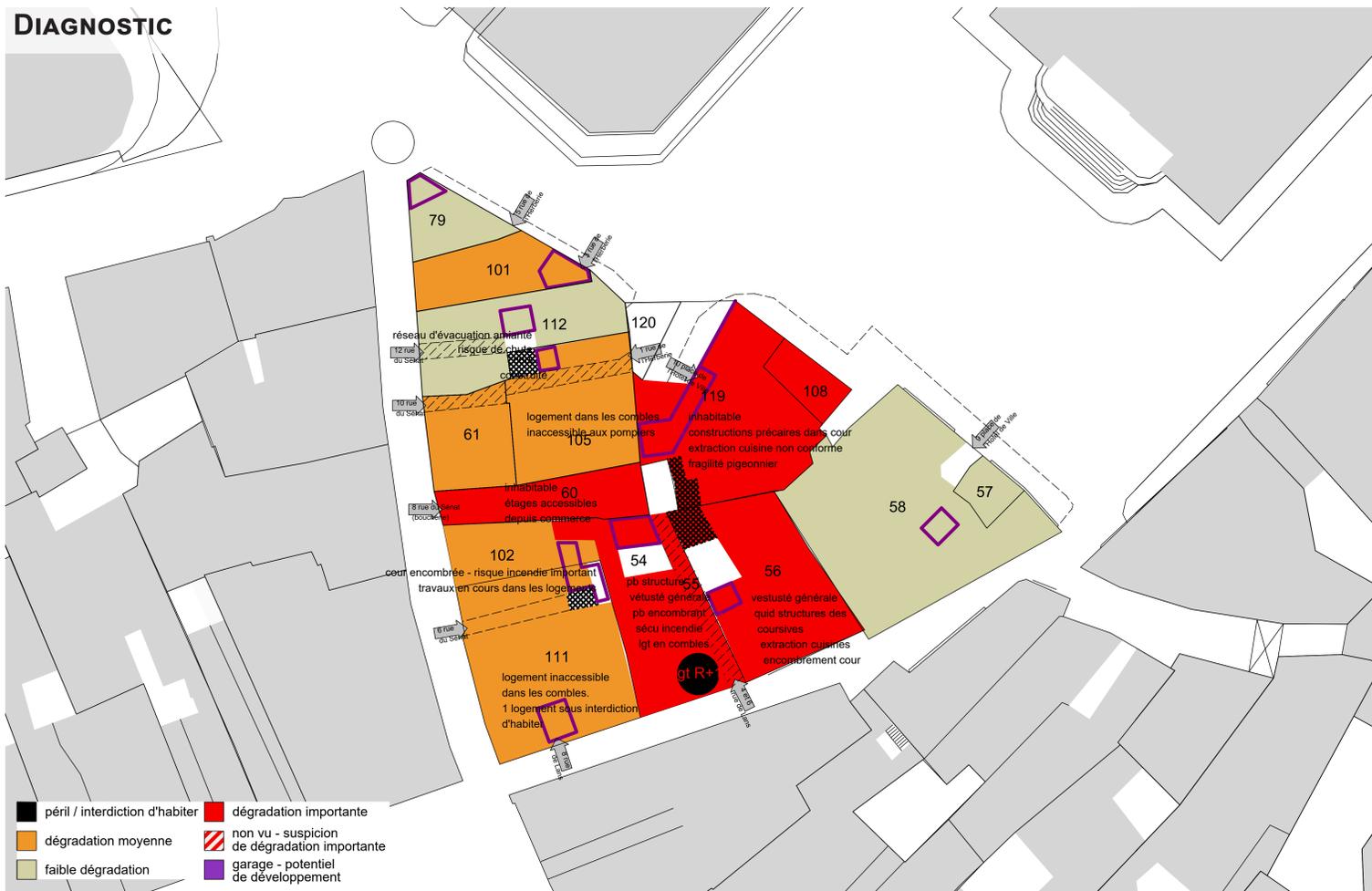
L'ÎLOT LANS SÉNAT  
L'ÎLOT MONTMÉLIAN/ITALIE.

CES DEUX ÎLOTS PRÉSENTENT TOUTS DEUX DES CARACTÉRISTIQUES ET PROBLÉMATIQUES DIFFÉRENTES DONT LEUR RÉHABILITATION RÉTABLIRA LA SÉCURITÉ DES OCCUPANTS, LE CONFORT DE VIE ET LES USAGES DE CES ÎLOTS MAIS ÉGALEMENT AMÉLIORERA L'ENVIRONNEMENT URBAIN DANS LEQUEL ILS SONT INTÉGRÉS.

