

Restructuration urbaine et sociale du centre-bourg de **Lézignan-Corbières**



Revitalisation d'un centre-bourg en voie de paupérisation

Tuteur : M. Amiot Hervé

Chambenoit Thibault
Nobili Christopher
Romano Vincent
Sun Peizhi
Walkowicz Julien

Restructuration urbaine et sociale du centre-bourg de **Lézignan-Corbières**

Revitalisation d'un centre-bourg en voie de paupérisation

Problématique :

Comment parvenir à reconquérir à la fois sur le plan touristique, économique, foncier et social, *le quartier de l'Eglise de Lézignan-Corbières* ?

Chambenoit Thibault
Nobili Christopher
Romano Vincent
Sun Peizhi
Walkowicz Julien

DA 4

Tuteur : M. Amiot Hervé

Remerciements :

Nous tenons à remercier **M. Amiot Hervé**, tuteur de notre projet, pour la qualité de ses conseils et de ces réponses.

Nous tenons également à remercier les personnes suivantes :

M. Maïque, Maire de la commune de Lézignan-Corbières, pour avoir suivi notre travail de la manière la plus assidue possible.

M. Latorre, Adjoint au maire à l'urbanisme, pour son soutien, sa disponibilité ainsi que ses nombreuses explications sur l'établissement et le fonctionnement notamment sur le plan urbain de la ville.

M. Azaïs, directeur des services techniques, malgré son emploi du temps très dense, pour son soutien à notre projet ainsi, que ses remarques nous ayant permis de réajuster l'orientation de notre projet de restructuration urbain et sociale au sein du quartier de l'Eglise.

M. Paya, à la DDTM chef du service habitat et bâtiments durables, commanditaire de notre projet d'étude, ayant pu nous offrir ses services ainsi que la disponibilité de ses collègues de travail.

M. Toupillier, à la DDTM Chargé Mission Aménagement Durable, ayant permis de retravailler notre méthode de travail tout au long de notre étude.

M. Marino, architecte de l'atelier Marino situé dans le Var.

M. Houertas, Architecte Bâtiment de France de l'Aude.

Mme. Galibert et M. Carrière, au service accessibilité à la DDTM.

M. De Labriffe et M. Séchot ingénieurs en cartographie numérique à la DRAC.

M. Marti et Mme Goma à la chambre des commerces de Narbonne, pour ses nombreux rendez-vous téléphoniques nous ayant de mieux comprendre l'économie locale

Mme Vivies, au service étude économique.

Anne-Laurent, à la chambre du pays Corbières-Minervois, ayant permis de comprendre les problèmes sociaux et politiques de fonds.

Mme Béziat, responsable à la Caisse d'Allocation Familiale C.A.F, nous ayant fourni des données sur la population difficile d'accès.

Mme Lopez, au Centre Médico-Social : C.M.S.

L'équipe municipale au complet, pour sa sympathie, son dévouement et surtout pour sa contribution à l'avancement du projet, notamment sur le plan des fournitures et de la mise à disposition de locaux.

Les employés de l'AMPG : Aide Morale à la Population Gitane.

L'ensemble des riverains de la commune de Lézignan-Corbières pour leur amabilité et leur complaisance, qui n'ont refusé aucun entretien de notre part.

Les employés de la CLIC : centre locaux d'informations et de coordination.

Les employés du CCAS : Centre Communal d'Action Sociale.

Les agents de la police municipale pour leurs renseignements sur l'ensemble de la population et des habitations du centre ancien.

Le président de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise : M. Dupuy Roger, nous ayant reçu lors d'une de ses réunions de la CCRL, et ayant pu nous faire comprendre le rôle prépondérant de la commune de Lézignan-Corbières

Sommaire :

I.	<i>La ville de Lézignan-Corbières dans son ensemble :</i>	9
A.	Localisation géographique :	9
1.	Lézignan-Corbières dans le département :	9
2.	Lézignan-Corbières localement :	11
B.	Contexte historique de Lézignan-Corbières	13
1.	Les origines :	13
2.	L'époque Gallo-Romaine :	13
3.	L'occupation Wisigothe, Arabe et la Renaissance Carolingienne :	14
4.	La crise albigeoise :	16
5.	La guerre de 100 ans :	17
6.	Les XV ^{ème} et XVI ^{ème} siècles :	18
7.	Les XVII ^{ème} et XVIII ^{ème} siècles :	19
8.	Les XIX ^{ème} , XX ^{ème} et XXI ^{ème} siècles :	20
C.	Schéma explicatif de notre démarche :	22
II.	<i>Diagnostic :</i>	24
A.	Diagnostic dans son ensemble :	24
1.	Socio-économique :	24
2.	Diagnostic foncier :	56
3.	Déplacements :	108
4.	Patrimoine / Culture / Tourisme :	139
B.	Atouts / Faiblesse :	152
III.	<i>Analyse et interprétation du diagnostic :</i>	153
A.	Objectifs et sous-objectifs :	153
B.	Choix des secteurs et arguments :	156
C.	Récapitulatif du plan d'actions pour le centre bourg :	157
IV.	<i>Présentation des différents opérateurs financiers</i>	161
A.	Les aides concernant l'habitat :	161
1.	Le P.I.G. :	161
2.	L'OPAH :	162
B.	L'aide principal concernant le commerce :	164
1.	Le FISAC :	164
V.	<i>Choix et localisation d'un financement adapté :</i>	165
A.	Conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI / THIRORI :	165
1.	Conditions d'éligibilité :	165
2.	Principes d'éligibilité :	166
B.	Les étapes d'élaboration d'un projet au financement THIRORI :	166
1.	L'étude de faisabilité :	166

2.	L'étude de calibrage :	166
3.	L'étude opérationnelle :	167
4.	Les financements :	167
C.	Périmètre du projet au financement THIRORI :	169
VI.	<i>Etude de faisabilité des deux secteurs :</i>	172
A.	Analyse du secteur Emile Cabrié :	172
1.	Diagnostic sommaire, urbain et des espaces publics	172
2.	Atouts / faiblesses :	181
3.	Orientations générales :	182
B.	Analyse du secteur Henri Dunant / Saint Just :	182
1.	Diagnostic sommaire, urbain et des espaces publics :	182
2.	Atouts / faiblesses :	192
3.	Orientations générales :	193
VII.	<i>Récapitulatif sur grand format des futurs points actuels à réaménager:</i>	194
VIII.	<i>Esquisses d'avant-projet sur les deux secteurs :</i>	195
A.	Secteur Emile Cabrié.....	195
B.	Secteur Henri Dunant / Saint Just :	199
IX.	<i>Gouvernance :</i>	203

Introduction

L'étude qui va être présentée par la suite est consacrée à un programme de requalification du quartier ancien de Lézignan-Corbières. L'étude a été demandée par la commune de Lézignan-Corbières après une proposition de la DDTM¹ qui travaille actuellement sur ce type de programme. La ville avait donc enfin l'opportunité de faire concrètement quelque chose après plus de trente années d'études sans aboutissement.

En effet, la forte dégradation de certains îlots, porte atteinte à l'attractivité générale du centre ville et contribue à sa paupérisation, d'où le fort enjeu de ce projet.

Le projet doit permettre de franchir un nouveau cap pour lutter à la fois contre la vacance du parc de logements et contre l'habitat indigne ou insalubre, qui touche particulièrement le centre-bourg. La ville entend ainsi concentrer ses efforts sur le centre ancien en termes de réhabilitation de restructuration des îlots, de dynamique économique et commerciale, et enfin en termes de traitement des espaces publics.

Afin d'atteindre ces objectifs, notre stage a été séparé en deux études successives. La première étant consacrée à un diagnostic thématique de la ville de Lézignan-Corbières afin de mettre en avant les problèmes rencontrés et de pouvoir cibler les actions nécessaires à effectuer. En découlera de ce diagnostic, les objectifs de la commune, dont le principal affiché qui est de redonner de la vie dans ce centre ancien avec des sous objectifs et un choix de secteurs intéressants permettant d'appliquer un plan d'actions concret, pour chaque objectif.

Après une partie plus théorique sur les aides disponibles à la commune pour le financement de ce projet de requalification du centre bourg, l'étude se focalisera sur deux secteurs précis afin d'amorcer une dynamique de requalification du centre-bourg. Cela passe concrètement, par exemple, par une piétonisation partielle de quelques secteurs, qui à termes pourrait devenir totale au fur et à mesure de l'avancée du projet.

Une esquisse pour chaque secteur sera présentée, et enfin l'étude se conclura sur la gouvernance d'un projet d'une telle ampleur afin de ne pas laisser tomber la dynamique initiée, et de donner une méthode d'application à la commune de Lézignan-Corbières, qui espère quant à elle que son projet va inciter les lézignanais à effectuer des travaux nécessaires en harmonie avec le souhait communale.

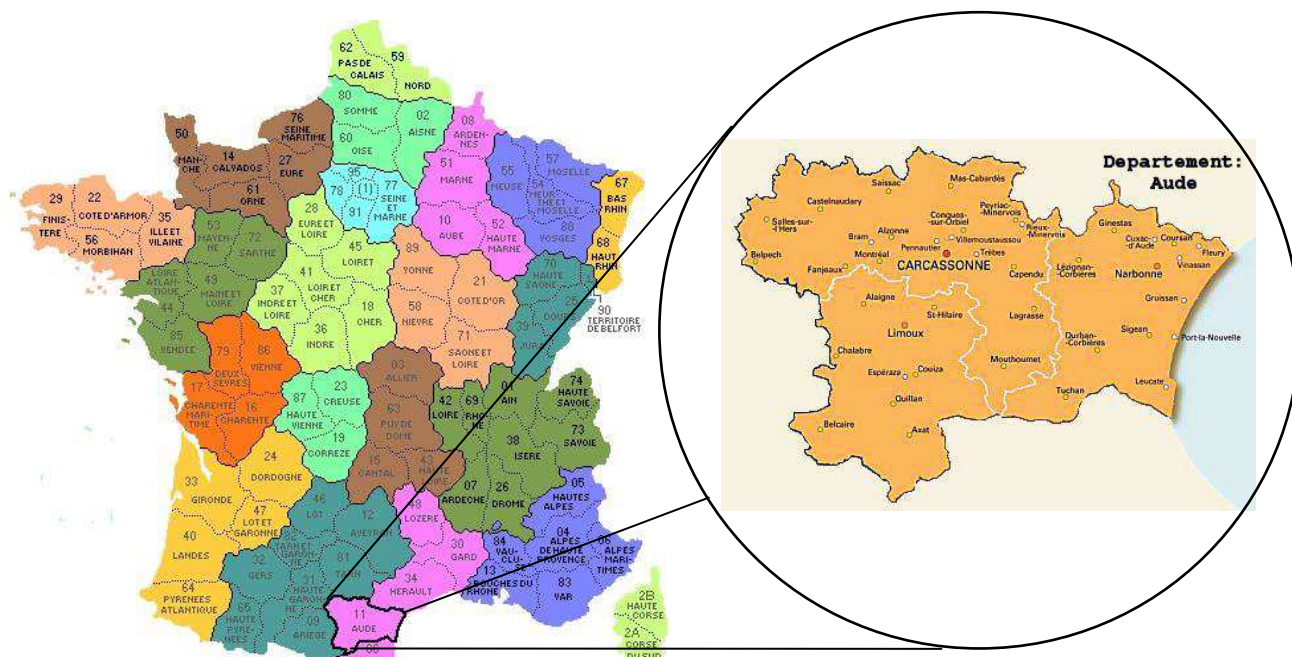
¹ Direction Départementale des Territoires et de la Mer

I. La ville de Lézignan-Corbières dans son ensemble :

A. Localisation géographique :

1. Lézignan-Corbières dans le département :

La commune de Lézignan-Corbières se situe dans la partie Est du département de l'Aude, entre les communes de Carcassonne, préfecture de l'Aude, et Narbonne, sous-préfecture. Le département de l'Aude compte 438 communes réparties en 35 cantons pour une superficie totale de 6 139 km² et une population estimée à 345 779 habitants.



Carte 1 : Localisation du département de l'Aude en France (Réalisation personnelle)

Administrativement, la commune de Lézignan-Corbières appartient au canton qui porte son nom. Celui-ci appartient à l'arrondissement de Narbonne et compte 18 communes :

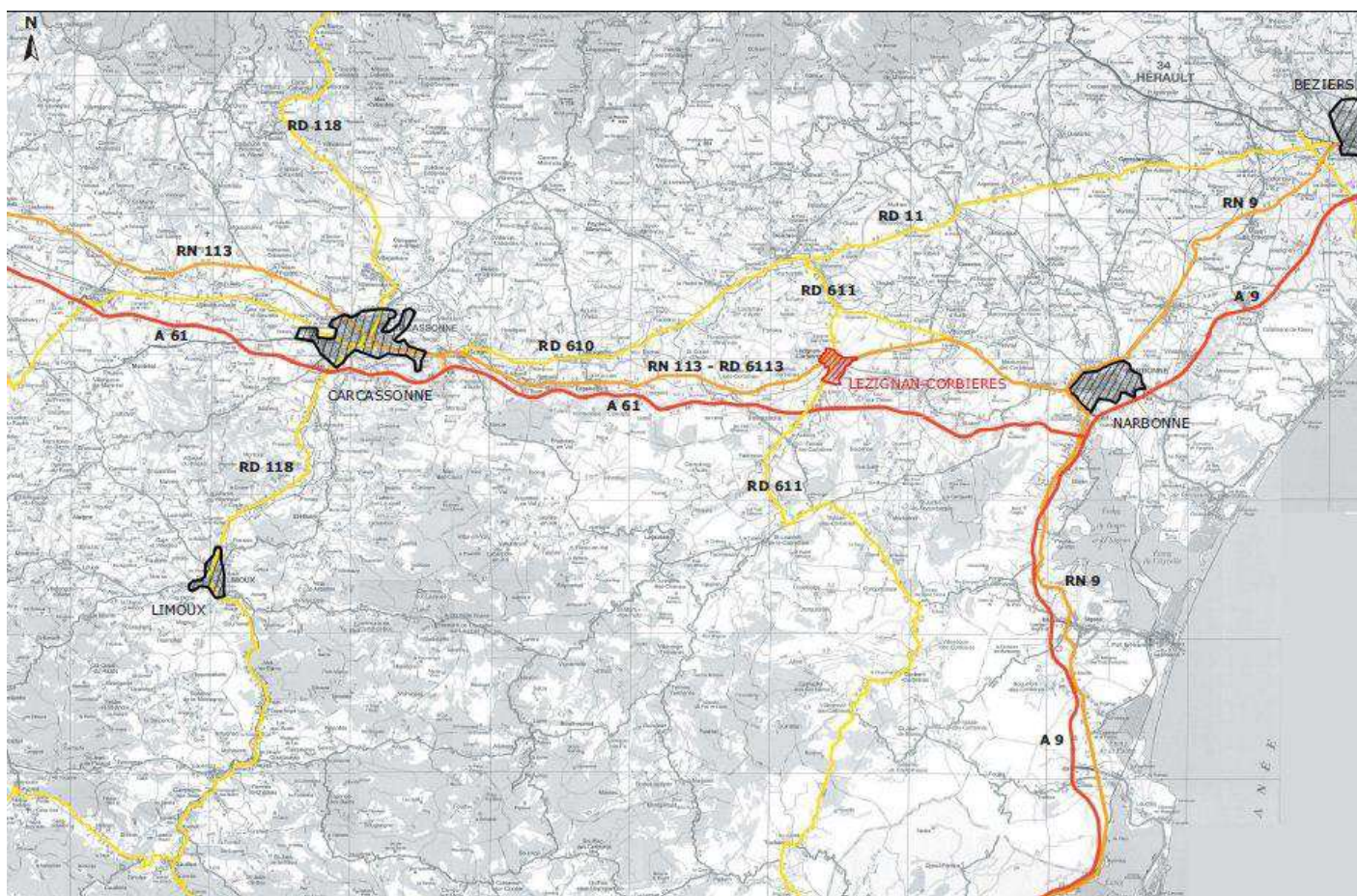
Lézignan-Corbières, Argens-Minervois, Boutenac, Camplong d'Aude, Castelnaud d'Aude, Conilhac-Corbières, Cruscades, Escalles, Fabrezan, Ferrals-les-Corbières, Fontcouverte, Homs, Luc-sur-Orbieu, Montbrun-des-Corbières, Montséret, Ornaisons, Saint-André-de-Roquelonge et Tourouzelle.

Le canton de Lézignan-Corbières comptait 17 924 habitants en 1999 pour 262 km² (densité de 68 habitants au km²). Au sein de ce département, Lézignan-Corbières occupe une position privilégiée au regard de sa desserte puisqu'elle est traversée par les axes majeurs de circulations que sont l'autoroute A 61 (une sortie autoroutière est présente sur le territoire), la route départementale RD 6113 (ex route nationale RN 113) et la voie ferrée. Elle se situe à 30 kms de la mer Méditerranée.



Carte 2 : Matérialisation du réseau routier aux alentours de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle)

- Par ailleurs, la commune est proche des grandes agglomérations locales que sont :
- Narbonne à 22 km à l'Est (sous-préfecture de l'Aude, 52 252 habitants)
 - Carcassonne à 39 km à l'Ouest (préfecture de l'Aude, 47 634 habitants)
 - Béziers à 55 km au Nord-Est (sous-préfecture de l'Hérault, 71 672 habitants)
 - Limoux à 67 km, au Sud-Ouest (dans l'Aude, 9 781 habitants)



Carte 3 : Localisation de La commune de Lézignan-Corbières en fonction de Narbonne et Carcassonne et représentation du tissu principal autoroutier et viaire (source : document du POS)

2. Lézignan-Corbières localement :

La commune s'inscrit au cœur du Pays Corbières Minervois rassemblant 89 communes et 40 000 habitants. La présence de nombreuses activités et services de proximité sur son territoire fait de Lézignan-Corbières un pôle démographique et économique au sein de ce pays. Lézignan-Corbières s'étend sur 3 768 ha (37,7 km²) pour une population estimée à 7 912 habitants en 2007. En comparaison, les 10 communes limitrophes ont une superficie, une population et un dynamisme économique moindres :

- Argens-Minervois, au Nord, s'étend sur 5 km² pour 330 habitants ;
- Roubia, au Nord-Est, s'étend sur 7 km² pour 401 habitants ;
- Canet, à l'Est, Nord-Est, s'étend sur 14 km² pour 1 072 habitants ;
- Cruscades, à l'Est, s'étend sur 10 km² pour 324 habitants ;
- Luc-sur-Orbieu, à l'Est, Sud-Est, s'étend sur 10 km² pour 786 habitants ;
- Boutenac, au Sud-Est, s'étend sur 23 km² pour 609 habitants ;
- Ferrals-les-Corbières, au Sud, s'étend sur 16 km² pour 1 004 habitants ;
- Conilhac-Corbières, au Sud-Ouest, s'étend sur 12 km² pour 601 habitants ;
- Escales, à l'Ouest, s'étend sur 10 km² pour 336 habitants ;
- Tourouzelles, au Nord-Ouest, s'étend sur 14 km² pour 448 habitants.



Carte 4 : Communauté de communes de la région Lézignanaise (source : internet)

La commune adhère à la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise qui regroupe 19 communes pour 23 000 habitants. Les 19 communes sont :

Argens Minervois, Boutenac, Canet d'Aude, Castelnaud d'Aude, Camplong d'Aude, Conilhac-Corbières, Cruscades, Escales, Fabrezan, Ferrals-les-Corbières, Fontcouverte, Lézignan-Corbières, Luc-sur-Orbieu, Montbrun des Corbières, Montsérret, Ornaisons, Roubia, Saint André de Roquelongue et Tourouzelle.

La communauté de communes a été créée par arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2002 et a intégré au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple pour l'Équipement et l'Expansion (S.I.V.O.M.E.) de la région de Lézignan-Corbières.

B. Contexte historique de Lézignan-Corbières

1. Les origines :

Les collines, les plaines et les grottes des corbières et du Minervois abritent depuis très longtemps la présence humaine. Le premier occupant de la région est l'homme de Tautavel (450000 ans).

A Bize-Minervois (23km au Nord-Est de Lézignan-Corbières) ont été découverts les restes d'une occupation vieille de 100000 ans. Ces hommes d'abord itinérants s'installèrent à demeure.

Les traces les plus anciennes d'occupation retrouvées dans le Lézignanais datent du Néolithique (-6000, -7000 ans). Il s'agit d'outils primitifs retrouvés dans les grottes de l'Alaric et Thézan. A cette époque, les populations sont essentiellement nomades.

Le Dolmen des Fades (des Fées) à Pépieux (16 km au Nord-Ouest de Lézignan-Corbières) marque de manière spectaculaire l'emplacement des tombes collectives des premiers habitants du Minervois (-5000 ans).

2. L'époque Gallo-Romaine :

C'est en 118 avant J.C., avec la fondation de Narbonne (Narbo Martius) et l'implantation romaine, que commence réellement l'occupation du sol sur la commune de Lézignan-Corbières et son entrée dans l'Histoire écrite. Narbonne est la première colonie romaine fondée dans le sud de la Gaule après la facile conquête du Languedoc par les légions du proconsul Domitius Ahenobarbus. Trois milles citoyens romains s'y installent en quête de terres à cultiver.

Poursuivant la Voie Aurélienne, la Voie Domitienne est créée à partir de 118 avant J.C. à l'instigation du général romain Cneus Domitius Ahenobarbus dont elle portera le nom. Cette route doit assurer la communication avec Rome et permettre la fondation de garnisons qui serviront à la protection des villes devenues romaines.

Cette voie franchit les Alpes au col de Montgenèvre (1850 m), suit la vallée de la Durance, franchit le Rhône à Beaucaire et suit la côte du Golfe du Lion jusqu'à l'Espagne, en reliant sur son chemin les principales cités gauloises de l'époque.

Dans les villes qu'elle traverse, elle est pavée ou dallée, mais la plupart du temps, c'est un chemin en terre battue sur des couches stratifiées de gravier et de cailloutis. Quand la voie entre dans une ville, elle traverse généralement une enceinte en passant sous une porte ou un arc de triomphe, comme à Nemausus avec la Porte d'Auguste ou à Glanum avec l'Arc de triomphe.

Au début, ce sont surtout les légions romaines qui empruntent cette voie, puis viendront les marchands et plus tard les fonctionnaires de la République puis de l'Empire. La construction de la voie Domitienne et des routes qu'elle croise est bénéfique à l'économie locale grâce aux échanges entre les cités que ce réseau permet.

Le commerce est l'une des clés de prospérité narbonnaise. Dès la fin du I^{er} siècle avant J.C., la ville possède un vaste marché dont les entrepôts souterrains ont été retrouvés (plus de 150 mètres de galeries bordées de cellules destinées au stockage des marchandises constituent l'horreum).

La contrée se couvre d'exploitations agricoles cultivant céréales et vignes dont le domaine nommé Licianus qui deviendra Lézignan. L'artisanat prend un essor quasi industriel comme le montre l'ampleur de l'atelier des potiers d'Amphoralis à Sallères d'Aude (I^{er} siècle de notre ère). C'est donc une zone fortement romanisée qui accueille à partir du Ve siècle les nouveaux conquérants barbares, Wisigoths, Arabes puis Francs.

3. L'occupation Wisigothe, Arabe et la Renaissance Carolingienne :

Les invasions dites barbares détruisent ou mettent à mal la villa ou le vicus gallo-romain. Vers 460, les Wisigoths, venus des rives de la Mer noire, s'emparent définitivement de la région ; L'empire romain a périclité. Le royaume wisigoth s'appuie sur l'empreinte romaine, s'étendant de l'Espagne, avec Tollède pour capitale, jusque dans la région. Il repose essentiellement sur 7 villes : Agde, Béziers, Carcassonne, Elne, Maguelonne, Narbonne et Nîmes. C'est la Septinamie.

La ruine de la Septinamie se produit au VIII^e siècle lors de l'invasion arabe venue d'Espagne. Les arabes prennent ainsi Carcassonne en 725 et s'établissent dans la région. Ils occupent principalement les villes, lieux de commerces et de cultes, mais sont rapidement attaqués et harcelés par les Francs et leurs armées. Terrorisée, la population locale fuit vers les Corbières ou la Montagne Noire. Quand les arabes abandonnent la Septinamie en 759, celle-ci est un désert.

Avec Charlemagne, roi des Francs de 768 et 814 et principal souverain de la dynastie carolingienne, commence la renaissance carolingienne (l'art Carolingien s'étend sur une période de 120 ans entre 780 et 900, pendant le règne de Charlemagne et ses héritiers directs).

Dès la fin du VIII^e siècle et le commencement du IX^e siècle, la paix carolingienne étant établie, l'Empereur demande aux « réfugiés espagnols », c'est-à-dire aux wisigoths romanisés et chrétiens chassés de France et d'Espagne par l'occupation arabe, de venir s'établir sur les terres laissées vacantes. Pour favoriser cette immigration, Charlemagne développe le système de prison selon lequel toute personne occupant et travaillant des terres incultes pendant trente ans en devient propriétaire.

La probabilité est grande que ce soit sous Charlemagne, voire sous Louis le Pieux, que commence la réoccupation wisigothe, cette fois pacifique, du site de Lézignan puisque le diplôme de Charles le Chauve indique, au sujet des apisonnaires qu'il nomme, que les terres qu'il leur concède ont déjà été occupée par leurs aïeux.

De ce choix, sanctionné par une charte de 847, est véritablement né le Lézignan moderne. La ville ainsi édiflée devient vite un centre important dans une région où de nombreuses autres villes n'ont jamais pu retrouver leur lustre d'antan. Durant cette période, les habitants placent la nouvelle agglomération sous la protection d'une nouvelle église et d'un saint de leur Catalogne natale : Félix.

Si aucune église n'est citée sur le territoire et dans les environs en 847, on en trouve trois en 899 : Saint-Félix, Saint-Nazaire et Saint-Julien de Caumont...

Lézignan, de par son importance, devient un point de passage obligé de la politique carolingienne en Septinamie. Ainsi, en 899, Charles le Simple, petit-fils de Charles le Chauve et roi depuis un an à peine, attribue à titre d'alleu (donc sans aucune redevance féodale) un quart de Lézignan, dont les églises, à un certain Etienne.

Les données concernant Lézignan durant la période féodale restent relativement floues jusqu'en 1209. Il semble néanmoins probable que l'abbaye de Lagrasse occupe déjà l'église dont elle restera le propriétaire jusqu'à la Révolution. En 1118, une bulle papale énumère les possessions du monastère de Lagrasse au nombre desquelles « ecclesian Sti Félici et Sti Nazarii de Leziniano » et le « castrum liziniano ».

En 1118, il existe donc sur Lézignan deux églises et un château, ce dernier est rapidement occupé par les religieux qui y installent un seigneur vassal. Le monastère est en effet très puissant durant cette période d'anarchie (approche de l'an mille...) puisqu'il bénéficie de nombreuses donations qui l'ont considérablement enrichi.

En 1171, un accord entre la vicomtesse de Narbonne et le vicomte de Carcassonne est signé au « castrum liziniani ». Ce château qui recevait des notabilités n'existe plus aujourd'hui et ce depuis la fin du XVIIe siècle. Les bâtiments du château s'ordonnaient autour d'une cour intérieure qui a formé l'actuelle **place Henri Dunan**. On y accédait par une porte déjà en ruines au XVIIe siècle.

Dès le XIe siècle naissent en languedoc, et en particulier dans le Carcassès et le Razès, des agglomérations dont l'espace, loin d'être distribué au hasard, se révèle être véritablement dessiné. La disposition en rond des maisons est mise en évidence par Krysztof Pawlowski qui les baptisera « **circulade** ». Les plus célèbres exemples sont les centres villes de Bram, d'Alaigne, de la Force u de Loupia.

Dans l'Aude, les ensembles circulaires ou à tendance circulaire sont près d'une trentaine dont Lézignan-Corbières. Ces villages apparaissent à la fin du XIe siècle, au XIIe siècle et au début du XIIIe siècle dans les régions le plus souvent de plaine jusque là peu urbanisées.

Politiquement, leur création répond à la volonté de la puissante famille des Trencavel qui règne sur les vicomtés de Nîmes, Albi, Carcassonne, Béziers et Agde, de mettre en valeur et de tenir stratégiquement les vastes territoires qu'elle possède. Sur le plan démographique, ils traduisent le mouvement d'abandon de l'habitat dispersé au profit de l'habitat concentré.

Sur le plan pratique, ils apportent une solution au problème de la défense de la communauté villageoise : les murs des maisons jointives constituent une enceinte entourant souvent un « château à motte », c'est-à-dire une tour édifiée sur une petite butte naturelle ou artificielle.

Au XIII^e et au début du XIV^e siècle, c'est un tout autre parti qui est adopté pour la création des bastides et des villes neuves : les rues, rectilignes, se coupent à angle droit et dessinent un damier délimité par les boulevards. C'est le cas de la ville basse de Carcassonne.

4. La crise albigeoise :

La croisade des Albigeois (1208-1229) ; ou plutôt croisade contre les Albigeois, est une croisade proclamée par l'Eglise catholique contre l'hérésie, à savoir principalement le catharisme et dans une faible mesure le valdéisme. Cette croisade marche en premier lieu contre les terres des Trencavel ; vicomtes d'Albi, de Béziers et de Carcassonne d'où son nom.

Au début de son pontificat, Innocent III s'inquiète de l'influence grandissante de l'église cathare en Occitanie. Il tente à plusieurs reprises d'initier une croisade contre cette hérésie sans succès mais en 1208, l'assassinat du légat du pape, Pierre de Castelnau, sert d'élément déclencheur à la croisade. L'appel du pape est enfin entendu par quelques barons français qui prennent la croix à titre individuel, sans engager la couronne de France.

La croisade des barons se porte en premier lieu contre les terres des Trencavel. Les troupes s'emparent de la ville de Béziers (1209) et y exterminent toute la population avant de se diriger vers la ville de Minerve (Minervois) où l'on brûle les hérétiques sur le bûcher (1210).

Les possessions des Trencavel sont mises en proie par le pape ce qui autorise les barons à s'emparer de leurs terres. Au cours de cette première phase, Simon de Montfort est nommé chef temporel de la croisade et en l'espace de deux années, les terres des Trencavels sont soumises. Simon de Montfort tente ensuite d'encercler Toulouse dont le comte Raymond VI a prêté allégeance au roi Pierre II d'Aragon, roi dont les Trencavels sont également vassaux par leur vicomté de Carcassonne et de Razès.