# AMENAGEMENT ET RESTRUCTURATION D'UN ÎLOT PRIORITAIRE

## LANS / SÉNAT

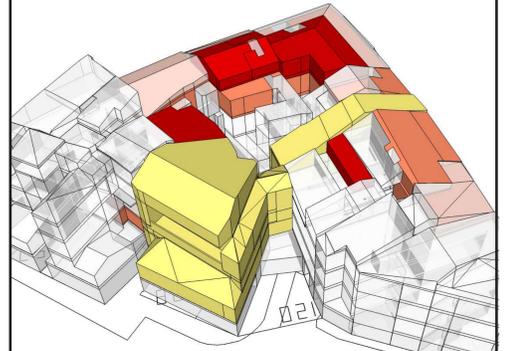
### DIAGNOSTIC



### LES PROBLÉMATIQUES DE L'ÎLOT

L'ÎLOT LANS SÉNAT EST UN ÎLOT EMBLÉMATIQUE DE CHAMBÉRY, SITUÉ EN FACE DE L'HÔTEL DE VILLE. IL SE CARACTÉRISE PAR UNE FAIBLE VACANCE TANT COMMERCIALE QUE SUR LES LOGEMENTS, MAIS IL FAIT FACE À DE NOMBREUSES PROBLÉMATIQUES TELLES QUE LA

- RISQUES ET SÉCURITÉ INCENDIE
- DENSIFICATION DU COEUR D'ÎLOT
- HYGIÈNE ET SALUBRITÉ
- HABITABILITÉ.



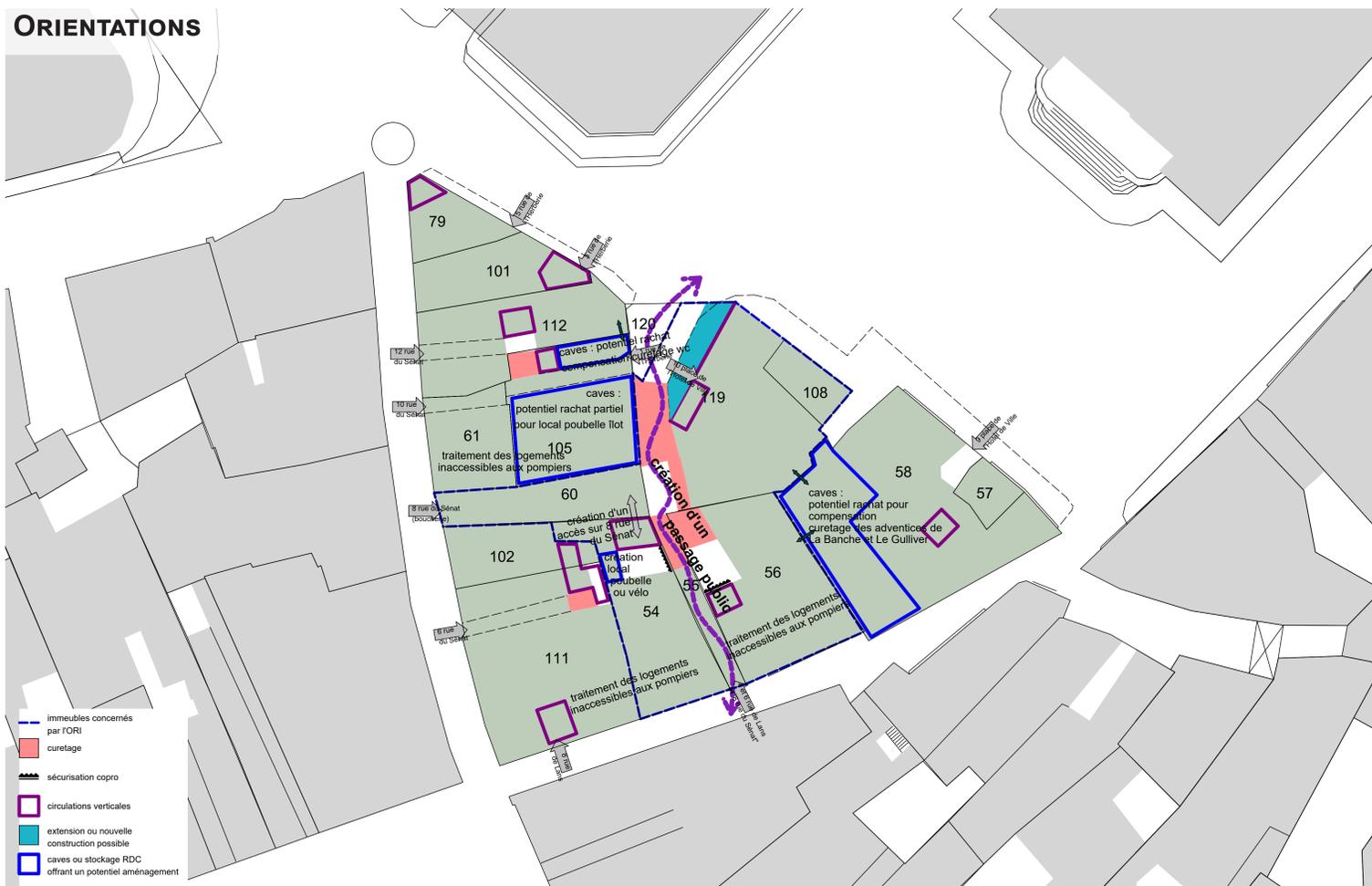
CES PROBLÉMATIQUES SONT ACCENTUÉES PAR L'INTENSE UTILISATION DE CES COURS ET PASSAGES. NON SEULEMENT LES COURS SONT EXPLOITÉS PAR LES COMMERCES DE BOUCHE (3 RESTAURANTS + UNE BOUCHERIE) MAIS LE PASSAGE DESSERT ÉGALEMENT 2 COPROPRIÉTÉS - REPRÉSENTANT 12 LOGEMENTS - ET PEUT-ÊTRE PLUS À L'AVENIR AVEC LE PROJET DE CRÉATION DE LOGEMENTS DANS LES ÉTAGES DE LA BOUCHERIE.

UNE RESTRUCTURATION DE CE CŒUR D'ÎLOT, EN COHÉRENCE AVEC LES USAGES, L'HABITABILITÉ, LA SÉCURITÉ ET LE PATRIMOINE SEMBLE ÊTRE LA PORTE D'ENTRÉE POUR LA VALORISATION DE CET ÎLOT.

### PHOTOS DE L'EXISTANT - COEUR D'ÎLOT



### ORIENTATIONS



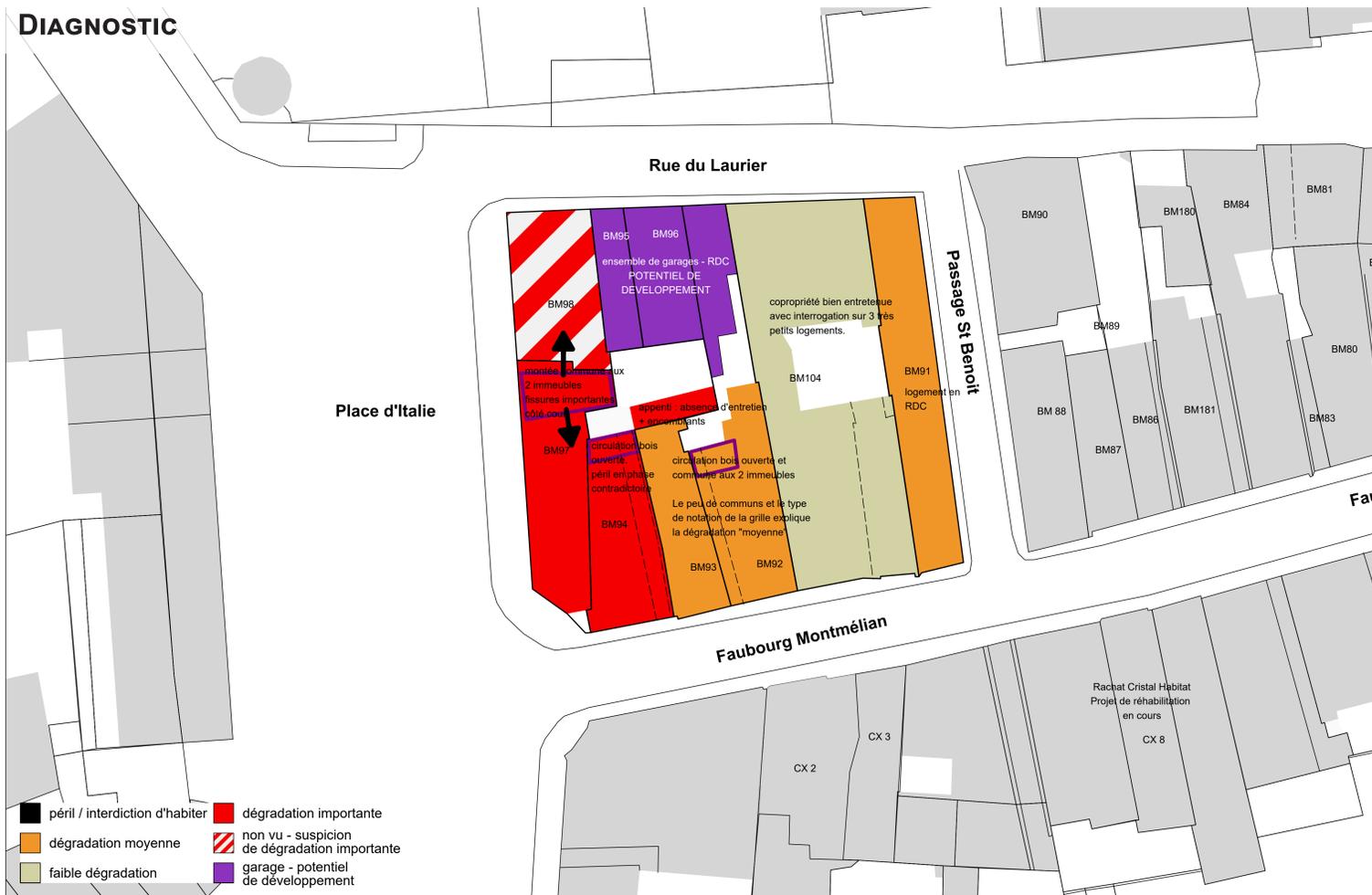
### LES ORIENTATIONS

- 1 / **RÉSOLVRE LES PROBLÈMES DE SÉCURITÉ INCENDIE :**
  - ACCÈS À L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS PAR LES POMPIERS
  - SOLUTIONS D'ÉVACUATIONS SECONDAIRES
  - LIMITATION DES RISQUES DE DÉPART D'INCENDIES
  - LIMITATION DE LA PROPAGATION DES INCENDIES
- 2 / **RÉSOLVRE LES PROBLÈMES DE SALUBRITÉ**
  - CIRCUIT DES DÉCHETS NORMÉ
  - REPRISE DES RÉSEAUX D'ÉVACUATION
- 3 / **RÉSOLVRE LES PROBLÈMES DE DÉGRADATION :**
  - ÉTUDES ET PRÉCONSAISON DE TRAVAUX À L'ÉCHELLE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DU LOGEMENTS
  - CURETAGE POUR RETROUVER LES STRUCTURES ET ASSAINIR LE COEUR D'ÎLOT