Le conflit débouche sur la bataille de Muret en 1213 où les forces méridionales sont écrasées. Continuant sur cette lancée, Simon de Montfort finit par conquérir également le comté de Toulouse, déposant ainsi Raymond VI et recevant la soumission de Toulouse.

A partir de 1216, le fils de Raymond VI, Raymond VII de Toulouse déclenche une vague d'insurrections contre l'occupant venu du nord : c'est le début de l'insurrection occitane. De nombreuses villes et places fortes se soulèvent dont Toulouse. En 1218, lors du siège donné par Simon de Montfort pour reprendre la ville, ce dernier est tué. Le devenir de la croisade est alors entre les mains de son fils, Amaury de Montfort qui ne parvient pas à conserver les conquêtes de son père. Vers 1224, les seigneurs occitans ont repris leurs droits et leurs possessions.

1226, marque le début de la croisade du roi de France, Louis VIII, fils de Philippe Auguste. Il s'ensuit une brève reconquête, entérinée par le traité de Meaux-Paris. Ce dernier signe la fin officielle de la croisade des albigeois et scelle le sort de l'autonomie occitane. Mais l'hérésie cathare est en réalité toujours présente sur les terres des seigneurs méridionaux. L'Inquisition est donc créée et restera active dans cette partie du royaume pendant environ trois quarts de siècle jusqu'à ce que le catharisme soit complètement éteint.

Au cours de la crise albigeoise, Lézignan-Corbières est rattachée à la seigneurie de Castres dont Guy de Montfort, frère de Simon, s'est emparé à la suite de saisies faites au détriment des seigneurs locaux déclarés hors la loi (faydits) pour avoir embrassé la foi cathare.

Mais l'archevêque et le vicomte de Narbonne ainsi que l'abbaye de Lagrasse et le monastère de Saint-Pons se considèrent comme seigneurs primitifs non faydits de certaines terres saisies et protestent contre l'occupation de leurs terres. Les doléances de l'archevêché et du vicomte sont entendues et ni Montrabech, ni Escales ne sont occupés par Guy de Montfort. De même, Saint-Jaume (appelé Corts) est restitué au monastère de Saint-Pons suite à ses doléances.

Cependant, les réclamations de l'abbaye de Lagrasse concernant Lézignan ne sont pas retenues et la famille de Montfort s'installe dans le Lézignanais. Elle constitue alors la châellenie de Lézignan (durant la période féodale, la châellenie était la seigneurie et la juridiction d'un seigneur châtelain ; et par extension, le territoire soumis à cette juridiction). Cette dernière est constituée de Lézignan (sauf Montrabech et Saint Jaume), Sérame, Lengoust, Tourouzelle, Castelnau et Conilhac. La châellenie de Lézignan est féodalement rattachée à la seigneurie de Castres où Guy de Montfort s'est procuré un important fief au détriment des seigneurs faydits de la région. Pendant près de 300 ans, jusqu'en 1519, la châellenie suivra le sort politique de la seigneurie de Castres.

5. La guerre de 100 ans :

La guerre de Cent ans est une série de conflits entre l'Angleterre et la France. On considère que cette période a duré de 1337 à 1453 (soit presque 116 ans).

Edouard de Woodstock, dit le Prince Noir, prince de Galles, prince d'Aquitaine, duc de Cornouailles et comte de Chester (Woodstock, 1330 – Westminster, 1376), est le fils aîné

d'Edouard III d'Angleterre et de Philippa de Hainault. Mandaté par son père, il arrive à Bordeaux le 20 septembre 1355 en pleine guerre de cent ans pour protéger les possessions Anglo-gasconnes contre les français.

Deux semaines plus tard, il mène une campagne vers le Sud-Ouest jusqu'à Narbonne. Il ne semble pas souhaiter soumettre les terres conquises à la couronne anglaise mais cherche plutôt à les piller et à en retirer des richesses. Il détruit ainsi Castelnaudary le 31 octobre 1355. Le jour de Noël, il regagne Bordeaux d'où il écrit à son père pour l'informer de son succès.

Par un curieux concours de circonstances, **Lézignan** échappe aux destructions ordonnées par le prince. Pourtant, ce dernier campe à Sérème le 7 novembre, passe l'Orbieu à Villedaigne-Canet après avoir brûlé Montrabech et Canet. Mais au retour, un étrange chassé croisé amène le comte d'Armagnac à laisser le passage des troupes du Prince Noir à Homps. Lézignan est ainsi contourné et épargné.

En 1356, à Poitiers, en récompense de sa brillante conduite, le seigneur de Castres, châtelain de Lézignan, est proclamé baron. Par ailleurs, durant cette période, les murailles qui encerrent le bourg sont remises en état afin de mieux défendre l'agglomération contre les pillards qui parcourent le pays.

6. Les XV^{ème} et XVI^{ème} siècles :

La famille d'Armagnac, seigneurs et barons de Lézignan, dont les pouvoirs se réduisent peu à peu, subit l'intervention militaire de Louis XI et se trouve dépossédée de ses terres et de ses titres. En 1476, le roi attribue à un de ses favoris, Boffille de Juge, alors vice-roi du Roussillon.

Un long conflit s'ouvre alors et oppose quatre prétendants au droit d'occuper la baronnie de Lézignan : les d'Albert (derniers seigneurs), les de Juge, le monastère de Lagrasse et surtout le procureur des domaines royaux. En 1516, le Parlement de Paris intègre le comté de Castres et la baronnie dans les possessions directes du roi.

De ce fait, **Lézignan devient ville royale**. Les consuls prêtent serment de fidélité au roi et remettent à son représentant les clés de la ville. Les armoiries de Lézignan (trois fleurs de lys d'or sur champ d'azur) datent de cette époque. Le domaine de Montrabech entre dans la communauté lézignanaise et la baronnie de Lézignan se trouve rattachée à la viguerie de Narbonne. Le seigneur féodal a disparu, mais les redevances demeurent et seront perçues par un seigneur engagiste au profit du trésor royal.

En 1576, Lézignan devient la victime « stratégique » du conflit qui oppose les deux grandes maisons féodales du Midi languedocien : la maison Montmorency, solidement appuyée sur Montpellier et Béziers, et la maison de Joyeuse qui tient Carcassonne et Toulouse.

Afin d'isoler Narbonne, les troupes protestantes aux services du catholique Montmorency s'emparent de Lézignan, pillent le monastère des Clarisse ainsi que la ville, puis se retirent. Par la suite, les hostilités entre Montmorency (chef des « royalistes ») et Joyeuse (chef des « ligueurs ») s'amplifient, le champ de bataille s'étendant dans le Minervois tout proche, sur la rive gauche de l'Aude, et menaçant sérieusement Lézignan à plusieurs reprises.

Néanmoins, avec ses remparts, sa garnison et ses canons, Lézignan fait figure de place forte et reste ville ligueuse jusqu'à l'avènement d'Henry IV. Anciennement, le bourg est en effet entouré d'un fossé de protection. Celui-ci est le plus souvent à sec entre la porte de Villeneuve et le débouché de l'actuelle rue Gambetta, le rec de la Fumade y a établi son lit. En longeant les murailles au Sud-Ouest du bourg, ce ruisseau sert d'égout collecteur.

L'ordonnance royale du 16 avril 1817, en déclassant les remparts de Lézignan-Corbières, permet aux particuliers de construire sur le fossé (qui sert d'égout), de mettre à bas les murailles et de faire disparaître la presque totalité des remparts. La hauteur des douves varie entre 1,30 m et 1,50 m. A noter qu'aujourd'hui, grâce à un pompage efficace de ces anciens fossés qui s'étaient progressivement enlisés, le transit et l'évacuation des eaux pluviales du quartier de l'Eglise se fait de nouveau à travers ce réseau réhabilité.

7. Les XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles :

La sécularisation du monastère de Saint-Pons (1612) intègre Saint-Jaume dans la communauté lézignanais. Comme toutes les villes de la région narbonnaise, Lézignan connaît le contre coup des opérations entreprises contre le Roussillon et subit les déplacements des troupes qu'il faut loger, et le passage du roi Louis XIII et de Richelieu qu'il convient de recevoir.

En 1719, par suite d'un échange avec le maréchal de Belle-Isle qui cède Belle Isle en Mer au domaine royal, la baronnie lézignanais est attribuée au maréchal qui la famille conservera jusqu'à la révolution.

Plus que son histoire politique, c'est désormais l'évolution économique du lézignanais qui marque cette période. La première extension du vignoble dans la région date en effet du XVII^e siècle. Elle est alors due aux possibilités d'exportation (surtout d'alcool) qu'assurent l'ouverture du port de Sète (1670) et la mise en service du Canal du Languedoc qui permet de relier Sète à Toulouse (1681).

Mais Lézignan-Corbières et son canton restent essentiellement une terre d'élevage ovin et de culture de céréales et d'oliviers. La progression de la vigne n'est pas encore significative. Plantée sur des terrains pauvres, elle est surtout cultivée par des paysans pauvres. Par exemple, en 1727, Saint André de Roquelongue réserve aux champs et aux oliviers 90% de ses surfaces cultivées.

Avec l'amélioration du réseau routier qui favorise les transports et l'élévation du niveau de vie 1760, la progression du vignoble s'accélère et s'étend d'abord sur des terres en friche, notamment la garrigue.

Certes, son extension n'a pas encore, à la veille de la Révolution, une place importante dans l'économie traditionnelle du Lézignanais, mais on la trouve sur les pentes escarpées et rocailleuses, là où toute autre culture est impossible.

La vigne, qui a déjà bénéficié de l'hiver rigoureux de 1709 qui a décimé les oliviers (et une partie du vignoble), commence également à occuper des terres labourées suite au partage des biens communaux et à la crise du blé narbonnais, ce qui inquiète les autorités. Dès la moitié du XVIIIe siècle, effrayé par l'extension des plantations et une dangereuse diminution des emblavures, le Conseil du Roi, par l'arrêt du 5 juin 1731, interdit la plantation de nouvelles vignes et l'ordonnance du 3 avril 1748 défend de les fumer.

Sur un plan politique, cette évolution est marquée par la disparition de l'ancien noblesse terrienne et son remplacement par une classe bourgeoise qui prend de plus en plus en mains l'administration de la Communauté. De plus, grâce à la disparition des remparts (1700-1750), **la ville va désormais s'étendre dans ses faubourgs** et chercher sa sécurité dans la présence continue d'une caserne de gendarmerie.

Cette évolution économique et politique amorcée au cours des XVIIe et XVIIIe siècles se poursuit au siècle suivant. Ainsi, la révolution supprime la baronnie de Lézignan mais établit le canton de Lézignan.

8. Les XIX^{ème}, XX^{ème} et XXI^{ème} siècles :

a) *Evolution économique :*

Au cours du XIXe siècle, l'évolution économique s'accélère avec la disparition presque complète de l'olivier, la diminution des surfaces consacrées aux cultures céréalières, le déclin très sensible de l'élevage ovin et l'augmentation considérable de la production viticole.

La première moitié du XIXe siècle marque en effet la deuxième expansion du vignoble, expansion bien plus importante que la précédente et petit à petit s'amorce le tournant durant lequel le vignoble de masse remplace la polyculture traditionnelle. La vigne bénéficie alors d'un double phénomène : la révolution viticole et la présence du chemin de fer (ouverture au marché national où la demande urbaine augmente).

Ainsi, en 25 ans, l'arrondissement de Narbonne voit sa superficie plantée en vignes doublée et les crises successives ne remettent jamais réellement en question cette culture viticole. Au contraire, la crise phylloxérique de la fin du XIXe siècle a pour résultat paradoxal d'augmenter les surfaces consacrées à la culture de la vigne.

C'est en 1985 que les Corbières obtiennent l'Appellation d'Origine Contrôlée. Aujourd'hui, il s'agit de la 1^{ère} AOC du Languedoc-Roussillon en superficie et la 4^{ème} de France. Les Corbières regroupent 2500 viticulteurs dont le vignoble s'étend de la Méditerranée aux contreforts Pyrénéens. La diversité du terroir entraîne la pluralité de vins qui célèbre la typicité des Corbières : vins rouges en grande majorité mais aussi des rosés, de syrah ou de grenache, et des vins blancs.

Mais dès la fin du XXe siècle et jusqu'à nos jours, la viticulture perd peu à peu de son dynamisme (crise agricole généralisée à la France entière) et les habitants se tournent vers de nouvelles activités, secondaires et tertiaires (commerces, activités liées au bâtiment, etc.). Lézignan-Corbières se transforme peu à peu, le paysage plus urbain composé de zones d'habitat et de zones d'activités.

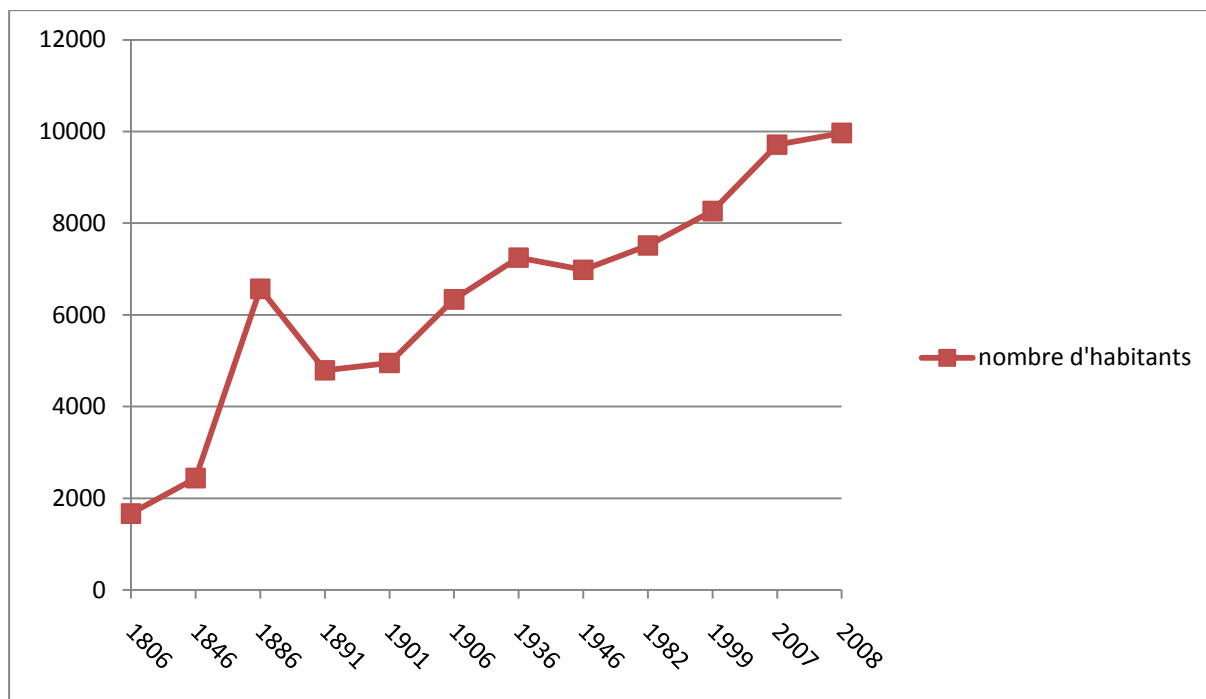
Aujourd'hui, les zones dévolues à d'éventuelles activités recouvrent quasiment 900 hectares au POS approuvé en 1994 (24% du territoire) et concernent aussi bien l'aérodrome que des zones de carrières ou d'activités plus classiques. En comparaison, la surface agricole cultivée, essentiellement réservée à la vigne, s'étend sur 1800 hectares.

b) Evolution démographique :

Parallèlement à cette évolution économique qui aboutit à un enrichissement de la population, celle-ci croît rapidement passant de plus d'un millier d'individus à la veille de la révolution à environ 5000 habitants en 1900. Lézignan reste toujours **la deuxième ville du Narbonnais**.

Depuis 1963, la population n'a cessé d'augmenter excepté entre 1886 et 1891 (époque à laquelle la population chute de 1777 habitants) ou entre 1936 et 1946 (- 262 habitants). Elle a également connu des périodes d'accroissement important, notamment entre 1901 et 1906 où 1388 nouveaux habitants ont été recensés en 5 années.

En 1693 il y avait 200 feux (familles) et 353 feux en 1789. A partir de 1806, on commence à compter la population en nombre d'habitants avec l'évolution démographique que l'on peut voir ci-dessous, avec une population en 2008 qui est de 9968 habitants.



Graphique 1 : Evolution démographique de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ;
données : diagnostic Marino)

Cette évolution démographique et économique est permise par la position privilégiée de Lézignan-Corbières (située entre Narbonne et Carcassonne, et traversée par l'autoroute A61, la RN 113 et la voie ferrée). Le relief peu marqué autour du centre ville a permis un étalement urbain aisé vers l'Est, le Sud et l'Ouest.

C. Schéma explicatif de notre démarche :

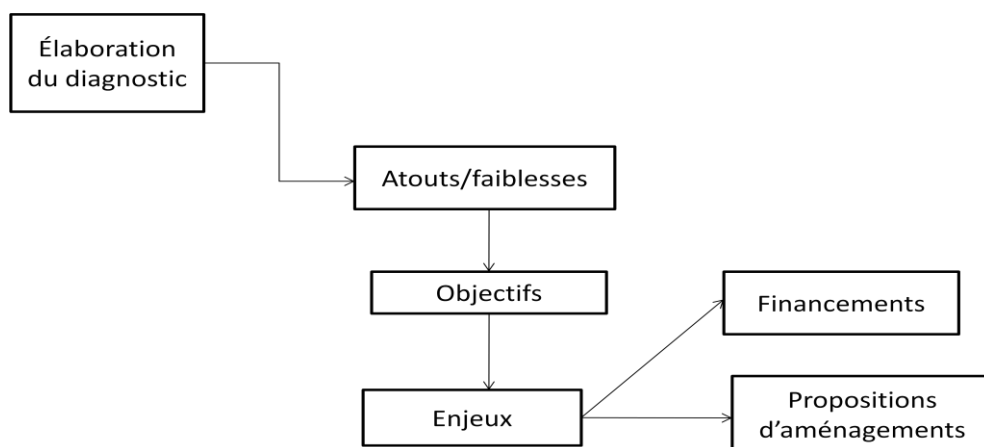


Schéma 1 Schéma de notre raisonnement tout au long du projet

Du 2 au 9 Mai	- Premiers contacts avec la commune - Premières idées après nos premiers pas dans Lézignan
Du 9 au 23 Mai	- Diagnostic général - Choix d'îlots stratégiques - Analyse de la partie « gouvernance » du projet
Du 23 au 30 Mai	- Finition du diagnostic - Rencontre d'acteurs importants - Établissements des orientations générales
Du 30 Mai au 11 Juin	- Validation de nos choix d'îlots - Diagnostic des immeubles pour chaque îlot • Caractéristiques techniques • L'état d'occupation • Profil, statut des propriétés et la domanialité • Dysfonctionnement des logements
Du 11 au 18 Juin	- Début diagnostic urbain de faisabilité (opération foncières ou immobilière) - Esquisse projet
Du 18 au 25 Juin	- Suite esquisse du projet - Définition de travaux d'aménagement de proximité
Du 25 au 2 Juillet	- Mode pré-opérationnel : RHI ou ORI ? + phasage
Du 2 au 13 Juillet	- Opération de relogement des populations - Chiffrage !!

Tableau 1 Tableau prévisionnel de notre plan de travail

II. Diagnostic :

A. Diagnostic dans son ensemble :

1. Socio-économique :

a) Sur le plan social :

Sur ce territoire de 3 768 ha, la densité s'élève à 219,7 habitants au km² ce qui est bien supérieur à la densité du territoire SCOT (56 habitants/km²), du département de l'Aude (50habitants/km²), de la Région Languedoc-Roussillon (84 habitants/km²) et du territoire national (110 habitants/km²).

Malgré un léger fléchissement en 1975, la population Lézignanaise ne cesse d'augmenter depuis la moitié du XXe siècle. Elle atteignait 8 278 habitants en 1999 et 8 906 habitants en 2004. En 5ans, la population a augmenté de 628 habitants, soit une progression de 7,74%.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	7558	7355	7514	7881	8278	9712
Densité moyenne hab/km ²	200,6	195,2	199,4	209,2	219,7	257,7

Tableau 2 : Evolution de la population de 1968 à 2007 (réalisation personnelle ; Données INSEE)

La croissance et la densité démographique sont importantes sur Lézignan-Corbières et s'expliquent par un taux migratoire fortement positif (+591 personnes entre 1990 et 1999) qui compense un solde naturel négatif (les décès sont plus nombreux que les naissances avec, par exemple, 1 032 décès entre 1990 et 1999 contre 826 naissances durant cette même période)

Naissances, décès			
Dates	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	621	724	826
Décès	798	872	1032
Immigration	336	515	591
Variation de la population	159	367	385

Tableau 3 : Evolution de la démographie détaillée entre 1982 et 1999 (réalisation personnelle ; données INSEE)

Lézignan-Corbières est moins touchée par l'arrivée de nouveaux retraités recherchant le soleil et ne subit pas un vieillissement important de sa population, vieillissement que connaissent de nombreuses communes en Languedoc-Roussillon.. Une population relativement jeune à dominante féminine. On peut considérer la population comme un atout de dynamisme sociale.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	4582	100	5130	100
0 à 14 ans	870	19	830	16,2
15 à 29 ans	856	18,7	833	16,2
30 à 44 ans	817	17,8	898	17,5
45 à 59 ans	846	18,5	922	18
60 à 74 ans	768	16,8	853	16,6
75 à 89 ans	399	8,7	690	13,4
90 à ou plus	27	0,6	104	2
0 à 19 ans	1160	25,3	1118	21,8
20 à 64 ans	2537	55,4	2708	52,8
65 et plus	885	19,3	1303	25,4

Tableau 4 : Part de la population Homme/Femme en pourcentage et en nombre selon l'âge (réalisation personnelle ; données INSEE 2007)

Augmentation du nombre de travailleurs au sein de la ville. Toutefois, une population active de moins en moins dynamique et pouvant être considérée comme désavantageuse en termes d'activités sociales, comme une augmentation de près de 10 % des retraités entre 1999 et 2007.

En ce qui concerne le niveau scolaire pour les lézignanais ayant plus de 15 ans.

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population	7287	3365	3921
Aucun diplôme	30,9 %	29,5 %	32,1 %
Certificat d'études primaires	11,1 %	9,5 %	12,5 %
Du BEPC, brevet des collèges	8,6 %	7,7 %	9,3 %
D'un CAP ou d'un BEP	21,7 %	26,4 %	17,7 %
D'un baccalauréat ou d'un brevet pro	14,0 %	14,3 %	13,8 %
D'un diplôme de niveau bac+2	8,4 %	6,7 %	9,8 %
D'un diplôme supérieur au bac+2	5,3	6,0	4,8

Tableau 5 : Diplôme le plus élevé des personnes plus scolarisées de 15 ans et plus en 2007

(réalisation personnelle ; données INSEE)

	2007	%	1999	%
Ensemble	2819	100,0	2344	100,0
Couples avec enfants	1088	38,6	1036	44,2
Famille monoparentale	428	15,2	288	12,3
Hommes seuls avec enfants	61	2,2	48	2,0
Femmes seules avec enfants	368	13,0	240	10,2
Couples sans enfants	1304	46,2	1020	43,5

Tableau 6 : Composition des familles (réalisation personnelle ; données INSEE)

Globalement, on est face à une population, qui est relativement peu diplômée dont approximativement un tiers d'entre-eux ne possèdent aucun diplôme.

Preuve d'un certain dynamisme, la commune enregistre l'arrivée de jeunes couples avec enfants ce qui a nécessité l'ouverture de trois nouvelles classes en 2005. Ces jeunes couples emménagent sur Lézignan-Corbières pour y travailler et bénéficier des infrastructures collectives présentes.

Majoritairement, la population au niveau des ménages est composée de couples sans enfants. Entre 1999 et 2007, on a une diminution significative du nombre de couples avec enfants de près de 6 %.

L'attraction de la commune s'explique localement par l'implantation d'entreprises et un niveau d'équipements collectifs élevé. La commune bénéficie également d'un contexte régional favorable avec des flux migratoires Nord-Sud généralisables à l'ensemble du Sud de la France (départ en retraite, maisons secondaires, etc.) et une localisation privilégiée entre Narbonne et Carcassonne.

	1999	%	2007	%
Ensemble	6892	100	8002	100
Agriculteurs, exploitants	60	0,9	42	0,5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	352	5,1	375	4,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	176	2,6	250	3,1
Professions intermédiaires	460	6,7	656	8,2
Employés	924	13,4	1179	14,7
Ouvriers	944	13,7	897	11,2
Retraités	2044	29,7	2688	33,6
Autres personnes sans activité professionnelle	1932	28	1916	23,9

Tableau 7 : Catégorie socioprofessionnelle des plus de 15 ans (réalisation personnelle ; données INSEE)

	2007	%	1999	%
Ensemble	2941	100,0	2401	100,0
Dans la commune de résidence	1841	62,6	1697	70,7
Autre que la commune de résidence	1101	37,4	704	29,3
Dans le département de résidence	932	31,7	597	24,9
Dans un autre département de la région de résidence	114	3,9	56	2,3
Dans une autre région en France métropolitaine	53	1,8	45	1,9
Dans les DOM TOM	2	0,1	6	0,2

Tableau 8 : Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans qui résident sur Lézignan (réalisation personnelle ; données INSEE)

Lorsque l'on observe la fluctuation travailleurs et résidents sur la commune de Lézignan-Corbières.

Majoritairement, la population active travaillant sur Lézignan, réside sur la commune et sur les quelques communes environnantes. Ceci peut donc être considéré comme une force de la part de la commune, car elle est capable de conserver sa population. Cela permet donc de consolider l'économie locale, avec par exemple l'utilisation des commerces de proximité.

Taux de chômage	
1975	3,5
1982	6,9
1999	10
2007	8
2008	7,4
2009	9,1

Tableau 9 : Taux de chômage de la population de plus de 15 ans (réalisation personnelle ; données INSEE)

	Hommes	Femmes	Ensemble
Taux de chômage (en %)			
15 ans ou plus	8,9	9,4	9,1
15-64 ans	8,9	9,4	9,1
15-24 ans	24,6	22,5	23,7
25-49 ans	7,6	8,8	8,2
50-64 ans	5,9	6,2	6,1
65 ans ou plus	6,2	5,1	5,7
Nombre de chômeurs (en milliers)			
15 ans ou plus	1 318	1 259	2 577
15-64 ans	1 311	1 256	2 567
15-24 ans	366	275	641
25-49 ans	730	768	1 498
50-64 ans	215	213	428
65 ans ou plus	6	3	10

Tableau 10 : Taux de chômage en fonction de l'âge et du sexe au 31 décembre 2009 (réalisation personnelle ; données INSEE)

Globalement la population féminine est, quelque soit son âge, nettement plus touchée par le chômage que la gente masculine. De plus, les jeunes sont les plus touchés avec près de 24 %.

La part de logement augmente de manière progressive et de façon constante au fil des années aux alentours de 8 à 10 % tous les 7/8 ans. En parallèle, on constate l'augmentation régulière du nombre de logements vacants, ce qui est négligeable pour l'aspect visuel au sein de la commune.

Concernant les données exclusives à la population gitane résidant sur l'ensemble de la commune ; comme dans la plupart de la région Languedoc-Roussillon, la ville de Lézignan a réussi à intégrer sa « population gitane » qui depuis est considérée comme une population entièrement sédentarisée.

Selon le dernier recensement, la population gitane au cœur du quartier de l'église serait de 250 à 300 personnes.

Dans les années 1975, cette population représentait 3,5% de la population Lézignanaise.

Actuellement, l'ensemble de cette population gitane représente près de 7% de la population.

31 décembre 2009 : près de 600 usagers de souche gitanes :

- 289 personnes habitants la cité Escouto Can Plaou (cité située au Nord de Lézignan-Corbières)
- 300 personnes habitants le centre-ville de Lézignan-Corbières.

Au sein de cette population on y retrouve 52% d'hommes et 48 % de femmes.

Lorsque l'on y fait un étalonnage démographique selon les tranches d'âges, les populations les plus présentes sont les 7-16 ans / 25-34 ans / 35-50 ans.

Ces personnes consultent le centre social essentiellement lors des permanences socio-administratives, des permanences emploi, pour les activités socio-éducatives.

(1) Données centre-ville :

Population 15-64 ans	15-24 ans	25-54 ans	54-64 ans
997	225	561	210

Tableau 11 : Répartition de la population en 2007 réalisation personnelle ; données INSEE)

Population des hommes en 2007	Population des femmes en 2007
893	1055

Tableau 12 : Répartition de la population au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE)

Population française	Population étrangère	Population immigrée
1840	108	161
87%	5.1%	7.6%

Tableau 13 : Répartition des différentes nationalités au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE)

Sans diplôme / sans formation	CAP/ BEP	BAC – BEP	BAC +2
672	250	156	92

Tableau 14 : Répartition des diplômes et des formations des habitants de plus de 15 ans du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE)

Actifs 15-64 ans	Actifs 15-24 ans	Actifs 25-54 ans	Actifs 54-64 ans
587	108	421	59
59%	11%	42%	6%

Tableau 15 : Répartition des actifs en fonction de leur âge, résidants au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE)

Chômeurs 15-64 ans	Chômeurs 15-24 ans	Chômeurs 25-54 ans	Chômeurs 55-64 ans	Retraités préretraités
171	57	106	9	112
17%	6%	10.6%	1%	11.2%

Tableau 16 : Répartition des chômeurs en fonction de leur âge résidants au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE)

Tout comme la commune, le centre-ville possède majoritairement une population relativement jeune et dynamique : la tranche des 25-54 ans.

De plus on remarque, que la population résidant dans le centre-bourg, est nettement plus touchée par le chômage que le reste de la commune.

Toutefois dans certaine partie de la ville, on assiste à une certaine ghettoïsation de la population.

(2) Explication des conflits présents au sein du centre-bourg :

La ville de Lézignan-Corbières s'est construite autour du centre-bourg datant de l'époque moyenâgeuse.

Ce centre ancien est composé de 3 types de population qui se côtoient quotidiennement : une population jeune, âgée et également une population gitane. Il est touché également par deux conflits : un intergénérationnel et un autre social.

Dans le centre-ancien, résident environ entre 300 et 400 personnes dont approximativement 150 personnes de souche gitane.

Au Nord se trouve la population la plus âgée, au sud une population relativement plus jeune et dynamique.

Des rythmes de vies divergents, créent parfois des conflits générationnels et/ou sociaux, car la façon de vivre notamment des personnes de souche gitane, pose certains problèmes de voisinages. On peut par exemple constater, jusqu'à des heures tardives lors de certains jours dans la semaine, le besoin des gitans de rester dehors, ce qui peut déranger le voisinage. Malheureusement, cette population gitane est confrontée également à un autre problème qui est son manque d'instruction et de diplôme.

Population	Sans diplôme / sans formation	CAP/ BEP	BAC – BEP
336	200	130	6

Tableau 17 : Part de la population en nombre suivant la qualification obtenue (réalisation personnelle ; données INSEE)

On remarque donc que près des 2 / 3 de la population ne possède pas de diplôme. Se pose donc un souci d'insertion scolaire de cette population au sein du système éducatif local.

Par conséquent, une logique s'impose, qui est le nombre de chômeurs, ou de personnes touchant des aides sociales et n'exerçant aucune profession.

Nous constatons ainsi, bien que cette population soit dite intégrée, que nous sommes devant un problème d'ordre social, notamment sur la vision respective que chacune des populations a, de leur centre ancien.

En ce qui concerne la population âgée, elle souhaiterait, davantage de commerces de proximité et nettement plus de tranquillité notamment durant les périodes nocturnes. Cette population âgée également, ne comprend pas le manque d'activité des autres riverains du centre ancien

Concernant la population dont la tranche d'âge est comprise entre 20 et 60 ans, elle est composée à la fois de travailleurs, de chômeurs, qui n'ont pas nécessairement le même souhait ou la même vision concernant le vieux Lézignan-Corbières. Ce besoin de tranquillité et de commerces de proximité n'est pas primordial.

Egalement au sein de cette population se concentre un nombre non négligeable de jeunes couples recherchant des logements aux caractères atypiques, et peu coûteux.

Enfin, cette cohabitation sociale, est basée sur un conflit intergénérationnel et sur un autre conflit, qui est le conflit social : celui entre les personnes de souche gitane et celles qui ne le sont pas.

Comme l'on a pu l'expliqué précédemment, le mode des vies des personnes gitanes, est différent. Notamment au niveau des nuisances sonores, qu'elles soient journalières ou nocturnes, ou de tout autre type...

En somme tous ces facteurs réunis, auxquels s'ajoute l'apparition de logements vacants tenus par la municipalité, peuvent justifier la désertification progressive et continue que connaît le centre ancien de Lézignan-Corbières.

Année	2000	2006	2011
Population	1500	900	500

Tableau 18 : Part de la population vivant dans le centre bourg de la ville (réalisation personnelle ; données INSEE)

On parle donc malheureusement, pour ce centre bourg riche en patrimoine classé et non classé, d'une certaine paupérisation.

b) Sur le plan économique :

Au sein de la commune de Lézignan-Corbières il existe deux grands secteurs regroupant et créant un nombre d'emplois conséquent :

- le commerce.
- Le bâtiment.

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	110	100,0	16,6
Industrie	5	4,5	9,1
Construction	24	21,8	27,9
Commerce, transports, services divers	76	69,1	17,4
Administration publique enseignement	5	4,5	5,9

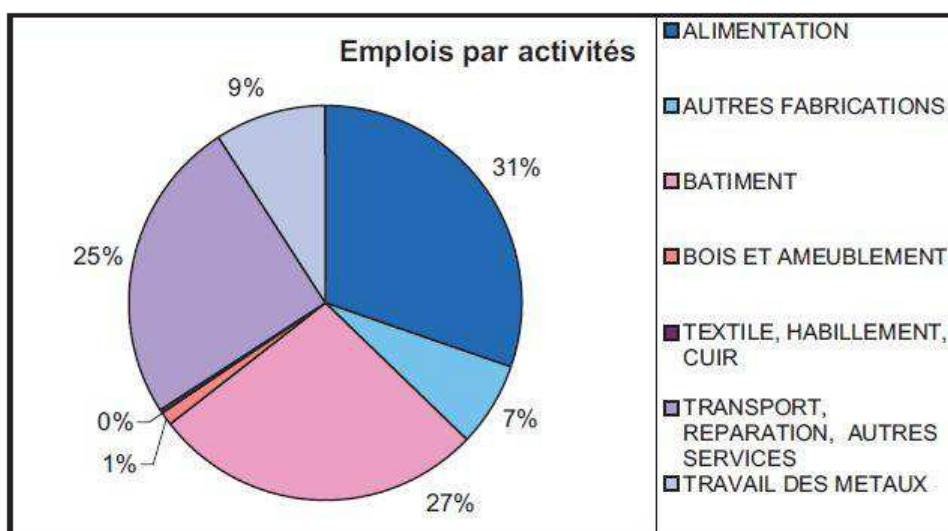
Tableau 19 : Répartition du nombre d'entreprises et de la création d'emplois en fonction des secteurs en 2009
(réalisation personnelle ; données INSEE)

Ils représentent près de 90 % de l'activité, et engendre près de 45% de création d'emplois.

Après avoir analysé le taux de pourcentage de création d'emplois en fonction des différents secteurs, voici la répartition du nombre d'emplois selon les cinq principaux secteurs d'activités.

	Nombre	%
Ensemble	4194	100,0
Agriculture	123	2,9
Industrie	365	8,7
Construction	380	9,1
Commerce, transports	1860	44,4
Administration publique, enseignement, santé	1466	34,9

Tableau 20 : Emplois selon le secteur d'activité en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE)



Graphique 2 : Schéma montrant la répartition des emplois sur le bassin Lézignanais (données INSEE)

On constate en 2007, que la majeure partie des emplois existants sur le bassin lézignanais, sont orientés vers le secteur tertiaire.

Etablissements	Territoire	Nombre	France métropole
Nombre d'établissements actifs au 31/12/08	900	900	4 984 849
Part de l'agriculture, en %	15,2	140	12,6
Part de l'industrie, en %	6,0	55	5,8
Part de la construction en %	9,8	95	9,2
Part du commerce, transports et services divers en %	54,6	500	58,1
Part de l'administration publique, enseignement,	14,5	110	14,3
Part des établissements de 1 à 9 salariés en %	34,8	350	30,4
Part des établissements de 10 salariés ou plus en %	8,8	85	7,4

Tableau 21 : Comparaison statistique de la répartition des établissements sur Lézignan-Corbières et en Métropole en 2009 (réalisation personnelle ; données INSEE)

On constate clairement que la répartition des établissements au sein de la ville de Lézignan, est quasiment identique à la répartition des établissements sur le territoire métropolitain.

On peut donc en déduire une bonne répartition des établissements au sein de la commune.

Concernant la taxe professionnelle, indiquant globalement l'activité économique locale, voici des données sur 2008 et 2009 peu avant sa suppression :

2009 : Bases intercommunales : 12 303 861 € et un taux de 18.78%

2008 : bases intercommunales : 11 382 780 € et un taux de 18.65%

On remarque que la taxe d'habitation professionnelle est anormalement haute, ce qui peut être expliqué par une activité économique relativement faible.

Les sources ASSEDIC² répertorient l'ensemble des travailleurs excepté, le secteur agricole, les professions libérales et les entrepreneurs.

	Effectif 2004	Effectif 2005	Effectif 2006	Effectif 2007	Effectif 2008
Carcassonne	15379	16013	16622	16887	-
Lézignan Corbières	2916	2933	3052	3117	3050
Narbonne	16438	16855	17336	17982	-

Tableau 22 : L'évolution de l'ensemble des salariés Source ASSEDIC de 2004 à 2008 de la ville de Lézignan Corbières en rapport avec deux villes majeures de l'Aude et la CCRL (réalisation personnelle ; données INSEE)

Lézignan corbières					
	2004	2005	2006	2007	2008
Industrie	473	416	403	417	-
Construction	326	346	414	405	-
Secteur tertiaire	2113	2168	2233	2293	-

Tableau 23 : Données ASSEDIC de 2004 à 2008 concernant uniquement la commune de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; données INSEE)

Lézignan-Corbières est donc un bassin d'emploi dynamique qui draine de nombreux actifs habitant d'autres communes. Il y a d'ailleurs plus d'entrants que de sortants sur le territoire, caractéristique qui oppose Lézignan-Corbières aux communes dites «dortoirs» (commune proposant peu d'emplois et dont l'essentiel de la population travaille sur des communes voisines).

² Association Pour l'Emploi dans l'Industrie et le Commerce

Parmi les 6 972 habitants de plus de 15 ans, les retraités et les autres personnes sans activité sont les plus représentés avec respectivement 2 044 et 2 012 individus (29,3% et 28,9% de la population des plus de 15 ans).

Sur les 2 916 personnes restantes, les 944 ouvriers et les 924 employés sont les plus représentés.

Viennent ensuite les professions intermédiaires (460 personnes) et les artisans, commerçants, chefs d'entreprise (352 personnes). Les agriculteurs ne sont plus que 60 et leur nombre a chuté de plus de 44% entre 1990 et 1999.

Modes de transport		
	Nombre	Part
Ensemble	2041	100,00%
Pas de transport	98	4,10%
Marche à pied	291	12,10%
Un seul mode de transport:	1899	79,10%
Deux roues	143	6,00%
Voiture particulière	1728	72,00%
Transport en commun	28	1,20%
Plusieurs modes de transport	113	4,70%

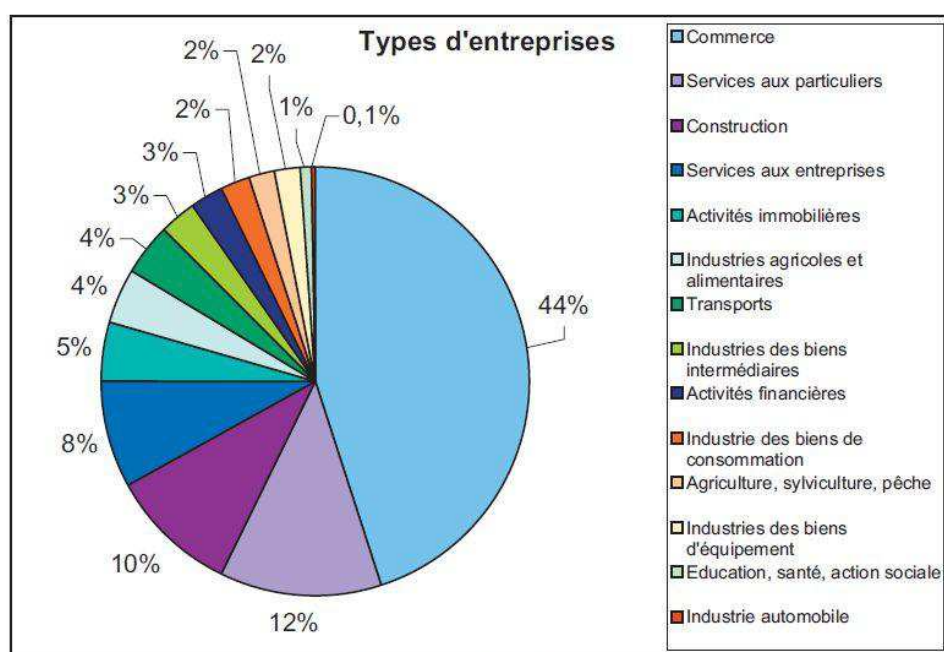
Tableau 24 : Répartition des différents modes de transports des Lézignanais en 2006(réalisation personnelle ; Source : CCI Narbonne, 2006 ; Chambre des Métiers et de l'Artisanat Aude, 2006)

Le développement économique du département de l'Aude se réalise principalement sur un axe Est-Ouest autour du réseau ferroviaire, de la RD 6113 (ex RN 113) et de l'autoroute A61. Les pôles économiques privilégiés sont situés, d'Ouest en Est, sur Castelnaudary, Carcassonne, Lézignan-Corbières et Narbonne, communes qui disposent notamment de sorties autoroutières.

Grâce à ce contexte économique favorable, à sa position géographique privilégiée, à l'étendue de ses terrains plats et à la politique affirmée des élus locaux de développer le secteur économique, la ville de Lézignan-Corbières a vu s'implanter de nombreuses activités. Aujourd'hui, les zones dévolues aux activités se comblent peu à peu.

En janvier 2006, 419 entreprises, activités ou collectivités étaient ainsi recensées sur Lézignan-Corbières. Ces entreprises se répartissent dans 14 domaines d'activité différents ce qui montre bien la diversité et le dynamisme économique sur la commune. Ces domaines sont :

- Commerces : 188 entreprises
- Industries des biens intermédiaires : 11 entreprises
- Services aux particuliers : 52 entreprises
- Activités financières : 11 entreprises
- Construction : 40 entreprises
- Industrie biens de consommation : 9 entreprises
- Services aux entreprises : 34 entreprises
- Agriculture, sylviculture, pêche : 8 entreprises
- Activités immobilières : 19 entreprises
- Industries des biens d'équipement : 8 entreprises
- Industries agricoles et alimentaires : 17 entreprises
- Education, santé, action sociale : 4 entreprises
- Transport : 17 entreprises
- Industrie automobile : 1 entreprise



Graphique 3 : Répartition des différentes entreprises de Lézignan-Corbières en fonction des secteurs en 2006
(source INSEE)

En 2005, 59 nouvelles immatriculations ont compensé 33 radiations dont 25 concernaient des commerces) pour un bilan positif de +26 entreprises en un an.

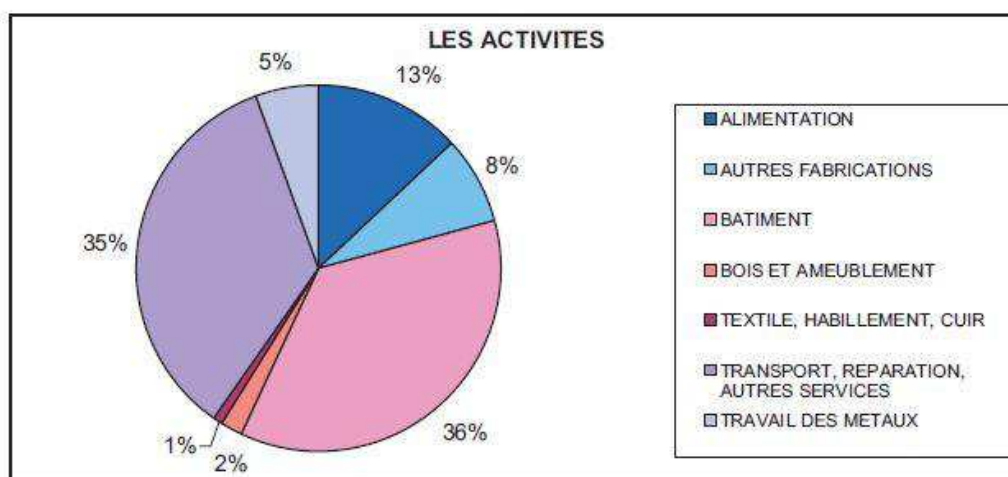
Sur les 59 nouvelles immatriculations, 29 concernent des commerces, 12 des industries et 18 des services.

Concernant l'artisanat, 221 établissements sont recensés sur Lézignan-Corbières pour 699 salariés.

En 2005, 27 demandes d'immatriculations ont été recensées contre 24 radiations, soit une augmentation de 3 entreprises (+9 à l'échelle de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, + 205 à l'échelle du Département de l'Aude).

Activités	Etablissements	Salariés
Alimentation	29	212
Autres fabrications	17	48
Bâtiment	80	191
Bois et ameublement	4	7
Textile	2	2
Transport, réparation, autres services	77	174
Travail des métaux	12	65
Total	221	699

Tableau 25 : Représentation du nombre d'établissement et du nombre de salariés en fonction des activités
(réalisation personnelle ; données INSEE)



Graphique 4 : Répartition des activités d'artisanat sur Lézignan-Corbières (source INSEE)

Corbières, on constate une grande importance du secteur du bâtiment ainsi que celui des services.

(1) Les zones d'activités servant au développement de l'économie locale et environnante :

Outre les quartiers d'habitations, autour de Lézignan-Corbières s'étend une importante zone d'activités depuis l'Est jusqu'au Sud, en direction de l'aérodrome et de l'échangeur autoroutier.

Vers l'Est, la zone industrielle RN 113 s'organise autour de cet axe avec à proximité immédiate la gare de Lézignan-Corbières et l'entrée de ville Est. La cave coopérative se situe au cœur de l'entrée de ville, en face de la gare, entre la RD 6113 (ex RN 113) et l'avenue Frédéric Mistral.

Les zones d'activités au Sud : Plaine et Corbières :

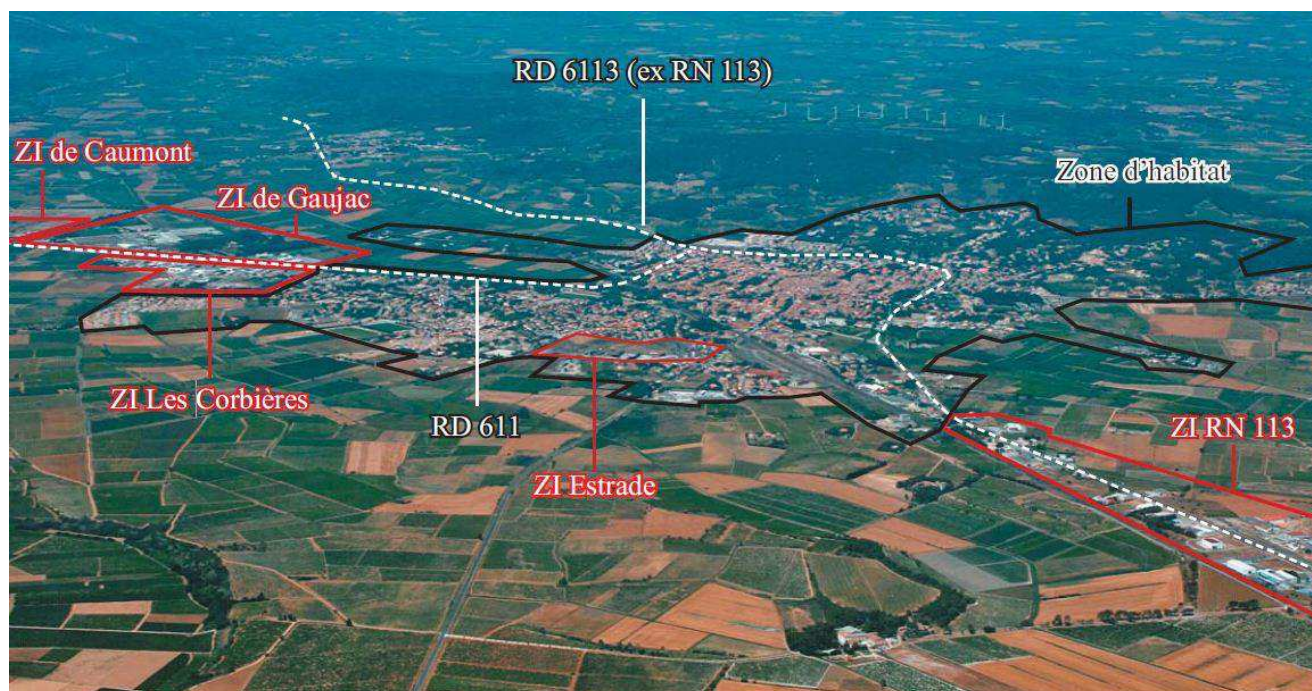


Photo 1 : Localisation des différentes zones d'activités autour de Lézignan-Corbières (source PLU)

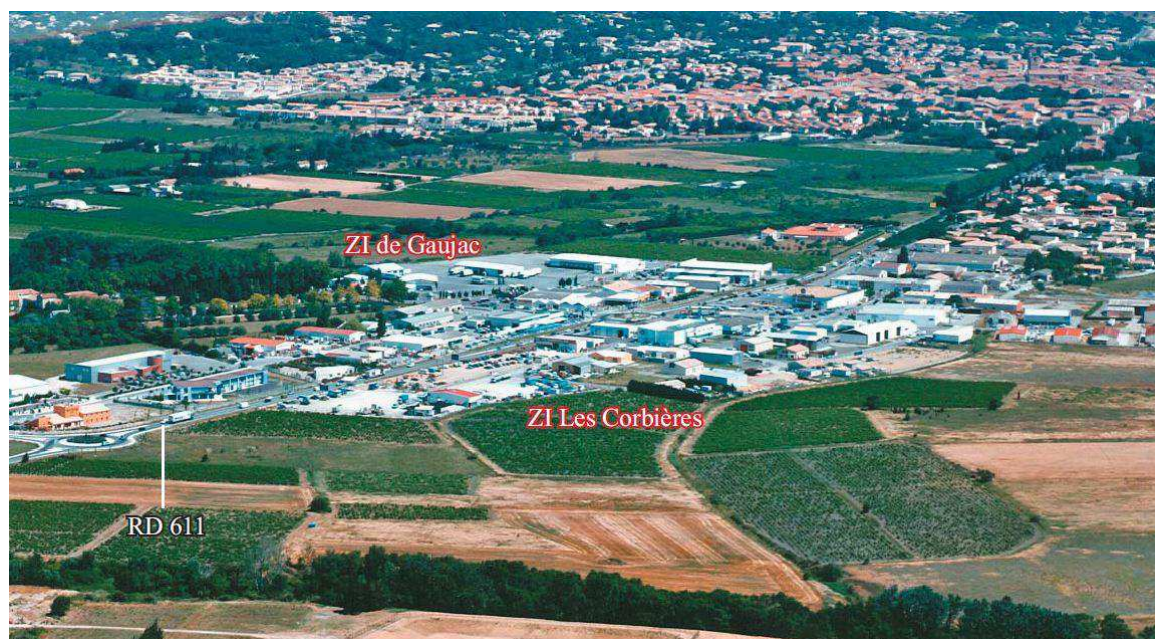


Photo 2 : Zone industrielle de Gaujac et Zone industrielle des Corbières (source PLU)

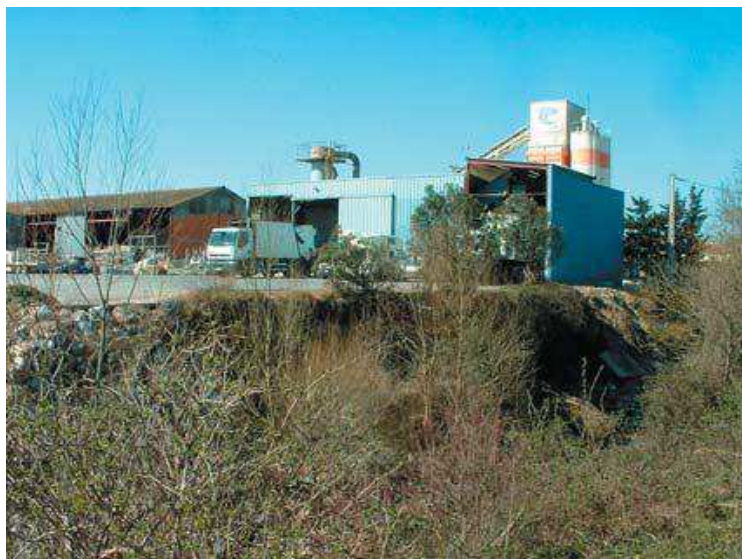


Photo 3 : Les zones d'activités au Sud : Plaine et Corbières (source PLU)

Au sud de la voie ferrée et de la gare, la petite zone industrielle rue J. Estrade apparaît avec comme élément majeur avec la coopérative audoise de distillation. Cette zone, qui tourne le dos à la gare et qui se situe à proximité d'habitations, pourrait être requalifiée (abords dégradés, espaces non utilisés, etc.)

(a) Z.I Rue J Estrade :

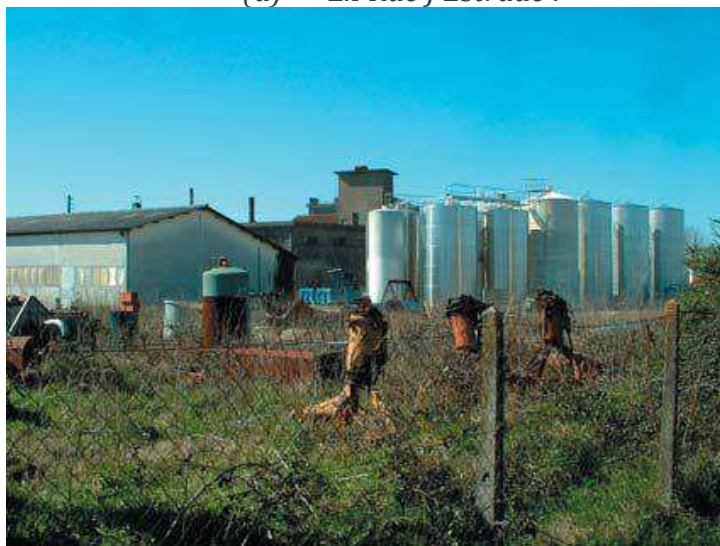


Photo 4 : Zone Industrielle rue J Estrade (source PLU)

Au sud de la zone industrielle des Corbières, à l'Ouest de la RD 611, s'étend la zone industrielle de Gaujac. Cette dernière s'arrête vers le Sud au niveau du ruisseau des Juifs et présente encore plusieurs terrains non exploités. Outre les bâtiments d'activité, on y trouve le

complexe sportif de Gaujac (stades, boulodrome, etc.) mais ce site de 25 hectares ne ressort pas dans le paysage (fonction peu lisible).

(b) *Z.I de Gaujac :*



Photo 5 : Zone Industrielle de Gaujac (source PLU)

A noter que le centre équestre et son parc (au nord du complexe) marquent une coupure verte qu'il est indispensable de préserver pour limiter l'impression d'étalement urbain qu'offrent les perceptions visuelles depuis la RD 6113 (ex RN 113) au Nord-Ouest.

Enfin, toujours vers le sud s'étend aujourd'hui la zone industrielle de la Plaine de Caumont. Comme pour les deux précédentes zones, les bâtiments y sont hétéroclites, les abords très différenciés (on passe d'abords paysagers à de simples grillages laissant apparaître des monticules de pneus, etc.).

Ainsi, Lézignan-Corbières présente une structure urbaine organisée et hiérarchisée en son centre (centre moyenâgeux et développement du XIXe siècle). A partir de celui-ci, les extensions récentes (habitat ou activités) se sont produites par ajouts successifs.

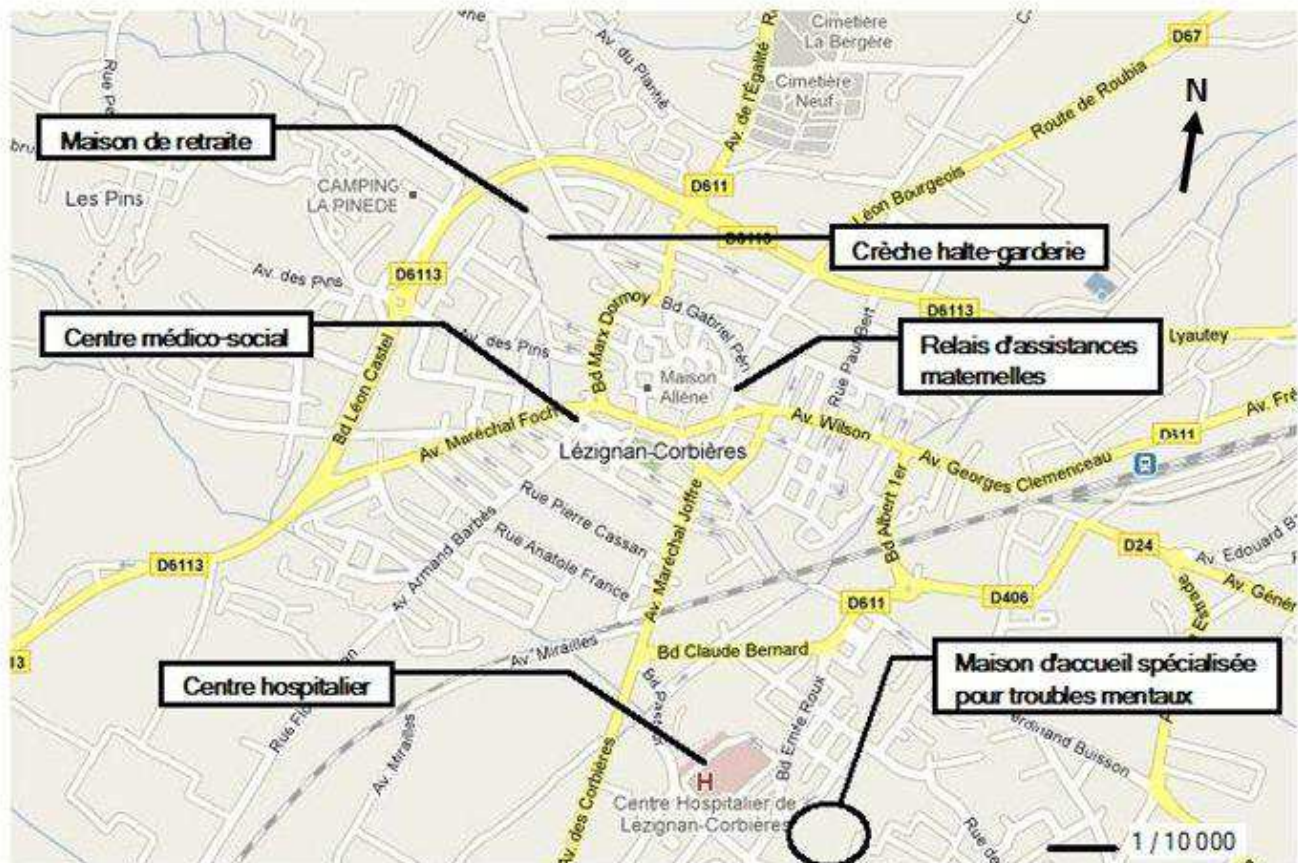
La structure de ces développements est en rupture avec l'urbanisation traditionnelle des quartiers plus anciens : les fonctions sont séparées (moins de mixité urbaine qu'en centre ville), pas de logique de croissance d'ensemble (inscription d'entités indépendantes en termes d'écriture urbaine et de fonctionnement). Le tout a apporté une prospérité certaine et mérite aujourd'hui d'être organisé et requalifié.

Sur Lézignan-Corbières, le niveau d'équipement est très élevé car la commune pourvoit aussi bien aux besoins de ses habitants qu'à ceux du bassin de vie lézignanais. De fait, la commune est pourvue de nombreux équipements tels un hôpital, une piscine, des maisons de retraite, un collège, un futur lycée programmé, etc.

Outre la mairie et le siège de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise, la commune présente ainsi de nombreuses antennes permettant une aide administrative et sociale à la population tels la subdivision de la DDTM, les locaux de la perception, la Caisse d'Allocation Familiale, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, la Mutualité Sociale Agricole, un bureau des douanes, l'Agence Nationale Pour l'Emploi, la Croix Rouge, les Restaurants du Cœur, etc.