- 4 / **RÉSOLVRE LES PROBLÈMES DE CIRCULATION :**
  - CURETAGE DES CONSTRUCTIONS PASITES
  - RÉDÉFINITION DES ESPACES DE STOCKAGES POUR LES LOGEMENTS ET LES COMMERCES
  - OUVERTURE DU PASSAGE ET SÉCURISATION DES ENTRÉES D'IMMEUBLES
- 5 / **VALORISATION DU PATRIMOINE :**
  - RÉFECTION DES FAÇADES,
  - RETROUVER LES ORGANISATIONS ET STRUCTURES D'ORIGINE
  - PÉRINISER LES TRAVAUX AVEC LE REMISE EN ÉTAT DE LOGEMENTS SOUS INTERDICTION D'HABITER.
- 6 / **MISE SUR LE MARCHÉ DE NOUVEAUX LOGEMENTS**
  - RETROUVER DES ACCÈS AUX ÉTAGES COURANTS DES IMMEUBLES CONCERNÉS
  - CRÉATION DE LOGEMENTS DANS LES PLATEAUX NUS

# AMENAGEMENT ET RESTRUCTURATION D'UN ÎLOT PRIORITAIRE

## ÎLOT ITALIE / MONTMÉLIAN

### DIAGNOSTIC



### LES PROBLÉMATIQUES DE L'ÎLOT

L'ÎLOT ITALIE/MONTMÉLIAN EST LA PORTE D'ENTRÉE DU FAUBOURG MONTMÉLIAN ET DONNE SUR LA PLACE D'ITALIE QUI AVAIT ÉTÉ COMPLÈTEMENT RÉAMÉNAGÉE, IL Y A MOINS DE 10ANS.