Par ailleurs, Lézignan-Corbières dispose de nombreuses structures liées à la santé :

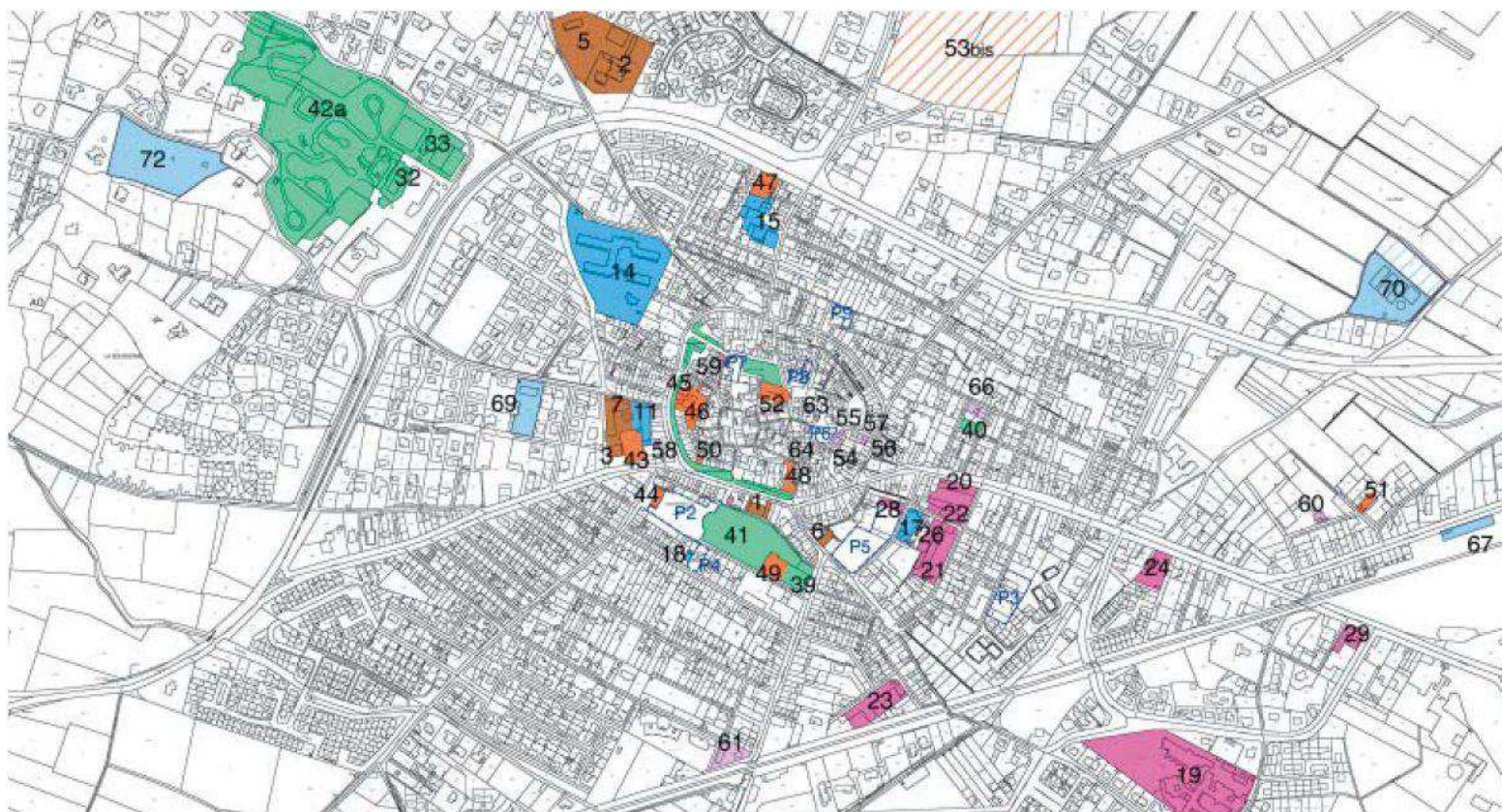
- Un centre hospitalier public avec des services d'urgence-médecine.
- Un centre de secours principal (qui va être délocalisé plus au Sud).
- Un centre médico-social.
- Une clinique des Oliviers.
- Une maison d'accueil spécialisée (handicapés mentaux).
- Une maison de retraite publique.
- Une maison de retraite privée.
- Une crèche halte-garderie.
- Un relais d'assistantes maternelles.
- Etc.



Carte 5 : Localisation des principales infrastructures médicalisées au sein de la ville de Lézignan- Corbières
(réalisation personnelle : source internet : logiciel autodesk)

La commune dispose d'un dispositif éducatif important dont les infrastructures sont situées principalement à Lézignan-Corbières :

- Deux écoles maternelles (300 élèves) entièrement rénovées.
- Des écoles primaires (700 élèves), entièrement rénovées également.
- Le collège « Joseph Anglade », collège entièrement câblé et équipé d'un centre multimédia le plus important de France. Cet établissement est également le plus grand collège du Département.
- Implantation programmée par le conseil régional d'un lycée d'enseignement général et professionnel.
- Trois structures d'enseignement professionnel : Le C.F.A³ interprofessionnel, le CEFOBAT (1 500 élèves à eux deux) et le lycée d'enseignement agricole privé « La Providence ».
- Un dispositif d'insertion professionnelle avec la Mission Locale du Sud Audois (à vocation départementale), l'ANPE⁴ et des organismes de formation comme l'A.S.F.O.D.E.L.⁵



Carte 6 : Localisation des équipements publics restants au sein de Lézignan-Corbières (source PLU)

³ Centre de Formation pour Apprentis

⁴ Agence Nationale pour l'Emploi

⁵ Association de formation et de développement rural appliqué au local

liste	Service et organisme
1	Mairie – police municipale
2	Gendarmerie
3	PAUC centre administratif
5	Siège de la communauté de commune régionale
6	Perception
7	Ateliers municipaux
11	Centre de secours principal
14	Maison de retraite (rattachée à l'hôpital)
15	Maison de retraite privée « couvent la Providence »
17	Crèche halte-garderie
18	Centre médico-social
19	Collège ces « Joseph-Anglade »
20	Ecole primaire « F. Mistral »
21	Ecole primaire « M. Curie »
22	Ecole maternelle « F. Dolto »
23	Ecole maternelle « A. Daudet »
24	Lycée agricole « La Providence »
26	Restaurant scolaire
28	Ecole Sainte-Thérèse
29	Centre de formation continue B.T.P
32	Piscine municipale
33	Tennis municipaux
39	Gymnase « Léo LAGRANGE »
40	Gymnase « Coubertin »
41	Square « V. Hugo »
42 a	Aérodrome
43	Palais des fêtes
44	Bibliothèque municipale
45	Conservatoire de musique communautaire
46	Maison « Gibert » (siège du pays, siège du Cru-Corbière)
47	Salle « Pelloutier »
48	Cinéma municipal + café municipal
49	M.J.C
50	O.T.S.I
51	Musée de la vigne et du vin
52	Eglise Saint-Félix
53	Cimetière + extension
54	C.P.A.M : caisse primaire d'assurance maladie
55	M.S.A : Mutualité sociale agricole
56	C.A.F caisse d'assurance familiale
57	R.A.M : relais d'assistantes maternelles
58	A.N.P.E
59	Centre croix rouge
60	Resto du cœur
63	Association communale de chasse agréée
64	Maison du combattant
66	A.S.F.O.D.E.L
70	Station d'épuration + extension
72	Réservoir E.P.1 (3000 m ³)

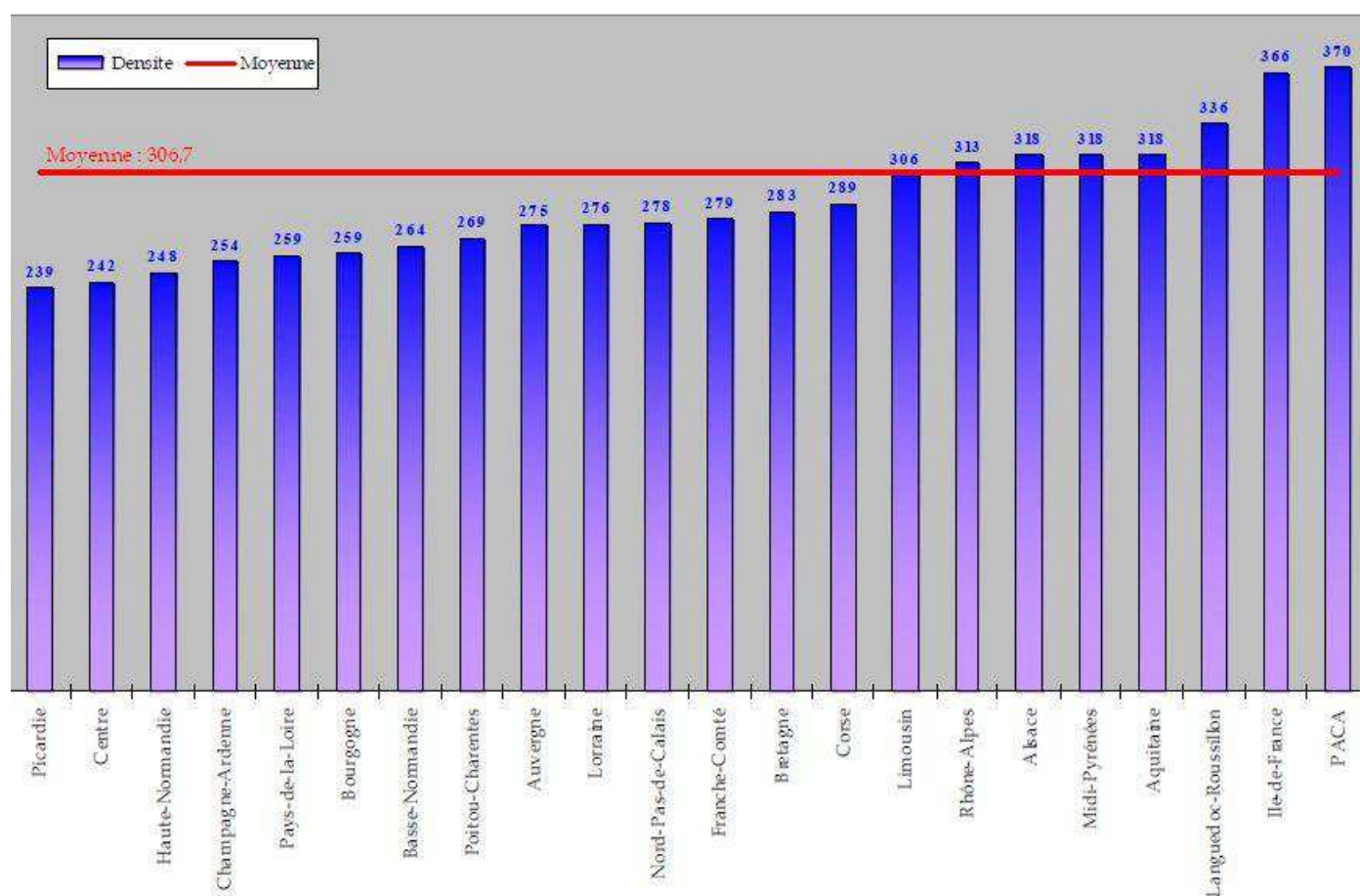
Tableau 26 : liste et référence des équipements publics au sein de la ville (réalisation personnelle ; source PLU)

c) *Le pôle santé dans l'Aude :*

(1) La densité régionale

L'ensemble des régions de France métropolitaine enregistre une légère baisse de la densité. Pour la première année, la Picardie stabilise sa densité à 239 médecins pour 100000 habitants. Elle demeure la région la plus faiblement dotée. Quatorze régions sur vingt-deux comptent une densité inférieure à la moyenne métropolitaine.

La région Languedoc-Roussillon (dont fait partie l'Aude) est l'une des régions les mieux dotées avec 336 médecins pour 100000 habitants, comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous.



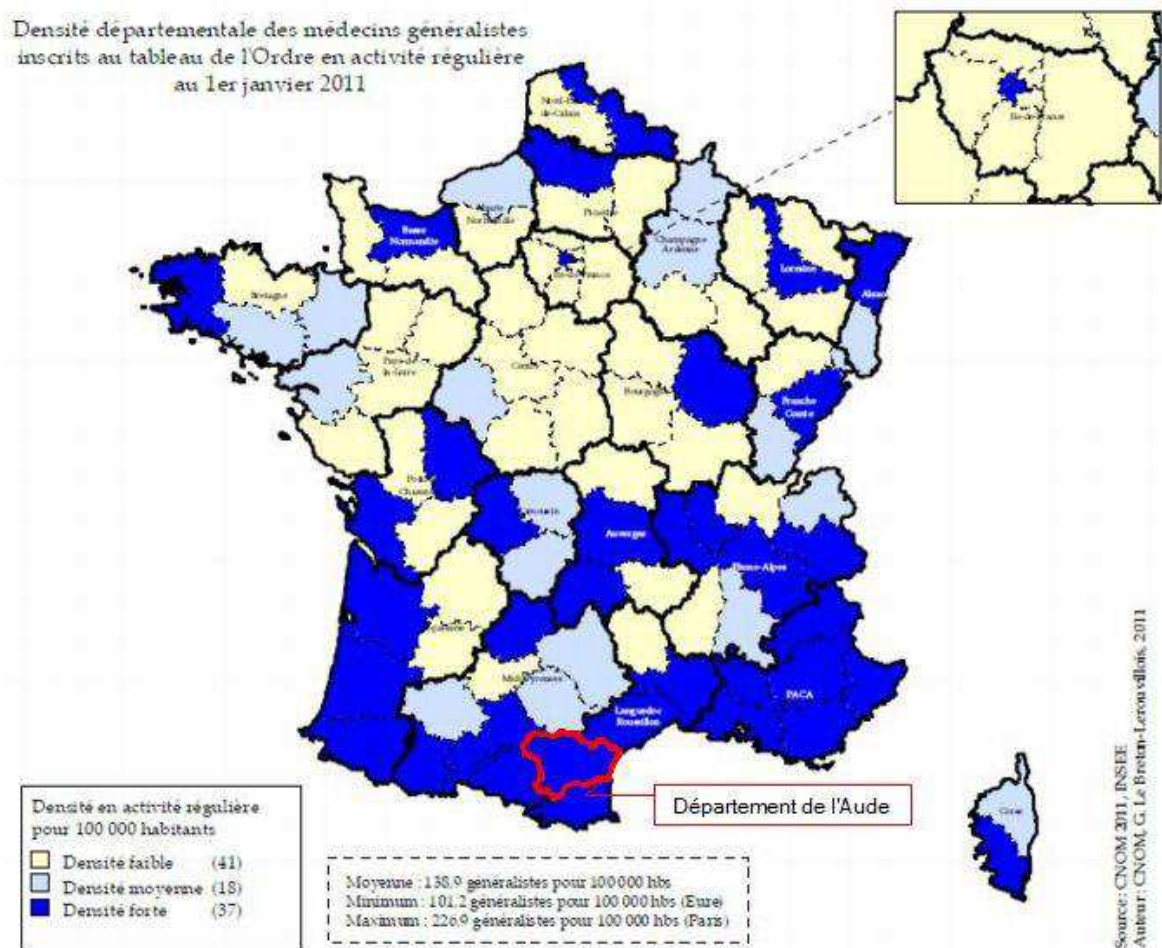
Graphique 5 : représentation de la densité régionale de médecin (source atlas médical en France)

(2) La densité départementale

(a) La densité départementale des médecins généralistes

En moyenne, la densité départementale des médecins généralistes en activité régulière est de 138,9 pour 100000 habitants.

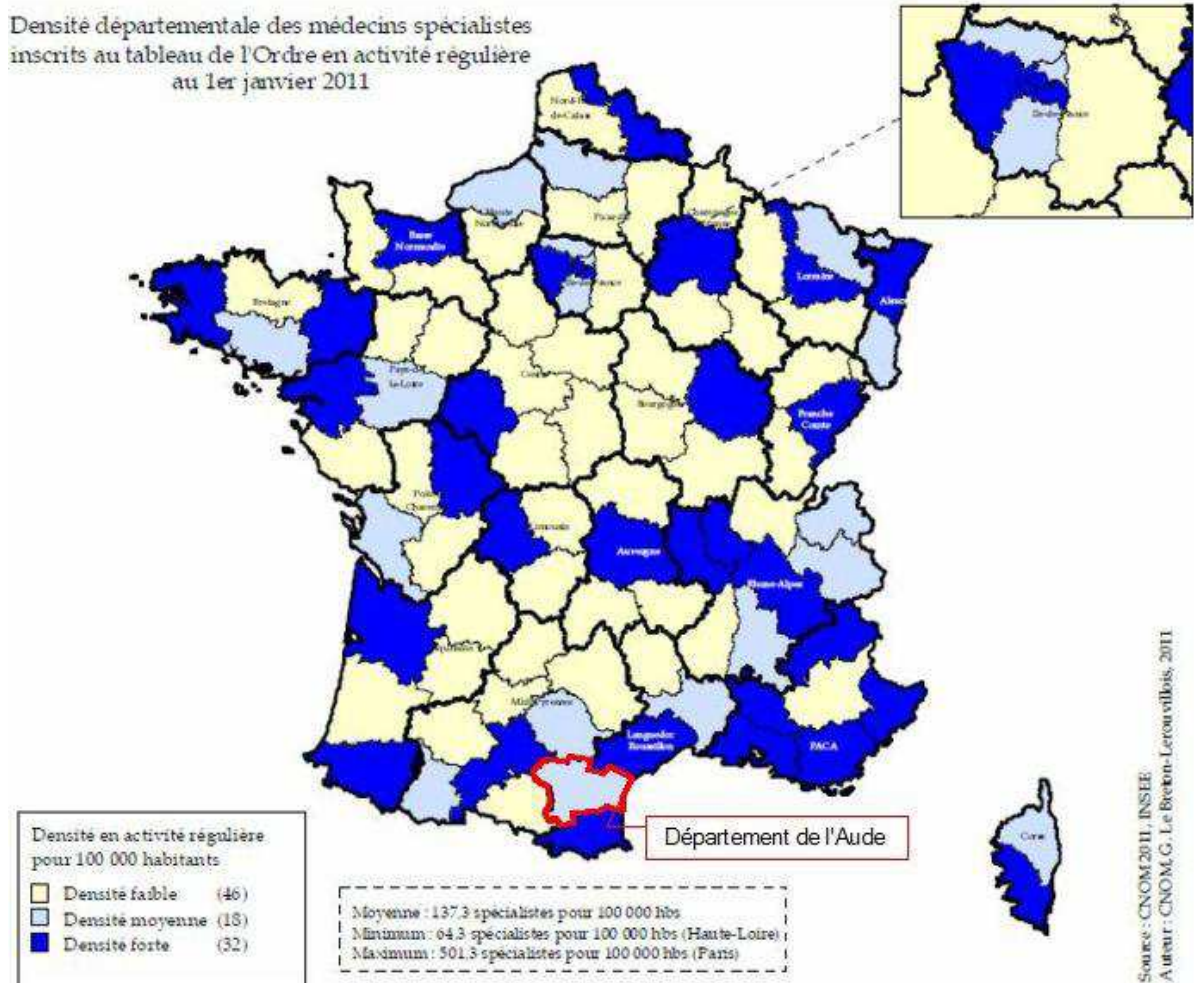
Presque un département sur deux compte une densité inférieure à la moyenne et 39% recensent une densité supérieure à la moyenne. A la lecture de la carte, on peut voir que les départements du pourtour méditerranéen sont toujours très attractifs comme le département de l'Aude par exemple (qui a une forte densité). Bien évidemment, ces données sont à interpréter avec précaution, en effet une région comporte de nombreuses disparités.



Carte 7 : Densité départementale des médecins généralistes (source atlas médical en France)

(b) La densité départementale des médecins spécialistes

En moyenne, la densité départementale des médecins spécialistes en activité régulière est de 137,3 pour 100 000 habitants. Un département sur deux recense une densité inférieure à la moyenne et un tiers à une densité supérieure à la moyenne nationale. A la lecture de la carte ci-dessous, on constate de très fortes disparités entre les départements. Le département de l'Aude est dans la moyenne en termes de densité.



Carte 8 : Densité départementale des médecins spécialistes en France (source atlas médical en France)

(3) Structure médicale à Lézignan-Corbières

	Lézignan-Corbières
généralistes	11
Cardiologue	1
Gynécologue	1
Rhumatologue	1
ophtalmologiste	1
Radiologie	1
Médecin allergologues	1
Orthopédie dento-maxillo faciale	1
Infirmiers – cabinets – soins à domicile	15
kinésithérapeutes	6
dentistes	5
Prothésistes dentaires	1
Orthophoniste	2
Pédicures - podologues	3
Sage - Femme	1

Tableau 27 : structure médicale à Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source atlas médical en France)

On peut constater que la moyenne des médecins généralistes et spécialistes de Lézignan est inférieure à la moyenne nationale.

Il existe également deux autres structures médicales : le centre hospitalier et la clinique Les Oliviers. Le centre hospitalier dispose de près de 300 agents hospitaliers qualifiés (dont 56 infirmiers ou encore 90 aides-soignantes par exemple). Il y a également plus de 40 praticiens spécialisés (dont 7 chirurgiens spécialisés, 1 radiologue, 1 dermatologue, ect...). En ce qui concerne la clinique, vous avez à disposition un psychiatre, psychologue ou encore un assistant social si besoins.

On peut donc voir que malgré un taux de médecins généralistes et spécialistes inférieur à la moyenne nationale, l'apport de l'hôpital et de la clinique permet d'avoir d'autres praticiens dans le domaine médical. Il y a donc un grand panel de praticiens dans le domaine médical à Lézignan-Corbières, si on ajoute ceux au sein de l'hôpital, sinon la moyenne est en dessous de la nationale.

En plus de cela, il existe des infrastructures permettant d'accueillir des personnes en difficulté, ou encore des personnes âgées par exemple, on en aura une liste plus détaillée

(4) Infrastructures et associations médico-sociales

(a) Infrastructures médico-sociales

(i) *La maison d'accueil spécialisée (MAS) du lézignanais*

La maison d'accueil spécialisée du lézignanais est un établissement de santé participant au service public hospitalier régi par l'association sociale et médicale (siège social à Limoux). Elle assure la gestion de structures sanitaires et médico-sociales (491 lits et places en sanitaire, 277 lits et places en médico-social) dans l'Aude. La MAS de Lézignan-Corbières a une capacité d'accueil de 55 résidents.

(ii) *La maison de retraite médicalisée*

Cette maison de retraite est proche du centre de la ville, mais située dans un endroit calme et reposant, elle propose également un ensemble de services adaptés.

L'établissement propose aux personnes âgées deux catégories de services telles que :

- En hébergement complet : 147 lits, accueil, soins, hébergement des personnes âgées
- En hébergement temporaire : large éventail de possibilités, de la demi-journée à quelques mois.

Cette maison de retraite peut recevoir des personnes âgées relevant soit d'un secteur de soins courants de maison de retraite, soit d'une section de cure médicale.

L'équipe présente dans cet établissement est :

- Un médecin
- Un surveillant
- Une infirmière
- Un aide-soignant et un agent de service hospitalier
- Un diététicien
- Une secrétaire

(iii) *Centre Médico-Social (CMS)*

Le centre médico-social regroupe des professionnels médicaux et sociaux qui sont à l'écoute et proposent à titre gratuit : un accueil adapté pour les personnes en difficulté, des consultations de dépistage et de prévention, des informations, de conseils, une orientation médicale et sociale.

Ce centre se trouve à proximité de la mairie de Lézignan-Corbières.

(iv) CLIC

Un CLIC est un Centre Local d'Information et de Coordination avec un guichet d'accueil, d'information et de coordination pour les retraités, les personnes âgées et leur entourage, mais aussi pour les professionnels de la gérontologie et du maintien à domicile.

Les professionnels qui sont à l'écoute dans ce centre sont un chargé d'accueil, un coordinateur et des professionnels sociaux, médico-sociaux ou de santé en lien avec les acteurs de la gérontologie.

Les différentes missions du CLIC sont déclinées en fonction du niveau de label. Le centre de Lézignan-Corbières est au 2^{ème} niveau de label (en sachant qu'il y a trois niveaux). Ces missions sont donc :

- Informer
- Orienter
- Faciliter les démarches
- Fédérer les acteurs sociaux
- Evaluer les besoins
- Elaborer un plan d'accompagnement, ou un plan d'intervention

(v) CAT Jean Cahuc

Le CAT « Jean Cahuc » est une structure de travail protégée permettant une insertion socioprofessionnelle pour des personnes qui ne pourraient trouver leur place en milieu ordinaire de travail.

Pour travailler au CAT, il est nécessaire d'être travailleur handicapé reconnu et orienté par la COTOREP, être âgé d'un moins 20 ans, avoir une capacité de travail supérieure à 5 % et inférieure à 35 % de la capacité « normale » de travail ou présenter des difficultés d'adaptation en milieu ordinaire de travail ou en atelier protégé.

Implanté au cœur d'une région viticole, l'atelier CAT a emmagasiné une expérience dans la maîtrise du travail du bois au service des viticulteurs et des distributeurs de vin depuis de nombreuses années. Le savoir-faire du CAT concerne la fabrication de coffrets plus généralement sur tout la gamme comprise dans le terme générique de « caisserie » et du « packaging ».

(vi) Centre communal d'action sociale (CCAS) :

Depuis la loi du 06 janvier 1986, le centre communal d'action sociale a remplacé les « bureaux d'aide sociale ». C'est un établissement public administré par un Conseil d'Administration présidé par le Maire. Ses attributions touchent à l'action sociale dans le cadre de la commune. Sa mission consiste à « animer une action générale de prévention et de développement social dans la commune en liaison étroite avec les institutions publiques et privées. Le CCAS a un rôle d'accompagnement social, d'accueil, d'information, d'orientation et d'aide.

(vii) Les services du CCAS :

- Le Service Action Sociale
- Aide sociale et légale et APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie)
- Foyer-restaurant
- Allocation compensatrice
- Accompagnement vie sociale
- Aides aux démarches administratives pour personnes en difficulté
- Orientation et informations sociales
- Services maintien à domicile
- Aides ménagères
- ...

(viii) Centre médico psycho pédagogique (CMPP)

Un centre médico psycho pédagogique est un établissement médico-social à la frontière du médico-social et de la psychiatrie. Un CMPP est destiné à accueillir des enfants et adolescents en général de 0 à 20 ans, présentant des difficultés d'adaptation, des troubles psychomoteurs, psychoaffectifs ou orthophoniques, des troubles du comportement ou de l'apprentissage, des difficultés neuropsychologiques ou comportementales, ainsi que des troubles du développement.

L'équipe pluridisciplinaire du centre de Lézignan-Corbières assure une fonction d'accueil, d'écoute et de soins auprès des enfants et de leur famille, sous forme de consultation ambulatoire.

(ix) Centre médico-psychologique (CMP)

Le CMP est situé dans un quartier du centre-ville de Lézignan, on peut y consulter un médecin psychiatre, un psychologue, un(e) infirmier(e), un(e) assistant(e) social(e). En lien

avec d'autres partenaires, il a un rôle d'accueil, d'écoute, d'orientation, de soutien, de prévention, de dépistage et de traitement, d'accompagnement des familles, de formation des personnels de santé.

Le CMP permet de disposer d'un espace de parole et de réassurance permettant de traverser une période douloureuse de la vie. Il permet également de bénéficier d'une prise en charge par une équipe pluridisciplinaire élaborant un projet individualisé.

(x) Hôpital de jour

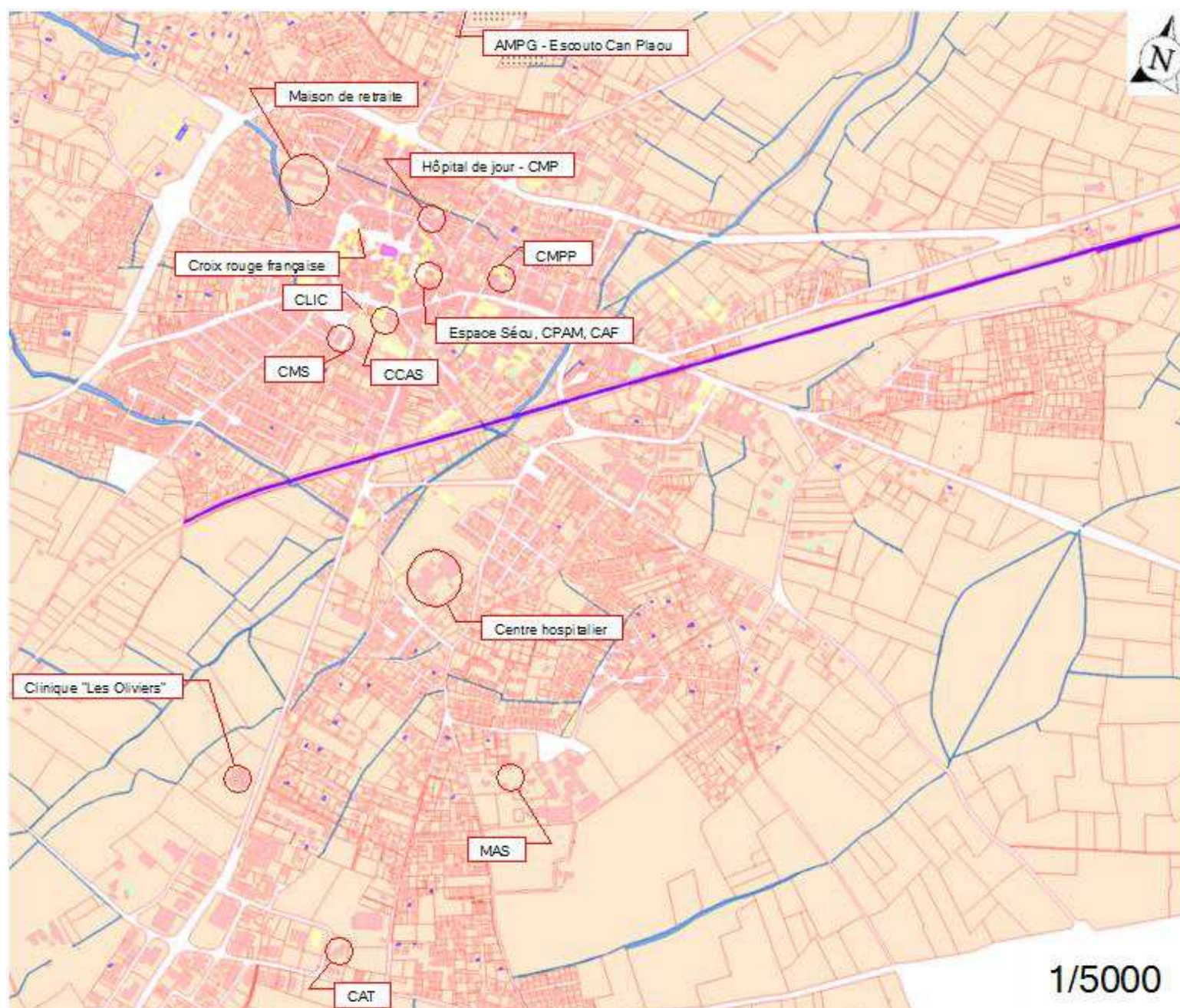
L'hôpital de jour est situé en centre-ville, dans le même bâtiment que le CMP et dispose d'une entrée séparée. Cette structure intermédiaire d'hospitalisation partielle accueille pour la journée des adultes souffrant de troubles psychiatriques. La capacité de cet hôpital est de 8 places.

Les patients de cet hôpital bénéficient d'un projet de soins. Les soignants s'adaptent donc aux besoins des patients qui peuvent bénéficier de prises en charge dans d'autres structures du secteur ou hors secteur selon l'évolution de leurs pathologies. Pour cela, ils travaillent en réseau, favorisent l'ouverture sur l'extérieur, articulent au mieux les relais de prises en charge entre structures, en référence au projet de soins des patients.

L'équipe de Lézignan se compose de médecins psychiatres, d'un encadrement soignant, d'infirmiers, d'un psychologue, d'une assistante sociale et d'une secrétaire.

Nous avons également la présence d'une aide morale à la population gitane (AMPG) car nous avons une forte concentration de gitans dans Lézignan-Corbières. Il y a également un regroupement d'infrastructures sociales sur la place Emile Cabrié avec la caisse primaire d'assurance maladie (CPAM), l'espace Sécu ou encore la caisse d'allocations familiales (CAF). Nous avons également la croix rouge française dans le quartier de l'église et plus précisément sur la place du 8 mai.

La carte montre bien toutes les infrastructures permettant d'accueillir les gens en termes médicales, ou encore au niveau social ou bien dans l'insertion aux personnes en difficulté avec le CAT par exemple.



Carte 9 : Localisation des locaux d'accueil médical (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)

Lézignan-Corbières dispose d'un certain nombre d'établissements permettant d'accueillir des personnes en difficultés ou encore ayant besoin de soins médicaux. Il y a également des infrastructures pour l'insertion de personnes handicapées. En ce qui concerne les médecins recensés dans la commune, le taux est inférieur par rapport à la moyenne nationale. Cela peut être un problème car la population de Lézignan-Corbières est relativement pauvre, de ce fait elle est plus assujettie aux maladies. La présence d'établissements sociaux (comme la CAF par exemple) est important lorsque l'on connaît sa fréquence de fréquentation (environ 20 personnes par jour). Ces organismes sont présents pour aider au mieux la population de L

Lézignan qui est souvent dans le besoin. La commune dispose donc malgré tout d'une bonne structure médico-sociale.

2. Diagnostic foncier

a) Un quartier bien distinct : le quartier de l'église

Le parc de logement du quartier de l'église est essentiellement constitué de bâtis construits avant 1948. Malgré les nombreuses études réalisées auparavant par la ville, le centre ancien de la ville continue à se dégrader, et à perdre des habitants, des commerces et par conséquent son dynamisme. C'est pour cela que la municipalité de Lézignan-Corbières envisage à cours terme de commencer la revitalisation du quartier tant pour ses fonctions résidentielles qu'économiques. En effet, sa population actuelle est de 554 habitants (recensement 2009 qui a été un calcul interne), ce qui représente une baisse d'environ 25% de sa population depuis 1975.

Le quartier de l'église connaît clairement une baisse démographique (contrairement à la commune qui ne cesse de croître démographiquement depuis 1975), qui peut être expliqué en partie par la vétusté des logements. En ce qui concerne la population interne du quartier de l'église, ce quartier est le plus jeune de la ville avec un pourcentage de 26% pour les moins de 20 ans, et compte également une population estimée à 31% pour la population de plus de 60 ans.

La composition particulière de la population de ce quartier est essentiellement liée au mouvement de repeuplement par la communauté gitane, qu'elle occupait en partie avant la construction de la Cité de l'Escouto Can Plaou. Le retour de cette population s'est effectué entre 1986 et 1988 avec un mouvement d'acquisition des jeunes ménages, d'où le nombre important d'enfants, la population gitane représente également 20% de la natalité dans la commune.

En ce qui concerne l'économie, le quartier de l'église connaît des difficultés avec 10 points de plus que le reste de la ville. Cette brève situation sociodémographique permet de savoir dans quelle situation est le quartier de l'église à l'heure actuelle.

b) Croissance urbaine et typologie du bâti :

(1) Morphologie de Lézignan : héritage de l'histoire

Comme la plupart des communes du Languedoc, la ville de Lézignan s'est développée selon un canevas commun :

- **Un noyau ancien médiéval** de forme concentrique, délimité par une ceinture de boulevards ou « promenade » qui suivent l'emplacement des anciennes fortifications du bourg : *le quartier de l'église*.
- **Une première couronne historique** autour de ce noyau née du développement urbain de la commune à la fin du XIX^{ème} siècle, le long des axes de liaisons les plus importants (ancien axe Carcassonne/Narbonne, ou chemin des français) et ceux vers les communes environnantes.
- **Une nouvelle couronne** constituée au cours des années 60 comblant les « vides » laissés par l'extension du XIX^{ème}. Au sud « la barrière » que constituait la ligne de chemin de fer est franchie : deux accès pour les voitures et un accès piétonnier.
- **La croissance urbaine** se poursuit de nos jours selon le schéma des principaux axes de communication. Au nord de l'agglomération la déviation de la route nationale 113 a été dépassée, l'urbanisation nouvelle grimpe à flanc de coteaux.

Un futur projet pour la commune serait de réaliser un contournement de la ville, celui-ci commencerait à l'entrée de la ville (celle en venant de Narbonne) et irait jusqu'aux pôles économique et industriel de la ville situés au sud de la ville. Ce contournement permettrait – essentiellement- aux routiers de ne pas traverser le centre ville (en effet les routiers ont tendance à quitter l'autoroute soit à Lézignan, soit à Narbonne pour faire ce trajet sur la route nationale 6113, ceci à cause des fortes côtes qui réduisent leurs vitesses et augmentent leurs consommations).

A chaque période de l'histoire correspond une croissance de la ville différente avec un type d'habitat et un tissu urbain bien spécifique. En ce qui concerne le quartier de l'église, il est intéressant de valoriser les bâtis avec un patrimoine bien marqué par l'histoire.



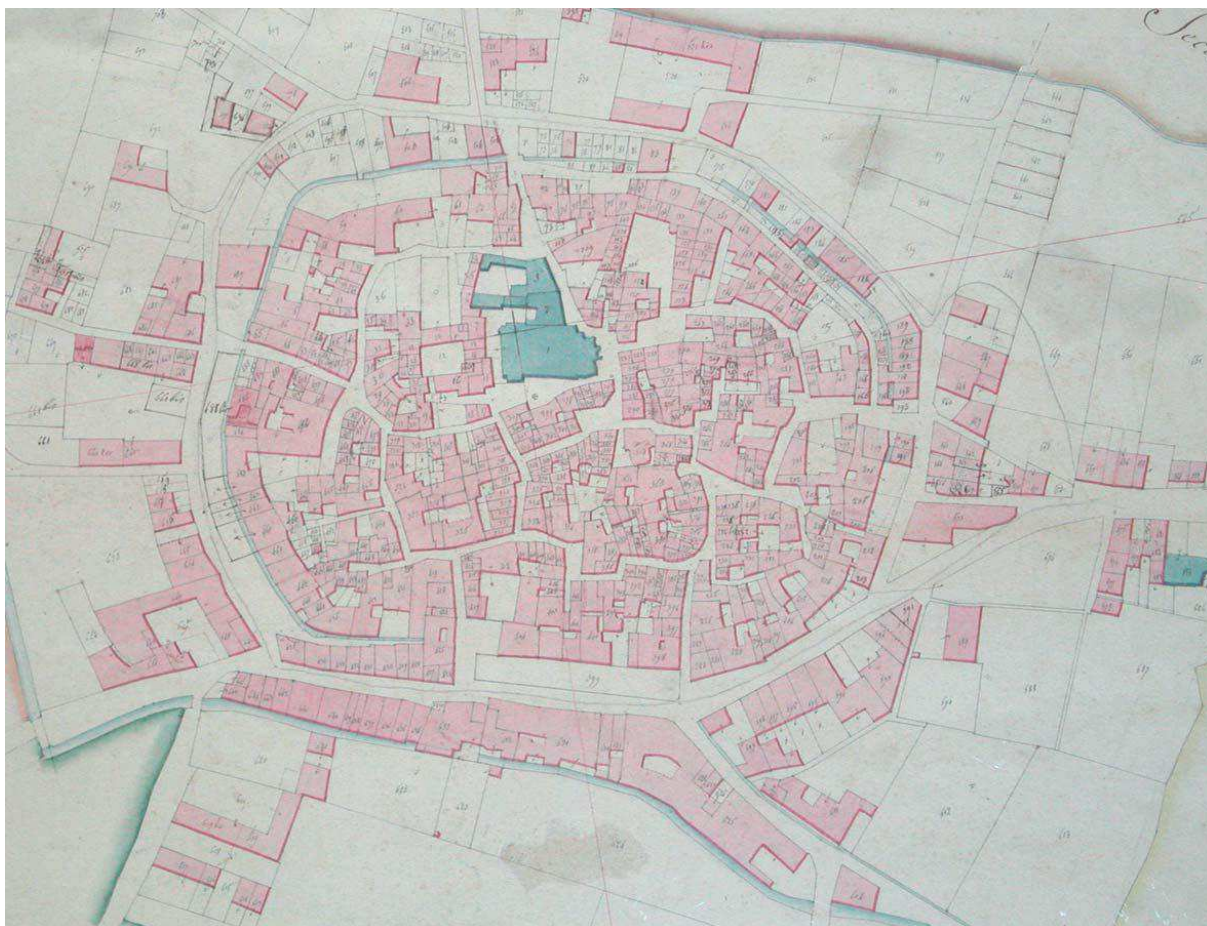
Photo 6 : ancien mur d'enceinte localisé au Sud-est du centre-bourg (réalisation personnelle)

(2) Evolution urbaine

Sur le cadastre napoléonien de 1834, l'agglomération de Lézignan-Corbières se limite au seul noyau moyenâgeux à proximité duquel ont été édifiés quelques bâtiments (un peu plus d'une centaine) dont l'actuelle mairie. Les cours d'eau sont toujours à l'air libre.

Outre ce noyau villageois, plusieurs bâtiments et lieudits apparaissent, disséminés sur le territoire. C'est le cas au Sud du château de Caumon (aujourd'hui disparu), de deux bâtiments dénommés Moulin (aujourd'hui domaine du Petit Caumont et la ruine située à proximité de l'Orbieu), du château de Gaujac ou du domaine de Roumenguière.

Le château de Sérame et le lieu-dit Montrabech et sa tour apparaissent également sur le cadastre, dans la partie Nord du territoire. De même, des domaines existant encore aujourd'hui sont déjà présents à l'époque. C'est le cas des domaines de Bel-Ille (futur Belle Isle), Plaisance, La Guirlande ou Saint Jaume.



Carte 10 : représentation du cadastre Napoléonien de 1834 (source PLU)

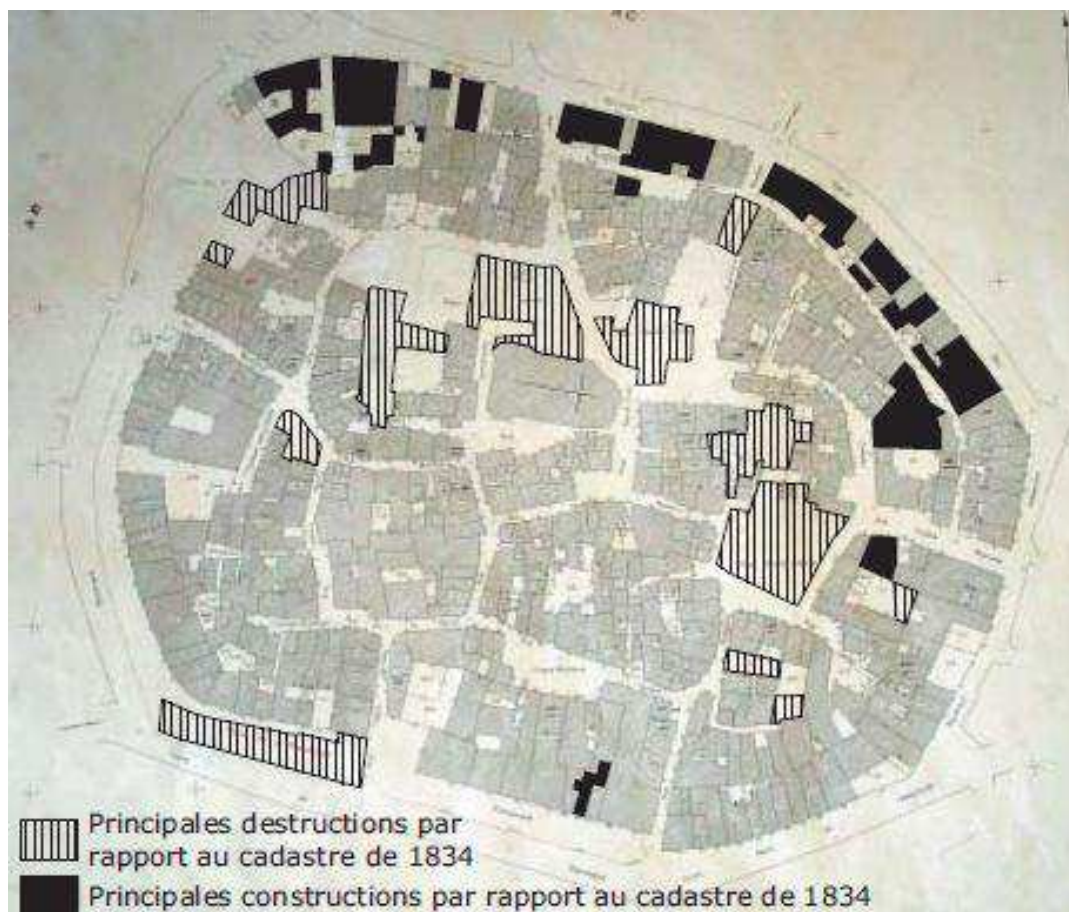
Le cadastre de 1695 révèle deux évolutions importantes : le noyau villageois a été en partie déstructuré (aération du centre) et l'agglomération s'est considérablement étendue.

Concernant le centre moyenâgeux, des îlots ont été détruits créant ainsi les places Carnot, 8 mai 1945, Henri Dunan et Emile Cabrié. Ce sont donc essentiellement les abords Nord de l'église qui ont été détruits, à savoir le château et sa cour intérieure, mais aussi le secteur Est. De plus, une partie de la circulade au Sud-Ouest a été détruite permettant d'agrandir le cours de la République.

Plusieurs bâtiments ont été édifiés au Nord, le long du boulevard Gabriel Péri complétant la ceinture bâtie du centre moyenâgeux. Par ailleurs, les cours d'eau ont été recouverts.



Carte 11 : représentation du cadastre de 1965 (source PLU)



Carte 12 : représentation du cadastre de 1965 avec les modifications par rapport au cadastre 1834 (source PLU)

Concernant l'évolution urbaine, l'agglomération est sortie du noyau moyenâgeux pour s'étendre aux alentours et constituer une véritable ville dont les limites correspondraient à l'ancienne RN 113 au Nord et à la voie ferrée au sud (voir carte ci-contre).

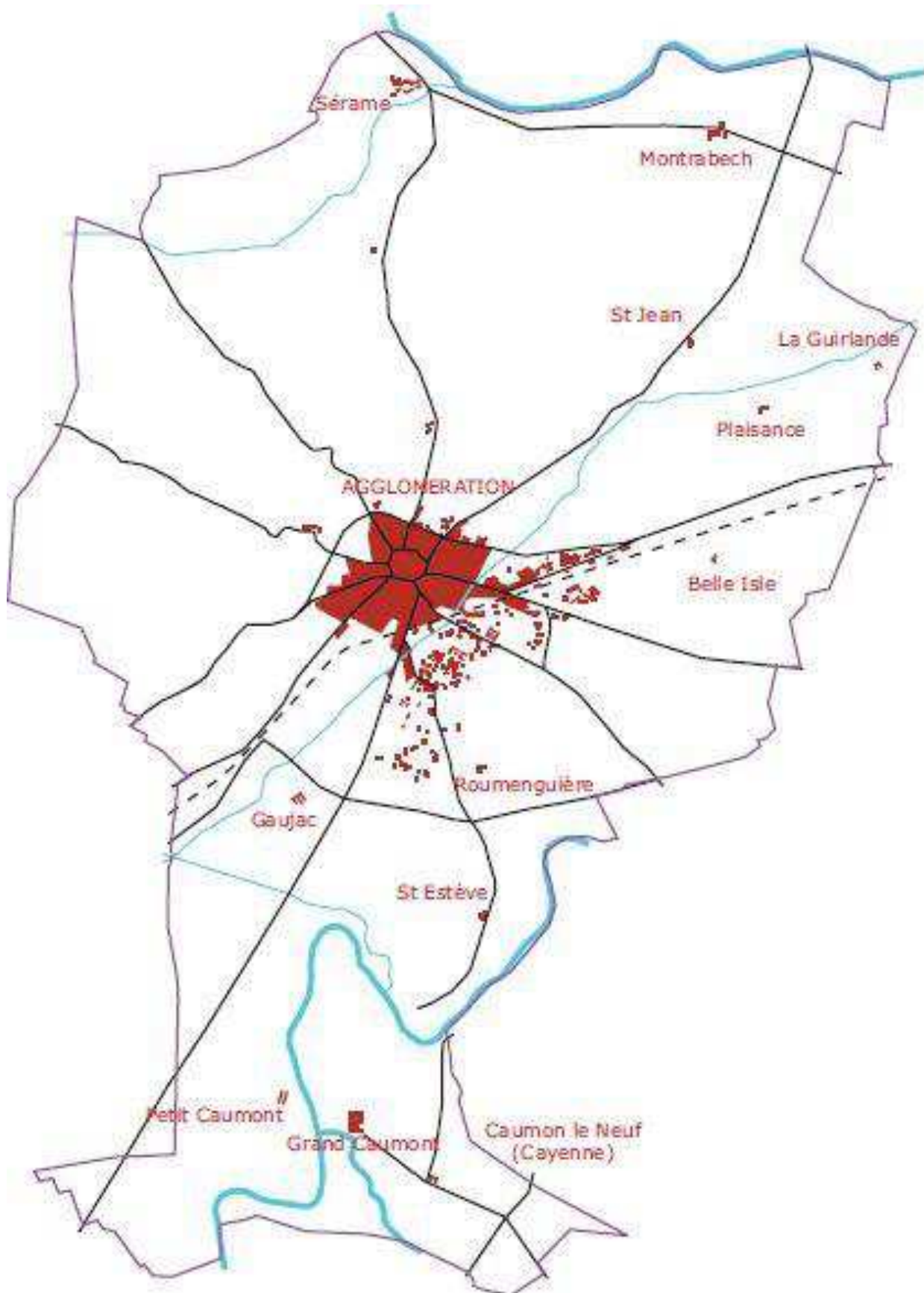
Au-delà de la RN 113, quelques habitations ont été édifiées, le plus souvent accolées à la RN 113 ou à la RD 611. Vers le Sud, au-delà de la voie ferrée, l'extension urbaine est plus importante mais demeure encore diffuse. Néanmoins, les terrains plats laissent entrevoir une densification aisée.

Pour leur part, les bâtiments dans les écarts se sont développés pour certains (Grand Caumont, St Estève, Montrabech, etc.), et d'autres ont disparu et certains sont apparus comme Caumon le Neuf (futur lieudit Cayenne).

A partir de 1965 et jusqu'à aujourd'hui, outre l'autoroute qui a été construite, l'agglomération de Lézignan-Corbières s'est considérablement développée, notamment vers l'Est (le long de l'ancienne RN 113), vers le Sud (le long de la RD 611) et dans la plaine agricole au Sud-Est. De fait, l'agglomération s'étend aujourd'hui sur près de 20% du territoire. Des lieudits autrefois isolés comme Gaujac et Roumenguière disparaissent aujourd'hui dans la ville.

Vers le Nord, la contrainte du relief de la Pinède a limité jusqu'à peu l'extension urbaine. Néanmoins, plusieurs pavillons s'y sont peu à peu établis. Aujourd'hui, cette extension vers le Nord se poursuit dans le massif de la Pinède et le long de la RD 611 (construction en cours).

Contrairement au passé, cette agglomération est marquée par une mixité des fonctions : habitat, activités, équipements publics, etc.. Les zones d'activité occupent ainsi environ 240 hectares, soit 34% de l'agglomération.



Carte 13 : représentation de l'avancée de l'urbanisation en 1965 (source PLU)

(3) Structure urbaine

Le noyau moyenâgeux est la structure urbaine la plus ancienne du Lézignan-Corbières. On y trouve des bâtiments hauts et étroits, accolés les uns des autres et séparés par d'étroites ruelles, le tout ceinturant l'église Saint Félix. Cette forme urbaine est appelée « **circulade** ».

A partir de ce centre, l'agglomération de Lézignan-Corbières s'est développée de manière plus ou moins concentrique en suivant des axes structurants tels la RN 113 ou la RD 611. Les quartiers les plus proches du centre moyenâgeux datent du XIXe siècle. La forme urbaine y est plus aérée avec des bâtiments plus longs et moins élevés, des rues plus larges et une continuité bâtie moindre.

Dans ces faubourgs, le patrimoine architectural et patrimonial est riche puisque de nombreux bâtiments d'époque ont été conservés. C'est le cas de l'hôtel de ville construit en 1863-1864 sur l'emplacement d'un ancien hôpital. Aujourd'hui, comparé aux photographies d'époque, on reconnaît encore la façade principale mais ce n'est plus le cas de la façade méridionale qui donnait sur le rec de la Fumade et de la toiture primitive en ardoise qui a disparu.

Au-delà des premiers faubourgs, les pavillons et lotissements du XXe siècle ont peu à peu occupé le relief de la Pinède au Nord-Ouest et surtout la plaine viticole au Sud-Est. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles de type R+1, avec des jardins plus ou moins importants, ou de petits collectifs. La voirie est large, les bâtiments discontinus et les espaces verts plus nombreux ce qui confère aux quartiers une ambiance plus relâchée, moins confinée que dans le centre moyenâgeux ou les faubourgs du XIXe siècle.

Au-delà de ces premières maisons individuelles, l'urbanisation s'est poursuivie vers le Sud, Sud-Est (lieudit Roumenguière notamment) avec des zones pavillonnaires du XXe siècle. Ces zones sont en état de projet ou en cours d'achèvement. La sécurisation des voiries reste malgré tout à améliorer.

Comparées aux formes d'habitat précédemment établies sur la commune, ces dernières zones pavillonnaires ont une qualité moindre, tant au niveau de la forme urbaine (absence de structure et d'organisation urbaine planifiées, impasses successives le long d'une voie, pas de hiérarchisation, etc.) que de la forme architecturale (pauvreté des expressions architecturales, hétérogénéité des traitements des abords, teintes en façade en discordance avec celles présentes dans l'environnement, etc.)

Au-delà de cette zone agglomérée, plusieurs bâtiments isolés (domaines agricoles, fermes, habitations récentes) se sont constitués avec deux lieudits importants : Montrabech au Nord-Est et Sérame au Nord-Ouest.



Photo 7 : Exemples d'habitations du centre moyenâgeux (réalisation personnelle)



Photo 8 : Exemples d'habitations dans l'extension du XIXe siècle (réalisation personnelle)



Photo 9 : Habitations du XXe siècle (Ouest) (réalisation personnelle)



Photo 10 : Habitations du XXe siècle (Sud-Est) (réalisation personnelle)



Photo 11 : Clos de l'Amandier (réalisation personnelle)



Photo 12 : Résidence Peyrusse (réalisation personnelle)



Photo 13 : Habitations du XXIe siècle, en limite Sud de la zone agglomérée (réalisation personnelle)



Photo 14 : Domaine de Montrabech (réalisation personnelle)

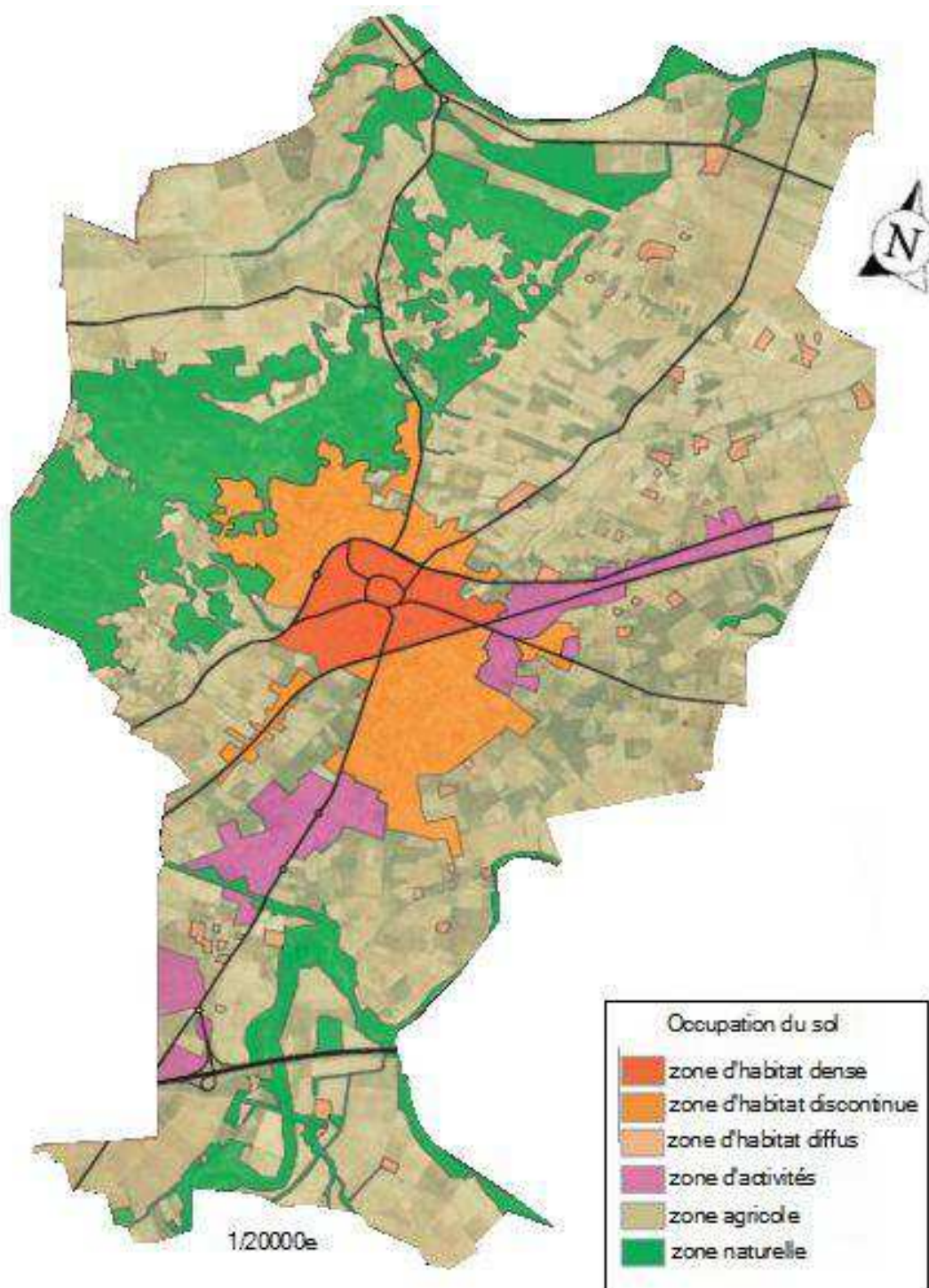


Photo 15 : Domaine de Sérame (réalisation personnelle)



Photo 16 : Domaine du Petit Caumont (réalisation personnelle)

Nous pouvons enfin voir sur la carte ci-dessous comment est occupé le sol dans la commune de Lézignan-Corbières. En remarquant qu'il y a des bâtiments denses dans le centre-ville, et par conséquent dans le centre ancien également. Ensuite, on peut voir que les zones d'habitat sont moins denses, avec un étalement urbain essentiellement au nord et au sud du centre-ville.



(4) Cœur historique de la ville : quartier de l'église

En parcourant les ruelles pittoresques, on découvre l'ancien bourg fortifié et la ceinture de boulevards composant la circulade qui court sur les anciens fossés comblés. Le cœur de la ville historique permet d'admirer de rares vestiges des remparts médiévaux avec une meurtrière, quelques entrées de maison en bel appareil avec des claveaux datés du XVII^e au XIX^e siècle, l'église Saint-Félix, l'hôtel de ville, etc.

Le centre de Lézignan-Corbières est constitué de bâtiments souvent hauts (de type R+2 à R+3) et étroit, séparés à l'origine par des ruelles et impasses confinées où la voiture ne pouvait s'engager bien souvent. Aujourd'hui, les nombreuses démolitions ont aéré ce centre ville, notamment dans sa partie Nord, ce qui a donné une place plus (trop ?) importance à la voiture.



Photo 17 : vue aérienne du centre ville de Lézignan-Corbières (source PLU)

Conséquence des démolitions successives, les bâtiments présents aujourd'hui sont très hétéroclites, que ce soit dans la forme ou dans l'état d'entretien. On retrouve ainsi la résidence Peyrusse (bâtiments assez longs de type R+3 et R+4) et des bâtiments étroits rue Gambetta par exemple. Le long de la circulade (partie Sud), certains équipements publics et plusieurs

commerces tranchent avec l'occupation d'antan (façades parfois vitrées, couleurs éclatantes, etc.).