CET ÎLOT, EN SECTEUR AVAP, EST TRÈS DENSE AVEC UNE ARCHITECTURE ASSEZ HÉTÉROCLITE ; ON RETROUVE DE PART ET D'AUTRE DE L'ÎLOT 2 BÂTIMENTS TRÈS ÉTROITS QUI FONT TOUTE LA PROFONDEUR DE L'ÎLOT. ENTRE CES IMMEUBLES :

- CÔTÉ FAUBOURG MONTMÉLIAN, IL Y A 3 «IMMEUBLES DE FAUBOURG», QUI SONT DES BÂTIMENTS ASSEZ ÉTROITS, AVEC UN COMMERCE EN PIED D'IMMEUBLE, UN PASSAGE QUI CONDUIT À L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT OÙ L'ON RETROUVE LES PARTIES COMMUNES, DONT LES EMPRISES SONT RÉDUITES, ET IL Y A ÉGALEMENT 1 «IMMEUBLE BOURGEOIS» AVEC UNE COUR CENTRALE DES ESCALIERS ET COURSIVES EXTÉRIEURES EN PIERRE, TRAVERSANT SUR LA RUE DU LAURIER.

- CÔTÉ RUE DU LAURIER ON RETROUVE DES GARAGES EN RDC ASSEZ VETUSTES QUI VIENNENT REFERMER LE CŒUR D'ÎLOT. SUR LESQUELS IL Y AURAIT UN FORT POTENTIEL.

LES IMMEUBLES CIBLÉS SONT CEUX QUI CONSTITUENT LA TÊTE DE L'ÎLOT CAR ILS PRÉSENTENT :

- => DES DÉGRADATIONS TRÈS IMPORTANTES DES PARTIES COMMUNES
- => DE LA VACANCE AU NIVEAU DE LOGEMENTS COMME DES COMMERCES
- => DES POTENTIELS IMPORTANTS SUR LE COEUR D'ÎLOT ET LES GARAGES RUE DU LAURIER

### PHOTOS DE L'EXISTANT



### LES ORIENTATIONS

- 1 / RÉSOUDRE LES PROBLÈMES DE DÉGRADATIONS :
  - ETUDES ET PRÉCONSAION DE TRAVAUX À L'ÉCHELLE DE LA COPROPRÉTIÉ ET DU LOGEMENTS
  - SORTIR LES IMMEUBLES D'UNE SITUATION DE DANGER
  - REPRISES STRUCTURELLES
  - MISE EN CONFORMITÉ DES RÉSEAUX
  - CURETAGE POUR RETROUVER LES STRUCTURES

- 2 / RÉSOUDRE LES PROBLÈMES DE CIRCULATION ET DE COEUR D'ÎLOT :
  - CURETAGE DES CONSTRUCTIONS PARASITES
  - RÉDÉFINITION DES ESPACES DE STOCKAGES POUR LES LOGEMENTS ET LES COMMERCES
  - OUVERTURE DU PASSAGE ET SÉCURISATION DES ENTRÉES D'IMMEUBLES
  - RÉDÉFINITION DES BESOINS - CRÉATION DE LOCAUX COMMUNS

- 5 / VALORISATION DU PATRIMOINE :
  - RÉFECTION DES FAÇADES,
  - RETROUVER LES ORGANISATION ET STRUCTURES D'ORIGINE
  - VALORISATION DES STRUCTURES CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES DU FAUBOURG
  - PÉRINISER LES TRAVAUX AVEC LE REMISE EN ÉTAT DE LOGEMENTS VACANTS.

- 6 / FAVORISER LA DYNAMISATION COMMERCIALE ET L'ATTRACTIVITÉ
  - TROUVER DE NOUVEAUX USAGES AUX COMMERCES VACANTS
  - FAVORISER L'UTILISATION DE LA PLACE D'ITALIE
  - RÉAMÉNAGER L'ENTRÉE DE LA RUE DU LAURIER
  - REMISE DE LOGEMENTS REMIS À NEUF SUR LE MARCHÉ