Le tissu urbain du quartier ancien de la ville est très dense et les immeubles sont de petites dimensions, cela laissant peu d'espaces privatifs non bâtis. Le bâti étant très dense avec des ruelles étroites, la convivialité est indispensable pour vivre en harmonie avec son voisin. Les ruelles étroites ne laissent pas pénétrer beaucoup de clarté dans les pièces des rez-de-chaussée. L'habitat dans le quartier de l'église est généralement caractérisé comme un immeuble étroit composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec ses combles, chacun des niveaux est occupé par 1 ou 2 pièces. L'avantage des petits logements en centre ville qui, réhabilités, pourraient parfaitement convenir à une population âgée mais également à une population en début de parcours résidentiel (célibataires, jeunes ménages en décohabitation...). Le quartier de l'église a donc un fort potentiel en logement pour les jeunes ménages ou encore des personnes âgées.



Photo 18 : Rue Molière (réalisation personnelle)

Le bâti de ce quartier ne garde que peu de traces originelles (exemple : bâti à pans de bois, passages à travers le bâti jusqu'aux cours intérieures) dues à de fortes modifications. Le bâti

actuel porte de nombreuses traces de modification récentes, ayant pour objectif un meilleur éclairage (élargissement de l'ouverture du rez-de-chaussée, pose de portes d'entrées vitrées...). Comme il a été dit précédemment, les ruelles sont étroites et peu propices à la circulation automobile. De ce fait, cela donne une ambiance « détendue » en donnant la priorité aux piétons. Du coup, la rue redevient un lieu de convivialité et de voisinage, comme c'est souvent le cas dans les villes des pays méditerranéens.



Photo 19 : rue Molière (réalisation personnelle)

La trame urbaine médiévale est certes contraignante pour l'utilisateur, mais offre aux passants des perspectives de qualité dans l'optique d'une revalorisation du quartier, qui est confronté à un processus de dégradation sociale et urbaine. Ce processus comprend plusieurs points :

- Dépeuplement
- Population spécifique et marginalisée

- Vacance importante
- Manque d'entretien du bâti et des espaces publics

(a) Vétusté des logements occupés

Le quartier de l'église présente de grosses difficultés en terme d'habitat, mais également socialement parlant. Cependant, ce quartier a un fort potentiel dans les deux domaines cités précédemment, et le programme de revalorisation du quartier en ferait un lieu dynamique où les résidents y trouveraient une identité bien particulière.

En effet, une fois le bâti réhabilité, cela permettrait aux Lézignanais de s'identifier au quartier de l'Eglise. Le bâti du centre ancien est en général assez ancien et il reste même des vestiges du passé (ancienne fortification du bourg), ils ont été mis en valeur au sein de la maison Gibert comme on peut le voir sur les photos suivantes. La première montrant un mur extérieur qui entoure la scène de la maison Gibert accueillant des spectacles ponctuellement dans l'année, et l'autre un mur au sein même de la maison.

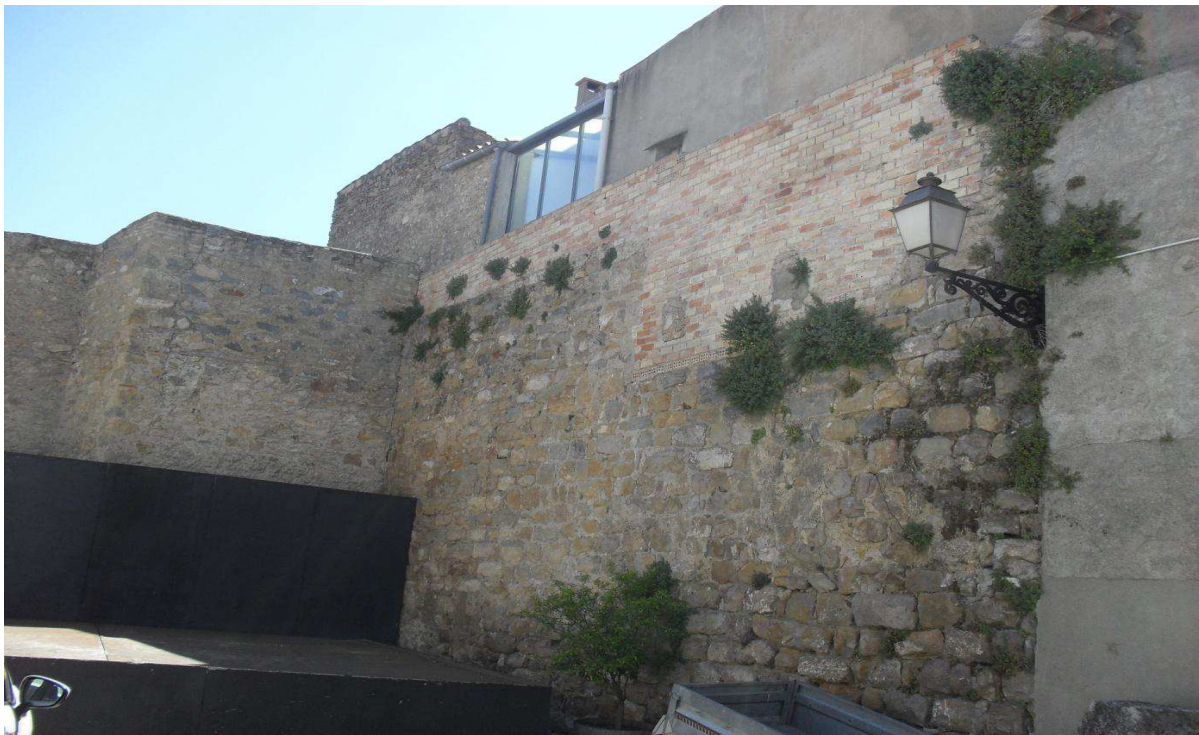


Photo 20 : mur d'enceinte ouest de la ville (réalisation personnelle)

La morphologie particulière du centre ancien fait que les résidents et habitants de Lézignan plus généralement pourront s'y identifier, car le seul patrimoine auquel ils s'identifient actuellement est l'Eglise Saint Félix. Cependant il existe un patrimoine non inscrit très riche au sein du centre ancien avec ses petites ruelles et également l'architecture des bâtiments (qui peuvent parfois dater du 17^{ème} siècle).

On peut également voir comment le quartier de l'église est avec la carte mettant en avant les zones bâties et non bâties, permettant de bien voir l'espace pris par les bâties. Cela permet également de voir le contraste d'espaces non bâties entre le nord et le sud.



Carte 14 : représentation du bâti/non bâti du centre ville de Lézignan (source PLU)

Cette carte met bien en avant le fait que l'espace bâti entre le nord et le sud est trop contrasté et inégal. Dénaturant de ce fait la fonction première d'un centre ancien qui devrait avoir une morphologie comme la partie sud du centre.

(5) Les propriétés communales : reconquérir le quartier de l'église.

Cela fait plusieurs années que la commune a entrepris de se constituer une réserve foncière dans le quartier de l'église. Le but étant de faciliter les opérations de restructuration et de réhabilitation nécessaire compte tenu de l'état du quartier. Cette réserve est essentiellement constituée de logements vacants condamnés pour éviter d'éventuelles occupations illégales. Sur les 234 bâties du quartier de l'Eglise, la réserve foncière que s'est constitué la mairie est

estimée à environ 90 bâtis. Cette volonté de réhabilitation de ces immeubles et la création de nouveaux logements de bonne qualité résidentielle permettrait de loger une population nouvelle sans exclure la population actuelle. Cette opération de repeuplement permettrait de requalifier le quartier de l'église et de changer son image.

La réhabilitation d'immeubles communaux dans le tissu urbain, pourrait également être envisagée dans le cadre d'opération de regroupement de parcelles permettant ainsi la création de logements plus spacieux et de meilleure qualité.

Enfin il pourrait être envisagé la réaffectation de certains immeubles communaux pour des équipements urbains et des services de proximité, créant les conditions d'une amélioration du cadre de vie et une attractivité renforcée du centre ville.

Voilà l'état actuel des propriétés communales au sein même du quartier de l'église.



Carte 15 : représentation des propriétés communales du centre ville (source PLU)

c) Un parc de logements dans un état d'insalubrité :

Le parc de logements du quartier de l'église représente en 2009 environ 7% des logements totaux de la commune. Le centre ville est essentiellement constitué de résidences principales (248 sur les 328 logements, soit environ 75%) et il comprend environ 1/3 des logements vacants de la commune (soit environ 109 sur les 358 logements vacants), et en sachant que le centre ancien représente un parc de 328 logements, le tiers de ces logements sont vacants. Parmi les résidences principales, le statut « occupé par leurs propriétaires » est très majoritaire (57%) et les logements loués vides représentent environ 40% du parc.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	2452	2742	2984	3361	3690	4482
Résidences principales	2335	2472	2662	2984	3315	4020
Résidences secondaires	7	33	74	68	103	104
Logements vacants	110	237	248	309	272	358

Tableau 28 : Répartition des types de logement sur la commune de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source INSEE)

(1) Etat des lieux du centre ancien

Nous avons effectué un état des lieux du centre ancien qui se découpe en deux parties avec tout d’abord l’état d’occupations des bâtiments et dans un second temps leurs états. Cela nous permettra donc, par la suite, de déterminer les différents secteurs qui seront les plus susceptibles d’avoir le plus d’aides de l’Etat.

En ce qui concerne l’habitat indigne au sein du quartier de l’Eglise, la MOUS⁶ a relevé 10 logements (avec 9 locataires et un propriétaire occupant) qui pourront être traités par l’opération MOUS.

Par définition, La « MOUS insalubrité » est un dispositif d’ingénierie technique et sociale qui a pour objet, en l’absence d’opérations programmées cofinancées par l’Anah, de permettre le traitement, par une équipe spécialisée et dédiée à cet effet, de l’insalubrité diffuse à des échelles géographiques diverses (départements, zones rurales, agglomérations, communes, quartiers ...).

Il existe dans la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise un comité traitant des logements concernés par cette opération. Dans un dispositif de lutte contre l’habitat indigne, la mission de la MOUS comprend tout ou en partie les éléments suivants (sachant qu’un processus complet de traitement doit tout prendre en compte) :

- La visite ou pré-enquête effectuée dans les locaux d’habitation ayant fait l’objet de plaintes ou de signalement, ou sur la base d’un repérage préalable des situations sociales et sanitaires d’habitat insalubre ;
- Un travail de médiation auprès des propriétaires- occupants ou bailleurs et auprès des locataires et occupants ;

⁶ Maîtrise d’Œuvre Urbaine et Sociale

- Un diagnostic technique de l'état des locaux, leur évaluation au regard de leur salubrité, stabilité, sécurité, du risque saturnin, pouvant conduire à une procédure d'insalubrité (voire de péril / avec mesures conservatoires) et, à tout le moins, à des travaux de sortie d'insalubrité (voire de sortie de péril), à des travaux de traitement des revêtements ayant fait apparaître du plomb accessible ;
- Le cas échéant, la pré-enquête d'insalubrité nécessaire au déclenchement de la procédure ;
- L'assistance au montage financier et à la maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires, bailleurs ou occupants, de la copropriété, pour réaliser et suivre les travaux ;
- L'aide aux occupants (droits, relogement temporaire, accompagnement social.. ;)
- L'appui à la copropriété pour réaliser les travaux dans le cadre de l'insalubrité, y compris à s'organiser pour les entreprendre ;
- Le cas échéant, un pré-dossier technique pour une réalisation des travaux d'office ;
- L'aide au relogement, provisoire ou définitif, si nécessaire... ;
- Parfois le suivi social des familles (durée a priori courte / quelques mois, puis relais éventuel avec d'autres dispositifs...).

Un logement est ensuite évalué dans une grille pour connaître son degré d'insalubrité, l'interprétation finale du coefficient d'insalubrité se fait à l'aide du tableau suivant :

0 à 0,29	Manquement à la salubrité
0,3 à 0,39	Zone intermédiaire
0,40 à 0,59	Insalubrité avérée
0,60 à 0,79	
0,8 et plus	

Tableau 29 : présentation du coefficient d'insalubrité (réalisation personnelle ; source dossier MOUS)

Pour ce qui est du quartier de l'église, le parc n'est pas à l'image de l'ensemble du centre ville. Dans le centre ville, un tiers des logements locatifs sont publics et deux tiers appartiennent à des bailleurs privés. Il y a très peu d'immeubles collectifs au sein du quartier de l'église, les logements sont inadaptés car quelques pièces d'un logement peuvent être réparties sur plusieurs étages (ce qui ne tend donc pas à faciliter les interventions sur les parties communes de l'immeuble quand il y a besoin). Au premier abord, le niveau de confort peut sembler élevé, en particulier dans le quartier de l'église, où le nombre de logements ayant les éléments de confort recensés par l'INSEE⁷ atteint 66%. Cependant la notion de confort de l'INSEE ne retranscrit que le nombre d'équipements de confort dont les logements possèdent des :

⁷ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

- WC à l'intérieur du logement
- Salles d'eau ou salles de bains
- Chauffage central

Cela ne rend pas entièrement compte de la réalité car ne prend pas en considération l'état du bâti, la protection par rapport à l'humidité, le confort thermique, l'éclairage et la surface des logements dans les données statistiques. Par conséquent, lorsque l'on voit l'état du bâti du quartier de l'église, on peut considérer que le niveau de confort est à revoir à la baisse tant l'insalubrité est présente dans le quartier. Les logements ayant un aspect extérieur très dégradé sont certainement mal isolés et dangereux.

Ce quartier doit faire l'état d'un programme de rénovation permettant une meilleure qualité de vie aux résidents actuels des logements insalubres. La situation au sein du quartier de l'église est particulièrement difficile car 78% des immeubles nécessiteraient des travaux de réhabilitation (ou alors certains immeubles seraient détruits). Ce chiffre vient de l'étude de l'agence de l'Aude (Union PACT-ARIM). Il a été remarqué qu'une part importante des ménages suivis par les services sociaux rencontrent de gros problèmes de confort liés à l'humidité ou à l'absence d'isolation thermique cumulée avec un chauffage électrique très consommateur d'énergie, particulièrement dans les logements locatifs privés. Le nombre suffisant de convecteurs électriques dans un logement permet à l'INSEE de les classer comme confortable si les éléments de confort sanitaire existent, alors qu'en réalité le logement peut être pratiquement insalubre.

L'état du bâti dans le quartier est donc vraiment loin d'être satisfaisant, et il est donc nécessaire d'agir rapidement pour faire de ce quartier un lieu dynamique avec une qualité de vie beaucoup plus acceptable qu'aujourd'hui. Voilà quelques photos montrant l'état actuel de plusieurs bâtis dans le quartier de l'église, comme on peut le voir le bâti est relativement vétuste et dégradé.

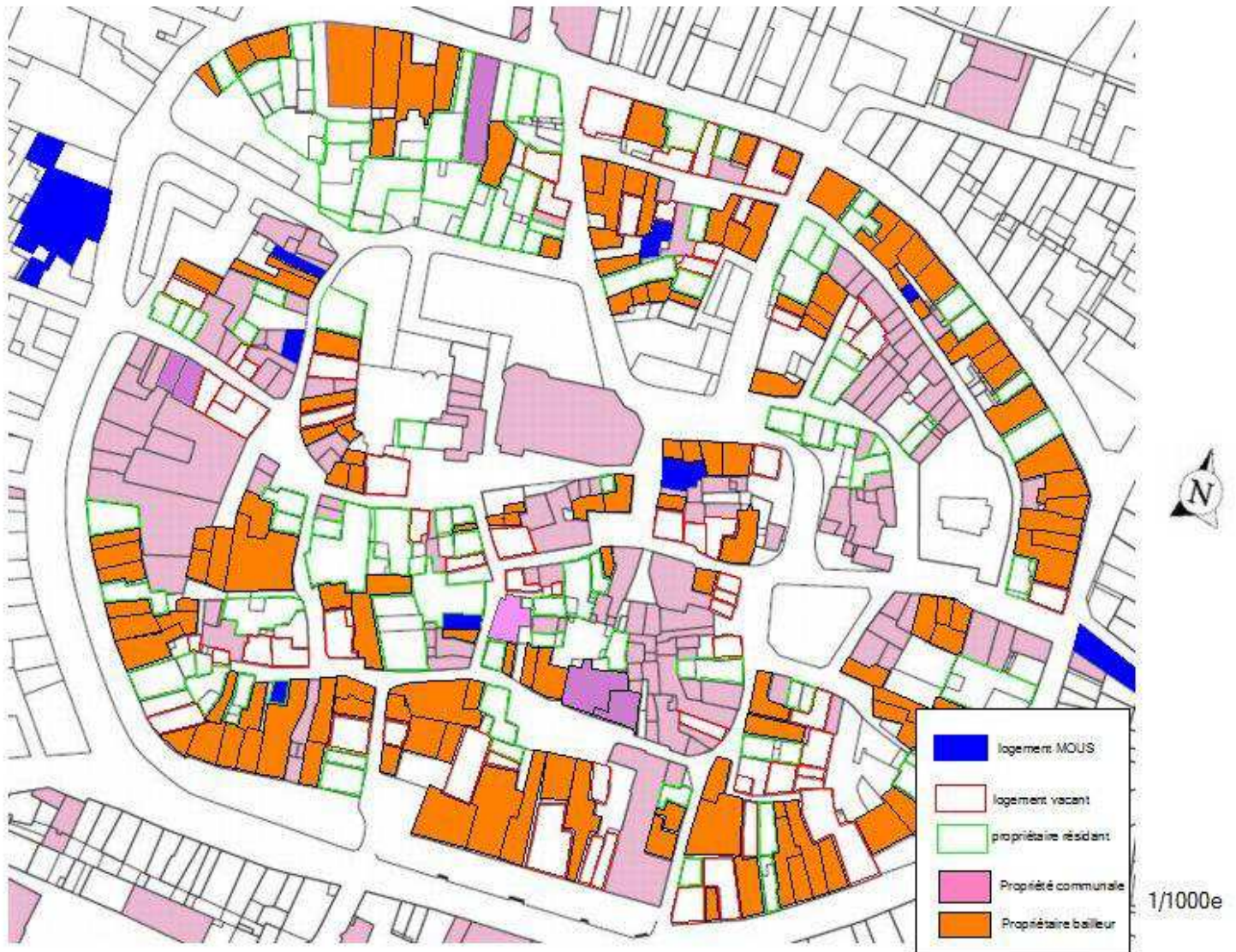


Photo 21 : rue St Just photo d'une maison de ville sous dossier MOUS (réalisation personnelle)



Photo 22 : photo de l'arrière de la maison de ville de la rue St Just sous dossier MOUS (réalisation
personnelle)

(a) *Etat d'occupation du centre ancien*



Carte 16 : état d'occupation du centre ancien (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)

Cette carte a été réalisée avec le cadastre de la ville, qui nous a permis de savoir quels bâtiments étaient actuellement occupés ou non. Malgré les données du cadastre, de nombreuses sorties de terrain nous ont permises d'affiner cette carte qui nous dévoile l'état actuel d'occupation du centre ancien. On peut y voir que le centre ancien comprend beaucoup de propriétés communales (qui sont des bâtiments pour la grande majorité inoccupés), ce qui donne une impression de délaissement du quartier de l'Eglise. Il serait donc intéressant d'entamer des travaux dans des secteurs avec le plus de propriétés communales et également de logements vacants. Cette détermination de secteur se fera également avec la carte définissant l'état du bâti.

(b) Etat du bâti



Carte 17 : état du bâti (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)

Cette carte a été réalisée lors d'une sortie sur le terrain, pour déterminer l'état des différents bâtis en trois classes : bon état, état médiocre ou alors état dégradé. Bien entendu, cela peut paraître une carte manquant de précision, cependant nous avons tous les cinq effectués l'analyse du bâti avec un résultat quasiment semblable. On constate donc facilement sur cette carte qu'il y a une majorité de bâtiments avec une façade dans un état médiocre ou encore dégradé. Cette carte définit seulement l'état extérieur du bâti et non l'état intérieur car il était impossible pour nous d'entrer dans les habitations.

Ces deux cartes nous permettent de bien cerner la situation actuelle du centre ancien en ce qui concerne l'occupation des bâtiments et également leurs états. En superposant ces deux cartes, nous pouvons voir clairement les secteurs qui sont le plus touchés esthétiquement parlant ou encore délaissés. De ce fait, il en découle les différents secteurs qui suivent le secteur Marino qui commencera en 2012.

La population du quartier de l'église est en décroissance démographique depuis 1975, ce qui montre la volonté des anciens résidents du quartier de l'église de partir à cause essentiellement de la situation économique, sociale et des bâtiments insalubres. Les conditions d'habitat peu satisfaisantes offertes par le quartier de l'église font que les gens partent ou alors vivent dans des conditions peu acceptables en termes de confort. Malgré ce problème d'insalubrité, le quartier présente de fortes potentialités d'amélioration des logements et donc devenir un quartier résidentiel de qualité, sans omettre les différentes actions possibles permettant de rendre ce quartier agréable, dynamique et répondant aux attentes des futurs résidents.

d) Le marché du logement

Il y a peu d'informations statistiques précises sur la demande en logements à Lézignan. Cependant il est important de réaliser une analyse du marché du logement dans le cadre d'une démarche d'incitation à l'amélioration des logements. Plus les logements réhabilités et remis sur le marché répondront aux attentes des personnes, plus les effets pourront en être à la fois marquants et durables. Pour connaître les différentes demandes des personnes, une approche devra être réalisée à partir :

- Des entretiens avec les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires...),
- D'entretiens auprès des différents services sociaux pour ce qui concerne la demande sociale,
- Des demandes en logement locatif social par les services de la mairie.
- Il est difficile de quantifier concrètement la demande et l'offre des logements. Il ressort malgré tout quatre critères ayant fait l'objet de remarques et de convergences importantes de la part des différents interlocuteurs en ce qui concerne le marché locatif, il s'agit de :
 - La nature de la demande,
 - Les garanties exigées par les propriétaires et offertes par les demandeurs,
 - L'insuffisance de l'offre,
 - De la mauvaise qualité d'une partie de l'offre locative privée.

(1) Une demande diversifiée

La demande en logements locatifs est plus importante que l'accès à la propriété, même si cela reste malgré tout quasiment équivalent. Cette demande s'exprime aussi bien auprès des agences immobilières qu'auprès de la mairie pour les logements sociaux, la demande auprès de la mairie est essentiellement composée de Lézignanais (80%). Ces demandes émanent plus particulièrement de :

- Jeunes ménages qui souhaitent débiter leur parcours résidentiel, et qui habitent généralement chez les parents,
- Familles mal logées dans les logements insalubres mais aussi indignes (notamment les 10 logements identifiés par la MOUS) et plutôt à faibles ressources,
- Retraités vivants parfois à l'extérieur de Lézignan, souhaitant vivre de manière autonome à proximité immédiate des services et des commerces,
- Familles monoparentales qui se retrouvent confrontées à des difficultés économiques, quittant leur logement à la suite d'une séparation.

Ce type de ménage recherche des logements locatifs ou des locatifs sociaux. Les exigences sont moins élevées en termes de logements du fait que les revenus sont modestes par exemple, les demandes pour les logements locatifs venant principalement de jeunes ménages ou encore de familles en cours de séparation.

Les retraités recherchant plutôt un logement situé en centre ville avec possibilité éventuelle d'espace extérieur, et également une bonne accessibilité (privilégiant être en rez-de-chaussée de plain-pied ou alors un collectif avec ascenseur). Cependant il existe peu de logement avec des espaces privatifs non bâtis.

(2) Une demande locative et sociale importante

Il existe une forte demande aussi bien dans le locatif que dans le social. En ce qui concerne la demande pour le parc social, la mairie recense les demandes en logement car elle souhaite au maximum favoriser la diversité sociale. Il est plus facile d'en faire une analyse quantitative car peu d'éléments qualitatifs ont été relevés par les différents services. Aujourd'hui, la mairie a reçu 300 demandes par an pour seulement 80 attributions au total. En 2010, le parc social a augmenté puisque 36 logements ont été créés sur l'espace Courbet et 14 de plus au niveau du jardin Azya. Les individus concernés par le logement social sont d'après la mairie, les jeunes voulant quitter le domicile familial, les jeunes couples, les occupants de logements concernés par l'opération MOUS et aussi les personnes désirant un logement plus petit (après un divorce...)

Nous pouvons comparer l'exemple actuel au programme de projet de l'immeuble Geynes datant de 1995 qui a vu le jour où 10 logements collectifs ont suscité 12 candidatures en moins de 15 jours. Il y a donc toujours autant de demandes pour peu d'attributions au final.

En ce qui concerne la population gitane de Lézignan-Corbières, la demande est également importante. La cité L'Escouto Can Plaou est relativement difficile à vivre en période de grand froid car l'isolation est quasi-inexistante dans certains logements.

Un autre problème concerne le parc privé insalubre. En effet, il est difficile pour des personnes mal-logées d'envisager des conditions de logements meilleures car si le propriétaire n'est pas enclin à vouloir rénover son logement. Heureusement, des opérations de rénovation comme par exemple l'opération MOUS. Mais il existe encore actuellement un nombre important de logements insalubres encore habités par des familles.

De plus, l'offre des agences immobilières est insuffisante pour répondre à la demande dans le quartier de l'église. En effet, parmi les quatre agences de Lézignan-Corbières interrogées, il y a une forte demande de logements pour très peu de bien disponibles.

Un agence en particulier « Terres du Sud » conçoit avoir beaucoup de demandes dans le centre ville mais aucun bien immobilier ne lui appartient car ils sont, en règle générale, bien trop vétuste et cette agence ne préfère pas vendre ou louer un bien à un individu issu de la population gitane.

Enfin, pour Corbières Immobilier, les propriétaires fixaient les prix trop haut par rapport à la valeur réelle de leur bien qui pour beaucoup sont dégradés, voire vétuste.

Le parc locatif privé ne peut s'améliorer qu'en remotivant les propriétaires à réhabiliter leur logement loué ou vacant, ou bien en les vendant à la commune. Il existe plusieurs types de propriétaires bailleurs :

- Des propriétaires qui réalisent régulièrement des investissements tout au long de leur vie afin d'assurer leur retraite en plus de leurs revenus mensuels de leur emploi. Il s'agit principalement d'artisans et de commerçants et aussi de jeunes retraités qui ont l'habitude d'un entretien régulier et de rénovation de leur bien foncier.
- Des propriétaires plutôt âgés, seuls ayant hérité d'un patrimoine important. Leurs enfants sont trop éloignés pour être intéressé par ce patrimoine qui reste donc en mauvais état et dont les propriétaires sont peu motivés pour améliorer leur bâtisse.
- En cas de décès d'un propriétaire, les enfants cherchent dans la majeure partie des cas à vendre le bien, ce qui n'est pas toujours chose facile.

Concernant la population gitane, elle est présente dans le quartier de l'église. En effet, certaines personnes ont fait ce choix de vie dans les années 80, en achetant des maisons à bas prix, puis en effectuant des travaux personnels de réhabilitation. Aujourd'hui quelques

difficultés de cohabitation peuvent exister (famille de l'impasse du 24 février) mais sinon il n'y a pas de soucis majeurs et la population gitane est bien intégrée à Lézignan-Corbières.

e) Les espaces publics :

Le centre ville est généralement identifié par la nature et la qualité de ses espaces publics. Lors des premières approches de la ville, on peut constater l'absence d'espaces publics urbains, de places identifiables dans leur fonction urbaine. L'apport d'une place public permettrait aux lézignanais de s'identifier à leur ville.

(1) Le cours de la république :

Il peut être considéré comme l'espace majeur de l'agglomération, le noyau du centre-ville. On peut y retrouver un espace public appelé la Promenade qui joue le rôle de « place » centrale de l'agglomération, regroupant sur un espace restreint beaucoup d'activité marchande (commerces, une partie du marché...) et des activités sociales (cafés, mairie, cinéma...).

La Promenade est un lieu de transition et de liaison entre deux tissus urbains :

- Le noyau médiéval,
- Le faubourg XIXème.

Elle constitue également une partie de l'axe principal de circulation, l'espace réservé aux piétons et aux voitures est donc sensiblement identiques. La fonction de circulation vient donc s'opposer à la fonction d'espace public de convivialité urbaine et d'animation sociale de la ville. Malgré une structure spatiale et un aménagement qui pourrait caractériser cet endroit comme une place, l'absence de barrière visuelle et structurante sur ces deux côtés en diminue la cohérence architecturale.

De plus, la Promenade qui est le lieu « fort » de la ville de par ses fonctions, présente un aspect vétuste dû à l'état des façades qui la bordent, des devantures et du revêtement de sol. La photo ci-dessous montre l'état actuel de la Promenade avec, avec l'extension du bar le 79 au premier plan et également la présence du bar le Conti au fond.



Photo 23 : Promenade du Cours de la République (réalisation personnelle)

La place de la République, située en partie Ouest de la Promenade, a été créée lors de la démolition d'un îlot du noyau ancien qui constituait le 3^{ème} côté de la promenade.

Son aménagement est différent de l'autre placette avec des arbres différents, des petits îlots végétalisés et un revêtement au sol différent (pavés autobloquants). L'aménagement de cette place n'a pas suffi pour permettre aux gens de se retrouver, et reste un lieu de passage.

Le bâti bordant cette place, en particulier celui appartenant au noyau ancien, ne présente pas les mêmes spécificités par rapport à la Promenade. Le bâti sur la place de la République est différent de par ses dimensions, et il est également discontinu. Comme cela est visible sur la photo, l'espace au sol offre un espace plus dégagé que la Promenade. Il y a donc un déséquilibre entre la hauteur du bâti et l'espace dégagé au sol.



Photo 24 : Cours de la République (réalisation personnelle)

Le cours de la République est un espace stratégiques dans la ville car il a deux espaces différents que sont la place de la République et la Promenade. De par son activité et le passage journalier de voiture et de piétons, il est en quelque sorte le « lieu » fort de la ville. Situé au sud du centre ancien et relié par celui-ci par des petites ruelles, il est intéressant d’envisager un aménagement qui permettrait aux gens de trouver une continuité entre le Cours de la République et le centre ancien.

En ce qui concerne les espaces publics du noyau ancien, la structure urbaine du quartier de l’Eglise au début du XIXème siècle offrait peu d’espaces publics. Ces espaces publics peuvent se définir comme des placettes de quartier, plutôt que des espaces urbains structurants à l’échelle d’une ville. Actuellement, il y a beaucoup d’espaces publics mais qui sont pour l’ensemble mal utilisé, et dénaturant ainsi l’idée que l’on peut se faire d’un centre ancien.

(2) La place Emile Cabrié

Cette place occupe une situation privilégiée : reliée à la Promenade par une rue piétonne et située Est du centre ancien. Elle a été créée par la démolition d'une partie d'un îlot et se présente aujourd'hui en deux parties.

L'une occupe l'emplacement de la tête d'îlot : la place proprement dite. Elle a pu ainsi bénéficier d'un contour bâti continu présentant des façades principales sur rue. Ses dimensions et le bon équilibre entre le bâti et le non bâti la caractérise également comme une place de qualité, malgré l'état de vétusté des immeubles alentours. De même les ruelles qui la desservent par leur position (excepté la liaison avec la place Dunan) aux 4 angles de l'espace dégagé, l'a fait ressembler à une placette d'origine médiévale qui l'intègre parfaitement dans le tissu environnant.



Photo 25 : Place Emile Cabrié (réalisation personnelle)

Il n'en est pas de même de la seconde partie qui résulte de la démolition du cœur d'îlot. Le tissu urbain avoisinant n'a pas évolué par rapport à ce nouvel espace ouvert. Les immeubles continuent de présenter des pignons⁸ aveugles, souvent en mauvais état, ou des façades arrières non modifiées.

⁸ Le **pignon** désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit



Photo 26 : Place Emile Cabrié (réalisation personnelle)

C'est un espace public offrant une réelle opportunité pour revaloriser le centre ancien et ainsi permettre aux lézignanais de s'identifier à cette place Cabrié.

Actuellement la place Cabrié est utilisée dans sa totalité comme parc de stationnement de proximité. Malgré tout, sa situation privilégiée et ses qualités spatiales lui donnent une fonction urbaine plus structurante à l'échelle de la ville, cet espace est à restructurer.

Les places du 8 mai, Henri Dunan et place Carnot forment visuellement un seul espace public et résultent d'opérations de démolition d'îlots avec pour conséquence l'identification de trois lieux distincts aux qualités urbaines variables.

(3) La place du 8 mai :

Elle se partage entre deux espaces distincts :

(a) La partie sud/ouest :

(Place Carnot) a connu le même type d'évolution que la place Cabrié. L'espace dégagé est le résultat de la démolition d'une partie de l'îlot existant. Ce dernier présente encore aujourd'hui des façades arrières non remaniées, des murs-pignons aveugles.

Le peu de relation entre l'espace public ainsi créé et le bâti qui l'entoure, la vétusté et la vacance des immeubles, l'absence d'aménagement l'identifient à un espace résiduel en fond de place. Une fois aménagée, cette partie pourrait être un espace de vie sociale collective pour les habitants du quartier, et permettrait aux gens de se retrouver.



Photo 27 : Place Carnot (réalisation personnelle)

(b) La partie Nord :

Elle résulte de la démolition de l'ensemble d'un îlot appuyé sur l'église. Cette opération a permis de dégager un côté de l'édifice et d'aménager un petit jardin public de quartier.



Photo 28 : Eglise St Félix (réalisation personnelle)

Cette partie est structurée sur deux de ses côtés par les alignements d'immeubles des rues avoisinantes (rues Lamartine et St Just) et par le volume imposant de l'église. Le reste de cette place est essentiellement utilisée à l'usage des automobiles avec des parcs de stationnement comme on peut le voir sur la photo ci-dessous, et également le long du jardin public.



Photo 29 : place du 8 Mai (réalisation personnelle)

(c) La place Dunant :

Elle résulte de la démolition de la tête d'un îlot qui structurait l'ancienne cour du château. Elle est occupée par un parc de stationnement à l'usage des habitants du quartier. C'est un lieu de transition entre la place du 8 mai et la place Emile Cabrié. La continuité spatiale, sans séparation visuelle de ces deux espaces publics, son aspect informel entraînent une perte d'identification des fonctions. Il faudrait préciser les fonctions urbaines de ces espaces publics.



Photo 30 : place Henri Dunant (réalisation personnelle)

(d) La place du 1^{er} mai :

Quelques démolitions ont agrandi l'espace non bâti préexistant. Aujourd'hui, elle est une entrée vers le centre ancien pour la circulation automobile. Elle est occupée par un parc de stationnement arboré et également un petit jardin public, cette place pourrait jouer un rôle de parking dissuadant la pénétration dans un centre ancien mal adapté à cet usage.



Photo 31 : place du 1^{er} Mai (réalisation personnelle)

A travers la situation actuelle du quartier de l'Eglise, la requalification du quartier nécessite une redéfinition de certains espaces publics :

- Affirmer la Promenade comme un espace de convivialité et d'animation urbaine et redéfinir les fonctions de la place Emile Cabrié, ainsi que la valorisation de leur liaison permettraient de créer un lien entre ces deux espaces publics importants de la ville.
- Il faudrait également traiter la place Dunant, la place du 8 mai et du 1^{er} mai dans la continuité de la place Cabrié. La restructuration des ces espaces publics donnerait une meilleure image au centre ancien trop vétuste, en favorisant également la requalification résidentielle.

L'aménagement des différents espaces publics permettrait d'en faire des lieux forts d'animation urbaine. Le traitement de la Promenade comme place centrale de la ville devrait permettre à la fois de renforcer la dimension urbaine mais aussi de rattacher le centre ancien au centre ville. La place Emile Cabrié, elle, peut être un espace public fort de ce centre et également être un lieu de rencontre.

f) Les différentes OPAH⁹ de Lézignan :

Il y a 3 OPAH réalisées au sein de Lézignan depuis 1995, cette opération se déroule en trois phases :

- Une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi : problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, conditions de vie des habitants...
- Une « étude pré-opérationnelle » qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre pendant la phase 3.
- L'OPAH proprement dite est instaurée pour une durée déterminée, généralement comprise entre 3 et 5 ans, pendant laquelle des aides financières sont accordées par l'Etat (Anah¹⁰), le conseil Régional, le conseil général, les EPCI¹¹ (selon les cas) et la ville. Cette mission de « suivi-animation » est confiée à un opérateur externe qui est en charge de la mise en œuvre et du bon déroulement de l'opération.

⁹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

¹⁰ Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

¹¹ Etablissement Public de Coopération Intercommunale

L'opération « Bien vivre au cœur de la ville »

En 1994, la ville de Lézignan Corbières a confié à l'Union PACT-ARIM Languedoc-Roussillon, la réalisation d'une étude d'OPAH sur le centre-ville.

En septembre 1995, la convention d'OPAH précisant les engagements des intervenants était signée entre les 3 partenaires : l'Etat, l'ANAH et la ville de Lézignan. Elle marque ainsi le début du suivi-animation.

(1) Objectifs généraux :

Lézignan-Corbières est dans une situation remarquable, elle est située à l'entrée du Sillon Audois reliant la plaine Languedocienne au Bassin Aquitain. Son bassin d'habitat est largement étendu sur le Massif des Corbières.

La ville de Lézignan-Corbières mène une politique soutenue en matière d'habitat. Malgré tout elle reste confrontée à un parc locatif insuffisant pour répondre à la demande en forte augmentation et à un centre en situation de déséquilibre social et de paupérisation.

Retrouver un équilibre social en accueillant de nouvelles familles, changer l'image du centre ancien étaient les **enjeux** de l'OPAH « Bien vivre au cœur de la Ville ».

(2) Objectifs spécifiques

La convention d'OPAH prévoit sur les 3 ans 1995 – 1996 – 1997 :

(a) Action sur le logement :

- la réhabilitation de 60 logements locatifs (20 par année d'OPAH)
- la réhabilitation de 75 logements occupés par leur propriétaire (25 par année d'OPAH)
- la réhabilitation de 15 logements sociaux publics (financement PALULOS ou SLA)

(b) Actions d'accompagnement

Elles ont pour but d'améliorer le cadre de vie, elles concernent la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain :

- action façade : 90 façades en 3 ans
- aménagement de la Place Carnot dans le quartier de l'Eglise

- poursuite de l'aménagement de la nouvelle place rue Arago.

Elles ont pour objectif de maintenir le caractère social de l'occupation des logements tout en garantissant leur qualité :

(c) Mise en place de la « prime qualité résidentielle » communale : 70 primes dont 60 pour des logements locatifs et 10 logements occupés par leur propriétaire.

- Elle est accordée selon divers critères qualitatifs, selon l'occupation des logements (logement locatif conventionné ou à loyer libre) et selon la situation de l'immeuble (logement propriétaire occupant situé dans le quartier de l'Eglise).

(3) Impact de l'OPAH

Il a été mis à disposition un local (ouvert à tous) permettant d'assurer l'accueil et informer les propriétaires, artisans et autres acteurs de l'immobilier. Ce lieu a eu une fréquentation importante car 450 propriétaires sont venus se renseigner sur les aides attribuées en matière d'amélioration de l'habitat dont 162 propriétaires bailleurs et 288 propriétaires occupants avec la répartition suivante sur les trois années :

	1995	1996	1997	TOTAL
Propriétaires occupants	153	62	73	288
Propriétaires bailleurs	66	53	43	162
TOTAL	219	115	116	450

Tableau 30 : propriétaire s'étant rendu au local d'information de l'OPAH (réalisation personnelle ; source OPAH)

(a) Bilan quantitatif

Il y a eu une forte incidence sur le parc de résidences principales avec 152 logements qui ont bénéficié de travaux d'amélioration ou de réhabilitation parmi lesquels :

- 99 logements occupés par leur propriétaire soit 25% de plus que l'objectif fixé par la convention d'OPAH (75 logements) ;
- 53 logements locatifs, soit un résultat inférieur à l'objectif initial (60 logements).

Nombre de logements réhabilités	1995	1996	1997	TOTAL
Logements locatifs	11	19	23	53
Logements occupés par leur	29	35	35	99

propriétaire				
TOTAL	40	54	58	152

Tableau 31 : logements ayant bénéficié d'amélioration ou de réhabilitation (réalisation personnelle ; source OPAH)

Une dynamique est amorcée mais il reste à la consolider. Elle nécessite un soutien technique, administratif et financier ainsi qu'une animation permanente.

(b) Bilan financier

Les propriétaires qui ont réalisé des travaux ont pu bénéficier d'aides diverses : Etat, Caisses de retraite, ANAH, ville de Lézignan. Ainsi les 99 logements occupés par leurs propriétaires ont bénéficié d'aides avec un bilan estimé à 575583 euros de travaux et environ 220000 euros de subventions.

Pour la réhabilitation de 53 logements locatifs et les travaux sur les parties communes dans 10 immeubles locatifs (travaux toiture, façade...) ont bénéficié :

- des aides de l'ANAH : 40 dossiers pour un total de 49 logements plus 10 immeubles
- des aides de la ville : 23 dossiers pour un total de 43 logements (dont 1 dossier pur création de 4 logements non subventionnés par l'ANAH)

Ces opérations ont généré 1480000 euros de travaux et 412000 euros de subventions.

Sur les 40 opérations locatives, 10 ont fait l'objet d'une acquisition.

De plus, les financements de la part des propriétaires bailleurs ont montré un accroissement tous les ans, ceci étant un signe d'un **dynamisme du marché immobilier**.

(c) Bilan qualitatif : l'OPAH a répondu aux objectifs qualitatifs

- **Accroître le parc locatif** : 6 opérations de réhabilitation vont permettre de remettre sur le marché de la location **46 logements vacants** sur les 53 prévus ;
- **Répondre à une demande locative sociale** : **21 logements sont conventionnés** (39% de l'ensemble) dont 3 à occupation très sociale ;
- **Revitaliser le quartier de l'Eglise** : 49 logements situés dans ce quartier social seront réhabilités dont 30 logements occupés par leur propriétaire et 19 logements locatifs ;
- **Favoriser la production de logements familiaux** : 25 logements sont des **T3/T4 et plus (48% de l'ensemble)** ;
- **Favoriser la remise sur le marché de logements locatifs de qualité**. Les logements réhabilités sont d'assez grande dimensions, équipés de placard et autres surfaces de rangement.

L'OPAH a atteint l'objectif fixé en matière de réhabilitation et de revitalisation du secteur immobilier. A ce jour plusieurs opérations « hors OPAH » ont été réalisées en matière locative ou en résidence principale. Parallèlement de nouveaux apparaissent sur le marché.

Une dynamique est lancée, il ne reste plus qu'à la conforter.

(4) Action façade

L'action façade avait pour objet de revitaliser un centre ville perçu comme vétuste et sans qualité, en incitant les propriétaires à engager des travaux qualitatifs de ravalement de façade.

L'impact auprès des propriétaires a été très important, ce qui témoigne d'un besoin dans le centre ville : **sur les 450 propriétaires contactés, 296 (65%) envisageaient de traiter leur façade** avec le tableau montrant les demandes sur les trois ans.

	1995	1996	1997	TOTAL
Demandes « action façade »	166	66	64	296

Tableau 32 : demandes action façade (réalisation personnelle ; source OPAH)

(a) Bilan quantitatif

3 types de traitement de façade pouvaient être aidés dans le cadre de l'action façade :

- Traitement complet de la façade (ensemble du périmètre d'OPAH) ;
- Remplacement des menuiseries (quartier de l'Eglise + axes prioritaires) ;
- Peinture de menuiseries (dans le quartier de l'Eglise)

	Dossier façade	Dossier menuiserie	Dossier peinture	TOTAL
Dossiers subventionnés	95	27	6	128
Dont travaux terminés	67	12	2	81
Dont travaux non engagés	28	15	4	47

Tableau 33 : état des travaux pour les action façade, menuiserie et peinture (réalisation personnelle ; source OPAH)

(b) Bilan financier

	Nombre	Montant de travaux	Subvention Ville
Dossiers façades	95	571000 €	13600 €
Dossiers menuiseries	27	76000 €	20100 €
Dossiers peinture	6	1097600 €	3200 €
TOTAL	128	1744600 €	36900 €

Tableau 34 : nombre, montant et subvention en fonction des travaux réalisé (réalisation personnelle ; source OPAH)

(c) Bilan qualitatif

L'action façade s'est appuyée sur la mise en valeur du patrimoine architectural à travers : le traitement des éléments architecturaux, la mise en œuvre de produits adaptés et le choix des teintes employées.

Ainsi, l'ambiance urbaine se modifie :

- Le quartier de l'Eglise s'anime :
 - 34 dossiers façade ont été engagés sur ce quartier.
- Le centre-ville prend des couleurs le long des axes les plus importants :
 - 24 dossiers façade engagés.

(5) Impact économique de l'opération

(a) Des retombées économiques pour l'artisanat local

L'ensemble des chantiers de réhabilitation et de ravalement de façade ont généré 2423780 euros de travaux dont 63% par les artisans de la commune. L'action façade représente une part importante des travaux à hauteur de 27% avec une participation des artisans de la commune élevée : 72% des chantiers prévus. En terme économique, les travaux représenteront la charge de travail permanente de 8 salariés sur Lézignan pendant 3 ans, et 4 sur les communes voisines.

(b) Des retombées indirectes sur l'économie de la ville

La réhabilitation de 46 logements vacants va permettre d'accueillir une nouvelle population de l'ordre de 120 personnes parmi lesquels de jeunes ménages et des familles en centre-ville.

(6) Conclusion de l'OPAH

L'OPAH menée sur Lézignan depuis 3 ans a obtenu les résultats escomptés en matière :

- De logements : 152 logements réhabilités ;
- D'impact économique : 2440000 francs de travaux ;
- De revalorisation du centre-ville : 95 projets façades.

Elle a été également le déclencheur d'une dynamique immobilière qui se révèle peu à peu :

- Réalisations d'opérations locatives non aidées avec projet d'acquisition (Cours de la République, Rue Peyronnet, Rue Rouget de l'Isle,...) ;
- Opération d'accession pour occupation à titre de résidences principales (en particulier dans le quartier de l'Eglise) ;
- Apparition de nouveaux investisseurs.

La poursuite de la politique de la ville en matière d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie permettra de conforter cette effet et d'atteindre des objectifs fixés à moyen termes tels que :

- Retrouver un équilibre social en centre-ville en accueillant de nouvelles familles ;
- Satisfaire la demande en logement ;
- Revitaliser le centre ancien.

Elle passe par la mise en œuvre de moyens :

- En matière d'animation et d'impulsion auprès des propriétaires et des acteurs de l'immobilier : artisans, agents immobiliers, banques,...
- En matière de financements aidés qui nécessitera à nouveau l'engagement de la ville de la ville mais aussi de l'Etat et de l'ANAH.

Pour la suite de cette OPAH, les dossiers ont été instruits en 1998 par le PACT ARIM et par les services de l'urbanisme de la ville. Le bilan pour cette année a été :

- 15 logements occupés par leurs propriétaires ont été réhabilités ;
- 15 logements locatifs ont été refaits ;

- 27 façades ont été refaites

La commune a également financé 1à primes « qualité » et 10 primes « menuiseries ».

L'opération a généré plus de 450000 euros de travaux.

En 1999 et 2000, ces dossiers ont été suivis par les services « Habitat » d'ASFODEL.

En 1999, 28 dossiers ont été traités pour un montant de travaux de 350610 euros.

En 2000, 21 dossiers ont été traités pour un montant de travaux de 533500 euros.

g) OPAH par les services « Habitat » ASFODEL

A compter du second semestre 2001, une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat intercommunale va être lancée sur l'aire du canton. Cette OPAH va permettre de mobiliser des financements très importants de nature à faire octroyer aux porteurs de projets des taux de subventionnement très important. Cette OPAH aura également un effet tout à fait positif sur l'amélioration de l'offre locative tant en qualité qu'en quantité.

Cette OPAH a été réalisé sur beaucoup de villes dont Lézignan-Corbières, avec une politique axée sur l'habitat qui est menée afin de permettre de fixer la population actuelle et de dégager des capacités d'hébergement convenables pour accueillir de nouvelles familles. L'étude de l'OPAH confiée à l'ASFODEL a permis de faire ressortir les types de problèmes rencontrés sur la zone. Il a été proposé un programme d'actions établi sur 3 ans et organisé autour des 5 axes prioritaires :

- Développer l'offre locative pour accueillir de nouvelles populations
- Favoriser la réhabilitation de logements vacants
- Favoriser le maintien des personnes âgées par une adaptation des logements
- Réhabilitation de logements communaux, aménagement de placettes, création d'espaces verts
- Résorber l'habitat insalubre.

Il y a également une opération façade qui sera effectuée sur la commune de Lézignan-Corbières. Cette action a pour but de revitaliser l'image de la ville. Elle comprend des opérations sur les façades, les menuiseries et la qualité résidentielle.

(1) Année 2002

Pour les propriétaires occupants, 80 dossiers ont été notifiés en DDE représentant 533299 euros de travaux TTC. C'est à Lézignan qu'il y a eu le plus de dossiers montés. Pour les propriétaires bailleurs, 32 dossiers ont été notifiés représentant 1028763 euros de travaux

TTC et 173933 euros de subventions pour 39 logements réhabilités. Pour les logements locatifs, voici ce que représente Lézignan-Corbières :

	Nombre de dossiers	Montant des travaux TTC	Prime	Nombre de logements
Lézignan-Corbières	11	270480	41286	16

Tableau 35 : représentation des logement locatif à Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source OPAH)

Les résultats pour cette première année d'OPAH sont satisfaisants. En ce qui concerne Lézignan-Corbières, environ 20 logements ont été réhabilités avec les travaux dirigés vers les entreprises locales.

Bilan de l'opération façade communale :

- Opération façade : 31 façades de logement ont été traitées pour un montant de 146007 euros de travaux et 38836 euros de subvention.
- Prime menuiserie : 12 logements traités pour un montant de 25090 euros de travaux et 7253 euros de subvention.
- Qualité résidentielle : 5 dossiers traités pour un montant de 127870 euros de travaux et 6865 euros de primes.

Résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat :

Les subventions qui ont été données concernent la réhabilitation des logements locatifs à loyer libre, de logement à loyer conventionné et les résidences principales.

Subvention concernant la réhabilitation des :	Nombre de dossiers (nombre de logements)	Montant des travaux (€)	Primes (€)
Logements locatifs à loyer libre	9 (13)	204009	25465
Logements à loyer conventionné	1 (1)	52369	18561
Résidences principales	24	151804	47248

Tableau 36 : résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (réalisation personnelle ; source OPAH)

(2) Année 2003

Bilan de l'opération façade communale :

Nombre de dossiers	Réfection de façades	Remplacement de menuiseries	Qualité résidentielle	Montant des travaux	primes
35	27	12	10	1293165 €	108045 €

Tableau 37 : Bilan de l'opération façade communale (réalisation personnelle ; source OPAH)

Résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat :

Nombre de dossiers	Nombre de logements loyer libre	Nombre de logements conventionnés	Montant des travaux	Montant des subventions
13	26	6	952515 €	98904 €
TOTAL = 32 logements réhabilités				

Tableau 38 : résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (réalisation personnelle ; source OPAH)

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat a expiré en 2003 avec un bilan de 70 logements réhabilités (dont 7 dans le quartier de l'église ou sur la circulade). Il y a également l'opération façade qui a permis durant les années 2001, 2002 et 2003 d'instruire 70 dossiers « façades », 24 dossiers de menuiseries et 31 dossiers qualité résidentielle.

Les opérations « façades », « menuiseries » et « qualité résidentielle » ont été reconduites pour une autre période de 3 ans, s'écoulant jusqu'au 1^{er} janvier 2007. Pour l'année 2004, il y a également un bilan pour l'opération programmée d'amélioration de l'habitat.

(3) Année 2004

Résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat :

nombre de dossiers	nombre de logements Loyer libre	Nombre de logements conventionnés	Montant des travaux	Montant des subventions
8	16	0	265202 €	35548 €
TOTAL = 16 logements réhabilités				

Tableau 39 : résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (réalisation personnelle ; source OPAH)

Bilan de l'opération façades, menuiseries et qualité résidentielle (Années 2004, 2005 et 2006) :

ANNEE	Nombre de logements	Montant subventions	Montant travaux
2004	40	44211 €	384702 €
2005	38	54497 €	534176 €
2006	25	45565 €	354309 €
TOTAUX	103	144273 €	1273187 €

Tableau 40 : Bilan de l'opération façades, menuiseries et qualité résidentielle (Années 2004, 2005 et 2006) (réalisation personnelle ; source OPAH)

Ces 3 années d'Opération Façades ont permis de rénover 103 logements, ce qui représente 144273 € de subventions engendrant 1273187 € de travaux souvent en direction des entreprises locales.

La forte implication de la ville de Lézignan-Corbières dans cette opération permet d'atteindre un triple objectif au niveau économique (les travaux amenant des emplois), au niveau social (mieux être des habitants) et au niveau environnemental (embellissement de la ville). Malgré tout, peu d'habitations au sein du quartier de l'église ont bénéficié de cette opération.

Une fois l'opération achevée, elle a une nouvelle fois été reconduite pour trois ans, c'est-à-dire jusqu'au 1^{er} janvier 2010.

Bilan de l'opération façade communale de 2007 – 2008 – 2009 :

Type de logement	Nombre de façades	Montant des travaux	Montant des subventions
Logement occupé par le propriétaire	48	288887,35 €	80242,50 €
Logement locatif	10	253251,38 €	43810,65 €
Bâtiment commercial et autre	5	43178,34 €	984,88 €
TOTAL	63	585317,07 €	125038,03 €

Tableau 41 : bilan de l'opération façade communal de 2007-2008-2009 (réalisation personnelle ; source OPAH)

Ces 3 années d'Opération Façades ont permis de rénover 63 façades, ce qui représente 125000 € de subventions qui ont engendré 585317 € de travaux souvent en direction des entreprises locales. L'Opération a permis à la ville d'atteindre le triple objectif que l'on a pu citer auparavant.

Sur l'ensemble de ces opérations, peu de bâtiments du centre ancien ont bénéficié de ces opérations, d'où l'intérêt d'instaurer une OPAH-RU sur le centre ancien. Cela lui permettant de le restaurer et d'embellir ce centre ancien, tout en assurant une meilleure condition de vie pour les habitants.

h) Conclusion

Après avoir réalisé ce diagnostic, on peut se rendre compte de certains points marquants en termes de foncier dans le centre ancien. En effet, nous avons analysé et remarqué que le centre ancien présenté certains atouts mais également des faiblesses.

Tout d'abord, ce centre ancien présente une force du bâti historique et structurel permettant de créer l'identité lézignanaise. Certes le seul patrimoine est l'église Saint Félix, mais il y a également un patrimoine non inscrit important. Malgré cela, il y a beaucoup de bâtiments vétustes et énergivores au sein du quartier de l'Eglise. De plus, la mairie dispose d'une importante réserve foncière, pouvant être considérée aussi bien comme un atout qu'une faiblesse. Bien entendu, les acquisitions réalisées étaient dans le but d'empêcher l'occupation illégale. Cependant, le nombre important de propriétés communales permettra de faciliter les différentes opérations d'aménagements futures. Le problème de ces propriétés est qu'elles sont murées et donnent donc une impression de délaissement du centre-ville, et accentue la vétusté générale du centre ancien.

Nous avons également constaté une forte présence d'espaces publics, qui sont pour l'ensemble mal exploités et essentiellement destinés à l'usage automobile. Il existe un contraste entre le nord et le sud du quartier de l'Eglise avec beaucoup d'espaces vides au nord, et des bâtiments condensés au sud (avec un manque d'aération des bâtis). De ce fait, il existe aucun lieu de rencontre donc la vie sociale est difficile. Ces espaces publics sont souvent dus aux différentes démolitions de bâtiments, ces dernières laissant des façades non remaniées.

Enfin, le parc immobilier du centre ancien est non adapté à la demande en terme quantitatif mais aussi qualitatif.

Malgré beaucoup de point négatifs vis-à-vis du foncier au sein du quartier de l'Eglise, il y a un gros potentiel qui est mal exploité avec par exemple un usage mal approprié des différents espaces publics. Ou encore un délaissement de certains bâtiments donnant une mauvaise image au centre ancien. Le projet qui sera réalisé permettra d'embellir ce centre, avec l'espoir que les riverains agissent sur leur bâtiment en voyant les changements qui seront effectués. La richesse foncière du centre ancien, peu mise en valeur actuellement, sera un atout considérable une fois réhabilitée.

3. Déplacements :

La ville de Lézignan-Corbières est au cœur de la région Languedoc-Roussillon, dans le département de l'Aude. C'est une ville d'environ 10 000 habitants ce qui la place au rang de ville importante au vue de ce département. Ainsi il y a un flux non négligeable de personnes, de véhicules qui se fait à la fois autour de Lézignan-Corbières, Narbonne et Carcassonne. Ce flux de personnes est notamment soutenu de manière hebdomadaire avec la

présence d'un marché local. De plus, la présence de nombreuses entreprises en périphérie de la ville proposent une panoplie d'emplois créant ainsi de nouveau des flux domicile-travail importants.

Pour répondre à tous flux, la commune de Lézignan-Corbières dispose d'un réseau viaire fiable et développé.

Dans un premier temps il est intéressant de découvrir le réseau routier à l'échelle des trois villes importantes qui sont Carcassonne, Lézignan et Narbonne.



Carte 18 : représentation des réseaux routier et autoroutier autour de Lézignan (réalisation personnelle ; source internet ; logiciel Autodesk)

a) Les routes nationales et départementales :

Lézignan-Corbières est traversé par un réseau viaire dense, fonctionnel et de qualité ce qui explique en partie le développement important que la commune a connu ces dernières années.

La commune est ainsi parcourue dans sa partie Sud par l'autoroute A 61. Si cette dernière isole les domaines de Petit Caumont, Grand Caumont et Cayenne du reste de la commune et si elle occupe un espace important, la présence d'une sortie autoroutière sur le territoire communal est un atout important pour Lézignan-Corbières.

Lézignan-Corbières est également traversé d'Est en Ouest par l'axe historique et fonctionnel qu'est la RD 6113 (ex RN 113). Celle-ci permet de desservir l'agglomération lézignanaise (qu'elle contourne par le Nord) mais aussi la zone industrielle RN 113 et la gare SNCF. C'est un axe de transit majeur qui permet de desservir le centre ville de Narbonne à

l'Est et le centre ville de Carcassonne à l'Ouest. De ce fait elle représente une fréquence de 70 000 véhicules par semaines.

Sur Lézignan-Corbières, cette route majeure est une « 2 x 1 voie ». Lorsqu'elle longe le centre ville au Nord, elle paraît assez bien sécurisée (feux tricolores, passages piétons, tournes à gauche, etc.) et son revêtement est de qualité sur l'ensemble du tracé.

De nombreux poids lourds l'empruntent de façon régulière, car l'autoroute de contournement présente trop de dénivelé et cela génère une consommation trop importante de carburant. Ainsi qu'une perte de temps, de ce fait de nombreux véhicules (poids lourds) empruntent la 6113.

L'accidentologie sur la RD 6113 (ex RN 113) demeurant assez élevée sur Lézignan-Corbières malgré une nette amélioration (21 accidents corporels recensés entre 2000 et 2004 pour 7 personnes tuées, 15 gravement blessées et 29 blessées plus légèrement), la commune a décidé d'améliorer certains points noirs, notamment l'entrée de ville Est (création d'un giratoire).



Photo 32 : L'A61 en direction de Narbonne (source PLU)



Photo 33 : Le péage autoroutier (réalisation personnelle)



Photo 34 : La RD 6113 vers Narbonne (réalisation personnelle)

Outre l'A61 et la RD 6113 (ex RN 113), tout un réseau de voies départementales quadrille la commune. Au sein de ce réseau, la RD 611, axe Nord-Sud, est une voie majeure car elle permet de relier l'agglomération Lézignanaise et la RD 6113 (ex RN 113) aux zones industrielles des Corbières, de Gaujac et de Caumont, à l'aérodrome et à l'échangeur autoroutier au Sud. Cette voie oriente ensuite les automobilistes vers le Sud-ouest et Fabrezan ou Ferrals.

La RD 611 est donc devenue un axe structurant important à Lézignan-Corbières puisqu'elle lie la RD 6113 (ex RN 113) à l'A61. Hors agglomération, la RD 611 (de type rural) présente un revêtement de qualité sur l'ensemble du tracé et répond aux normes de sécurité.

En traversée d'agglomération, et notamment dans la partie Sud, la RD 611 garde néanmoins ce caractère rural (pas de trottoir, pas de piste cyclable, faible signalétique, etc.) alors qu'elle remplit un rôle d'axe majeur de transit vers les zones industrielles (poids lourds et véhicules légers), vers le centre ville et vers l'autoroute A 61.

Affirmer le caractère urbain de la RD 611 semble être une nécessité pour identifier le niveau de cette voie (hiérarchie du réseau viaire en termes de lisibilité fonctionnelle et d'image), sécuriser les déplacements piétons, cyclistes et, surtout automobilistes (l'accidentologie est assez élevée avec 11 accidents corporels signalés entre 2000 et 2004 pour 3 personnes tuées, 4 personnes).



Photo 35 : La RD 611 au niveau de la zone commercial (source PLU)



Photo 36 : La RD 611 en entrée de ville Sud (réalisation personnelle)



Photo 37 : La RD 611 au Nord (lieudit d'activité de Gaujac Sérame) (réalisation personnelle)

Les autres routes départementales présentes sur Lézignan-Corbières sont des axes de moindre importance, de type rural, parfaitement entretenues le plus souvent disposant de carrefours et de sens giratoires sécurisés.

Parmi ces routes départementales, on recense :

- La RD 261 au Sud. Elle permet de desservir, depuis la commune du Luc-sur-Orbieu, les lieudits Grand Caumont et Cayenne. Son usage reste très limité sur Lézignan-Corbières.

- La RD 24 qui quitte l'agglomération pour atteindre plus à l'Est les communes de Cruscades ou d'Ornaisons. Cette voie est aussi dénommée Av. du Général de Gaulle au niveau de l'agglomération.

- La RD 61 à l'Est. Elle prend son origine sur la RD 24, au niveau de la coopérative audoise de distillation et s'oriente vers le Sud-est, en traversant notamment Luc-sur-Orbieu.

- La RD 67, axe Sud-Nord qui part de l'agglomération Lézignanaise pour atteindre des communes telle que Roubiac.

- La RD 127 au Nord qui prend son origine sur la RD 611, au-delà de la pinède et du relief constitué par le plateau de St Jaume, pour s'orienter vers l'Ouest et Escales.

- La RD 11 qui longe au Nord l'Aude et permet de relier les lieudits Sérème et Montrabech avant de s'orienter vers l'Est et les communes de Canet, Villedaigne, etc.

Ces routes départementales sont également accidentogènes mais de façon moins importante que la RD 6113 (ex RN 113) et la RD 611 puisque seuls 8 accidents corporels ont été recensés entre 2000 et 2004 pour un tué, 8 blessés graves et 8 blessés légers.

b) Les routes communales et privées :

Un réseau communal dense et fonctionnel complète le réseau national et départemental au niveau des zones agglomérées (centre ville, zones d'habitat pavillonnaire, zones industrielles, etc.). Il peut tout aussi bien s'agir d'impasses, de boulevards, de ruelles ou encore de contre-allées. Ce réseau est très étendu, souvent posé sur l'ancien réseau de desserte agricole.

Ce réseau communal est poursuivi par des chemins ruraux et autres sentiers permettant de desservir les champs et bâtiments situés dans les écarts. Lézignan-Corbières possède ainsi un réseau viaire très étendu, fonctionnel et «classifié».

Ce vaste recouvrement du réseau communal s'explique essentiellement par un relief peu marqué qui a permis dans le temps une extension aisée des zones agricoles (chemins d'exploitations, voies d'accès aux domaines, etc.) puis des zones urbanisées (voies des quartiers, boulevards inter-quartiers, etc.).

En termes de sécurité routière, 19 accidents se sont produits en 5 ans sur l'ensemble du réseau communal et privatif pour 1 tué, 10 blessés graves et 9 blessés légers. Si ces chiffres demeurent élevés, les accidents sont bien moins nombreux et moins graves que sur le réseau départemental. Par ailleurs, la CCRL et la Ville de Lézignan-Corbières entretenant avec soin la voirie depuis de nombreuses années, celle-ci est en général en bon état.

Toutefois, un problème se pose dans les zones d'habitats pavillonnaires les plus récemment construites (partie Sud de la ville, au contact de la zone industrielle des Corbières et du domaine de la Romanguière) puisque les carrefours ne sont pas encore totalement sécurisés (absence de signalétique et de trottoirs notamment). Des travaux de sécurisation étant prévus puisque ces voies desserviront à terme le futur lycée, ce problème va être résolu dans un avenir proche.

Enfin, il est à noter que la voirie au sein des zones d'habitats pavillonnaires (Sud-est et Nord-ouest) est souvent disproportionnée au regard de son usage : on y trouve des ronds-points, des voies parfois aussi larges que des routes départementales pour une fonction bien différente et un flux routier bien moindre, etc. Ces profils inadaptés génèrent un manque de lisibilité dans la hiérarchie des voies (cas notamment de la RD 611).



Photo 38 : Voie communale (quartier résidentiel) (source PLU)



Photo 39 : Voirie et carrefours dans l'extension Sud de la ville (source PLU)





Photo 40 : Un réseau communal étroit en centre ancien mais le plus souvent bien entretenu (source PLU)

c) Les réseaux ferroviaires et transports publics

Outre le réseau viaire, Lézignan-Corbières dispose de la ligne SNCF Bordeaux – Vintimille qui coupe son territoire d’Est en Ouest et d’une gare située à l’Est du centre ville.

Le Transport Express Régional (TER) de la SNCF permet d’atteindre Narbonne en moins de quinze minutes, Carcassonne en une vingtaine de minutes et Toulouse en moins d’une heure et demie (Source : SNCF, 2006).

10 arrêts sont prévus en semaine (certains passages se font également le samedi, voire le dimanche) en direction de Carcassonne auxquels il faut ajouter un arrêt pour les dimanches et jours fériés. En direction de Narbonne, le TER s’arrête à 11 reprises sur Lézignan-Corbières (plus un arrêt prévu les dimanches et jours fériés). La desserte est donc particulièrement bien assurée.

A noter que les voies ferrées au sein de l’agglomération et au niveau de la gare ne sont pas sécurisées (pas de grillages ou autres barrières).

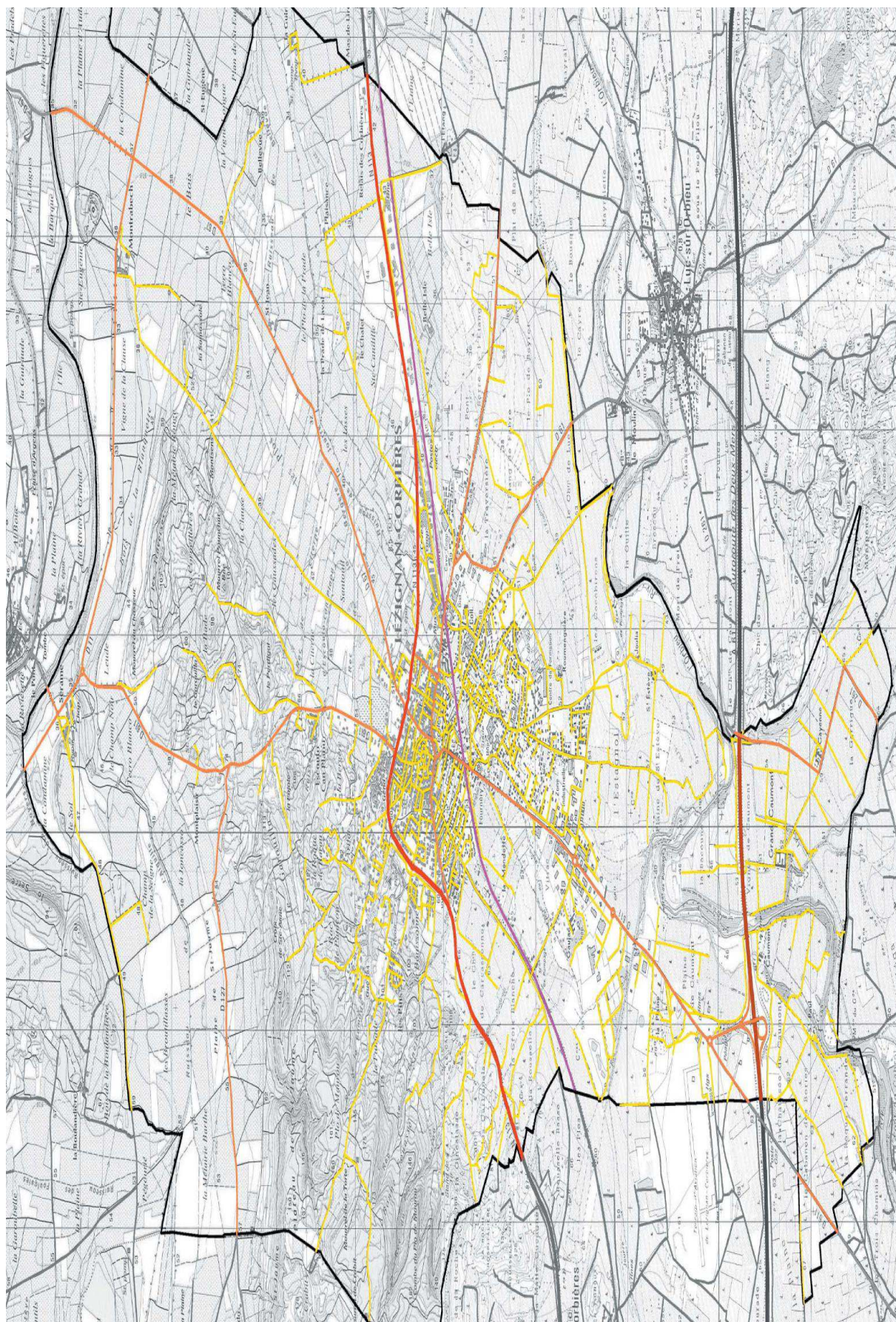
Au service TER s’ajoutent trois services de transporteurs (cars) permettant de desservir le collège Joseph Anglade de Lézignan-Corbières (source : Conseil Général Aude).

Ces sociétés sont Rubio (5 véhicules), Capdeville (3 véhicules) et TransAude (1 véhicule). Tous réalisent un aller-retour matin et soir.

Au niveau morphologique cette voie ferrée coupe la ville en deux, et le passage Nord Sud se fait uniquement par trois axes. La jonction entre la partie Nord de la ville et la partie Sud se fait donc par deux passages sous-voie et un en passage pour piétons.

Les véhicules du transporteur Rubio arrivent de la RD 24 (avenue Général de Gaulle). Quatre véhicules rejoignent directement le collège mais le cinquième remonte au Nord pour un arrêt à la gare TER puis s'oriente vers l'Ouest pour un arrêt au lycée agricole privé avant de desservir le collège J. Anglade.

Les trois véhicules du transporteur Capdeville arrivent du Nord, via la RD 611, et passent devant le lycée agricole pour rejoindre le collège. Le véhicule TransAude arrive de Carcassonne depuis la RD 6113 (ex RN 113) avant de traverser la ville et s'arrêter au collège.



Carte 19 Réseau viaire

iv) La ville morphologiquement :

Morphologiquement, la ville s'est créée autour du quartier de l'église ce qui a impliqué la création d'une voie circulaire autour de ce centre bourg. Cette route nommée circulade permet de contourner le centre ville dit « quartier de l'église » étant constitué de petites rues très étroites où il est impossible de se croiser en véhicules et qui ne permet pas le croisement entre un piéton et un véhicule à certains endroits.

De cet axe circulaire découle une formation de route se dispersant en forme d'étoile à partir du centre.



Carte 20 : tissu viaire de la ville de Lézignan-Corbières (source internet)

Cette formation en étoile montre de façon évidente que la ville s'est créée progressivement, en suivant les évolutions liées au transport et n'échappant pas à l'étalement urbain. Il se dessine alors une ville créée de façon à ce que toutes les routes mènent au centre.

Par une première approche, on peut voir que la ville est d'un ancien temps surtout dans le quartier de l'église. La ville de Lézignan est dans une zone de l'Aude où le vent est très violent et très fort. Afin de rendre le domaine du centre ville plus agréable et moins exposé au vent la ville possède de nombreuses petites voies entre les bâtiments. Les routes sont très peu larges et permettaient à l'époque de se déplacer à pied ou par les moyens de locomotion de l'époque.

Aujourd'hui le problème n'est pas le même et les objectifs sont totalement différents. En effet le fait d'avoir bâti ces maisons de villes, ces appartements les uns contre les autres obscurcis fortement les appartements. De plus avec les moyens de locomotions actuels, comme les voitures, il est beaucoup plus difficile de se déplacer. Par conséquent, il a fallut réagencer le sens de circulation en rendant à sens unique, les rues les plus étroites.

A l'échelle de la ville, la voiture est le moyen de locomotion prédominant. En effet, le vélo connaît une grande concurrence, avec l'utilisation de la voiture qui permet de stationner tout proche de sa destination. On note donc une présence de la voiture très importante tant dans le cœur du quartier de l'église que dans la ville elle-même ou alors dans les zones commerciales alentours. C'est la présence de nombreux parcs de stationnements dans le quartier de l'église, et près du jardin Victor Hugo, qui donne la possibilité aux gens de marcher à la fois sur le cours de la république, mais aussi de traverser le vieux centre.

Il est tout aussi difficile de se déplacer à pied qu'en voiture dans le centre bourg, et lorsque les deux utilisateurs circulent, les croisements piéton/voiture se font difficilement. Si une PMR (personne à mobilité réduite) ou quelqu'un avec une poussette passe par le centre ville, on note de façon évidente que le croisement est impossible.

(1) Le déplacement au sein du quartier de l'église et la circulade.

Les routes sont dans le même cas, souvent trop étroites et ne permettent aucun croisement, elles impliquent des sens unique et des difficultés de circulation mais aussi de visibilité.

Certains carrefours peuvent poser problème et sont à potentialité accidentogène. En ce qui concerne tous les croisements entre la circulade et les routes qui aboutissent à cette dernière on remarque que ce ne sont que des priorités à droite.

(a) L'intersection entre l'avenue de l'Egalite et le boulevard Max Dormoy



Photo 41 : carrefour entre l'avenue de l'Égalité et le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)

(b) L'intersection entre l'avenue Garibaldi et le boulevard Max Dormoy



Photo 42 : carrefour entre l'avenue Garibaldi et le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)

(c) L'intersection entre l'avenue Maréchal Foch et le boulevard Max Dormoy



Photo 43 : carrefour entre l'avenue Maréchal Foch et le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)

(d) Le carrefour entre les rues Guynemer et le cours de la république



Photo 44 : carrefour entre le cours de la République et la rue Guynemer (réalisation personnelle)

(e) Le carrefour entre le cours Henri de la Peyrouse et le boulevard Châteaudun



Photo 45 : carrefour entre le Cours de la République et le boulevard Châteaudun (réalisation personnelle)

En conclusion cet axe qui contourne le quartier de l'église est majeur, et par une observation de seulement une heure on s'aperçoit que les gens qui ne sont pas de la ville envisage cet axe comme prioritaire et oubli la priorité à droite dans la majorité des cas.

Dans la même lignée, de nombreux trottoirs sont inappropriés et inadaptés pour un déplacement piéton sécurisé. Ces aménagements qui ne sont plus d'actualité sont très dangereux pour les personnes voulant se déplacer à pied. Dans la plupart des cas, les piétons sont obligés de descendre sur les voies de circulation empruntées de façons intensive, comme par exemple sur la circulade.

(f) Sur le cours de la république pour accéder au commerces (coté extérieur de la circulade) il ne peut pas y avoir de croisements piétons sur les trottoirs :

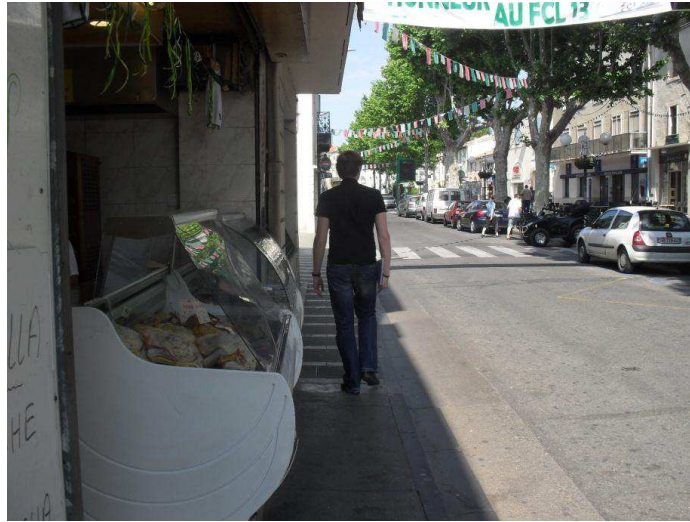


Photo 46 : étroitesse des trottoirs sur le Cours de la République (réalisation personnelle)

(g) Dans le même cas sur le boulevard Max Dormoy le trottoir n'est pas praticable même pour une personne à mobilité normale, il est nécessaire de traverser hors des clous pour réemprunter un trottoir un peu plus correct.



Photo 47 : trottoir impraticable sur le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)

Quand on rentre dans le quartier de l'église, le problème des trottoirs persiste et on peut même dire que malgré la réduction du trafic, la taille réduite ou même l'absence des trottoirs est problématique.

(h) Trottoir de la place du 8 mai.



Photo 48 : trottoir de la place du 8 Mai (réalisation personnelle)

(i) Place du 1^{er} Mai



Photo 49 : trottoir de la place du 1^{er} Mai (réalisation personnelle)

Le problème des trottoirs persiste au sud de l'église et de façon plus intensive, puisqu'il n'y en a plus. En effet les rues ne permettent pas le déplacement véhiculé et piéton à la fois. Comme on peut le voir dans de nombreuses rues, il est impossible de permettre le croisement d'une poussette avec une voiture ou le croisement d'un fauteuil roulant avec un véhicule. Pour des piétons n'ayant aucun problème de motricité, il faut se décaler et rester contre les murs pour permettre l'avancée des véhicules.



Photo 50 : rue Lamennais vue Nord Sud (réalisation personnelle)



Photo 51 : rue Lamennais vue Sud Nord (réalisation personnelle)



Photo 52 : rue Molière Est Ouest (obligation du piéton de se mettre en équilibre dans le caniveau contre le mur pour laisser passer le véhicule) (réalisation personnelle)



Photo 53 : rue Saint Just Sud Nord (présence de trottoirs non adaptés et confrontation voiture piétons délicate malgré une rue large) (réalisation personnelle)



Photo 54 : Rue du Romarin Est Ouest (rue très étroite obligation du piéton d’emprunter le caniveau pour croiser le véhicule)



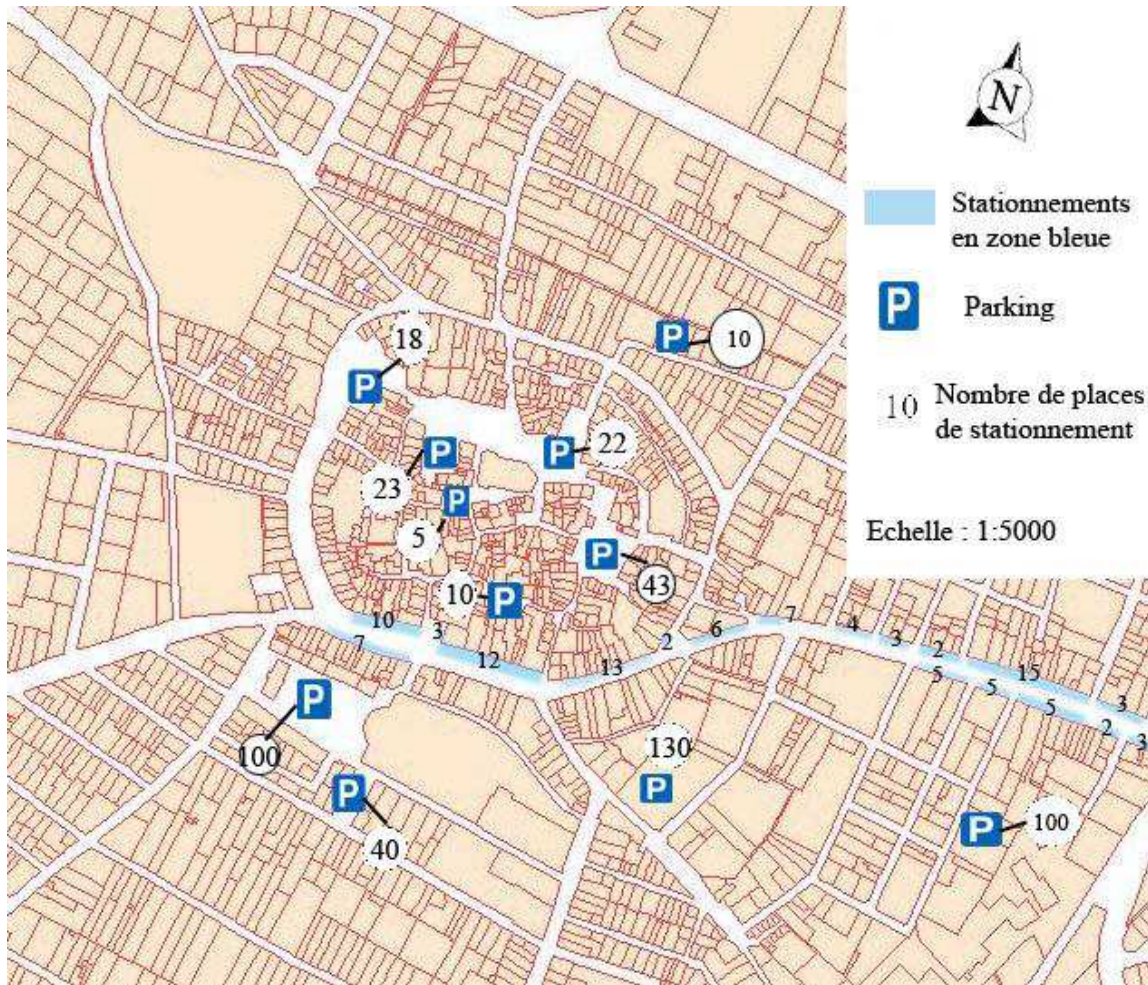
Photo 55 : rue du Romarin Est Ouest (même cas de figure avec un véhicule plus important et une poussette)
(réalisation personnelle)

Le centre bourg est donc très accessible pour les piétons, les distances sont courtes, tout peut se faire à pied mais le fait pour des gens d’habiter dans le centre bourg les oblige à emprunter les voies de circulations afin de décharger leurs courses ou autre. Ainsi la mixité d’utilisation des voies pose un problème majeur de sécurité.

En ce qui concerne l’accessibilité pour les PMR, le PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) de Lézignan-Corbières n’est pas au goût du jour. En effet la ville étant, surtout dans le centre ancien, aux normes d’antan, peu d’éléments du mobilier ou de la voirie respectent les normes pour les PMR. Il est donc indispensable pour les futurs aménagements envisagés, de tout mettre en œuvre afin de respecter les normes obligatoires pour les PMR, et d’appliquer le PAVE.

(2) Les parcs de stationnement

Afin de repérer les parcs de stationnement du centre bourg et de ses alentours observons la carte ci-dessous :



Carte 21 : représentation des parcs de stationnement du centre ville (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)

(a) Aux alentours du quartier de l'église

Suite à la visualisation de cette carte, on constate clairement que le nombre de parcs de stationnements à la fois à l'intérieur du centre-bourg et à sa périphérie, est conséquent. En effet il existe cinq parcs de stationnement au sein du vieux centre bourg mais qui disposent entre dix et une trentaine de places. Cela peut être un avantage pour les résidents de ce quartier mais comme la majorité des utilisateurs sont les résidents, peu de gens les utilisent pour aller jusqu'au Cours de la République. Autour de ce vieux centre on découvre d'autres parcs qui sont adaptés à tout utilisateur et proposent un nombre de place beaucoup plus important.

.

(b) Du quartier de l'église

Pour ce qui est du stationnement, il existe dans le quartier de l'église plusieurs parkings disposés autour de l'église elle-même :

(i) La place du premier Mai



Photo 56 : parc de stationnement de la place du 1^{er} Mai (réalisation personnelle)

(ii) *La place du Huit Mai*



Photo 57 : parc de stationnement de la place du 8 Mai (place les plus à l'Ouest) (réalisation personnelle)



Photo 58 : parc de stationnement du 8 Mai (places centrales et Est) (réalisation personnelle)

(iii) La place Henri Dunant



Photo 59 : parc de stationnement Henri Dunant (places aux abords du parc de l'église) (réalisation personnelle)



Photo 60 : parc de stationnement de la place Henri Dunant (réalisation personnelle)

(iv) *La place Emile Cabrié*



Photo 61 : parc de stationnement de la place Emile Cabrié (réalisation personnelle)

(v) *La place Molière*



Photo 62 : parc de stationnement de la place Molière (réalisation personnelle)

(vi) *Place Salvador Allende*



Photo 63 : parc de stationnement place Salvador Allende (stationnement zone bleue) (réalisation personnelle)

(vii) *Stationnement en général*



Photo 64 : place des arts (réalisation personnelle)

(c) Le vélo un déplacement non utilisé

Le vélo, malgré une ville en majorité au même niveau (dans le sens de l'altitude), n'est pas un moyen de locomotion utilisé de façon intense. On peut voir des jeunes s'amuser dans le centre bourg à faire du vélo, ou des personnes âgées utiliser pour se déplacer vers des lieux de commerces de proximité. En ce qui concerne les voies d'accès elles ne sont pas adaptées aux vélos. En effet on peut s'apercevoir qu'aucune piste cyclable n'est présente pour assurer la sécurité de leurs utilisateurs. Il existe quand même des bornes qui permettent à la fois aux motos, scooters et vélos de pouvoir s'attacher pour éviter le vol et pour parquer les véhicules de façon légale.

(d) Etablissement des atouts et des faiblesses

C'est en étudiant ce diagnostic que l'on peut en déduire des atouts et des faiblesses sur le déplacement en général.

Atouts :

- Bonne régulation des stationnements avec la zone bleue
- Bonne connexion avec l'environnement extérieur, fluidité interne hors quartier de l'église
- Un réseau viaire dense fonctionnel et de qualité
- Un réseau communal dense fonctionnel et complet
- Un réseau ferroviaire desservant Lézignan et les grandes villes alentours
- Une morphologie en étoile rendant le centre accessible par tous les chemins
- Une circulade permettant de contourner le centre
- Des trottoirs adaptés aux déplacements piétons en dehors du quartier de l'église
- Un parc de stationnement fonctionnel hors du centre bourg proposant un nombre de place adapté à la demande (nombre de place de parking important)
- Une circulation dans le vieux centre adaptée aux vélos et aux piétons

Faiblesses :

- Une circulade à potentialité accidentogène : Manque de sureté de certains carrefours.
- Signalisation verticale et horizontale peu visible
- Disproportion de la largeur de la voirie (Nord Sud quartier de l'église).
- PMR : normes et structures non adaptés.
- Déséquilibre des aménagements piétons en périphérie et dans le vieux centre
- Trop grande importance de la voiture au cœur d'un vieux bourg

- Des rues trop étroites dans le quartier de l'église ne permettant pas le croisement des véhicules et des piétons
- Peu de visibilité dans le quartier de l'église donc difficulté pour le déplacement des véhicules dans le vieux centre
- Pas de structures adaptées pour l'utilisation du vélo
- Un réseau communal non adapté à tous type de véhicules ; Poids lourds : structures routières non adaptées
- Déséquilibre des parkings entre le quartier de l'église et la périphérie
- Absence de déplacements doux
- Utilisation du marché sur la voirie.
- La voie ferrée coupe la ville entre le centre-bourg et son extension
- Une circulation trop intense sur la D 6113
- Un parc de stationnement limité et peu fonctionnel dans le centre bourg (pour les non résidents)

(e) Etude de terrain sur l'utilisation des parcs de stationnements

Afin de connaître et de voir l'utilisation des parkings nous avons mis en place un système de relevé et d'observation. (Voir annexe)

Suite à cette étude on peut voir qu'il y a un passage non négligeable au niveau de ce centre bourg. En effet les rues sont toutes empruntées et de façon régulière lors de la journée. Les jours de marché, les véhicules sont stationnés un peu partout et de façon irrégulière (sur les trottoirs, sur les bandes d'interdiction de stationner...). Les places des parcs de stationnements sont bien utilisées dans l'ensemble puisqu'il y a un roulement fréquent des utilisateurs, qu'ils soient résidents ou seulement de passage.

Cela prouve l'utilité des parcs de stationnements.

Conclusion :

Dans tout réaménagement de centre bourg la thématique du déplacement, en général, est très importante. Il est en effet nécessaire de bien étudier ce domaine afin que tout soit pris en compte.

Nous avons donc étudié le déplacement routier, autoroutier, ferroviaire, piéton, à vélo mais aussi les parcs de stationnement, l'état des rues, des routes la signalétique...

Grâce à ce diagnostic nous avons pu constater que Lézignan-Corbières est bien desservie à la fois par l'autoroute, mais aussi par les routes, à la fois avec le milieu extérieur à la ville mais aussi au sein de cette dernière. La formation successive de la ville poussée à la formation de la circulade, qui est un atout pour la fluidité de la circulation autour du vieux centre.

La récente mise en place des « zones bleues » renforce la fluidité du trafic et favorise l'utilisation des commerces de proximités. De plus cette circulade est accessible par la plupart des routes de la ville puisque ces dernières partent en forme de branche d'étoile. L'accès à ce centre pour se rendre aux commerces de proximité est renforcé par la présence de parcs de stationnements fonctionnels en périphérie du vieux centre. Les parcs de stationnements internes permettent aussi de façon évidente aux résidents du centre-bourg de pouvoir stationner au plus près de leurs domiciles. L'aspect ancien du quartier de l'église avec ses petites ruelles étroites et sans trottoir permet aux piétons de se déplacer de façon aisée et agréable en profitant d'un vieux centre et de la trame médiévale.

Malgré ces atouts, on peut noter des faiblesses non négligeables qui au quotidien des lézignanais rend les déplacements délicats.

Les carrefours présents sur la circulade sont souvent mal signalés et la visibilité y est très faible ce qui donne une potentialité accidentogène importante. Les anciennes rues du centre sont dans le même cas avec un manque de visibilité et l'étroitesse ne permet pas la présence des piétons et véhicules en même temps. L'absence de trottoirs, ou bien leur taille inadaptée montre la faiblesse de la ville au niveau des normes pour les personnes à mobilité réduite.

Au niveau de la ville entière on note que certaines rues sont non inappropriées au trafic des poids lourds pour les livraisons ou autre, mais aussi une utilisation très intense de la D 6113. En ce qui concerne la présence de la voie ferrée coupe la ville en deux ce qui pose problème puisqu'il n'existe que deux passages sous voie, dont un impraticable lors d'inondations. La ville est dépourvue de mode de déplacements doux et ne favorise pas l'utilisation du vélo ou autre déplacement doux.

Ainsi la ville a fait preuve d'initiative avec l'installation des zones bleues et l'implantation de parcs de stationnements adaptés en périphérie de la circulade mais les faiblesses sont plus nombreuses et il faudra prévoir de réguler de façon plus adéquate la circulation en donnant une place plus importante au piéton.

4. Patrimoine / Culture / Tourisme :

a) Les sites naturels

Sur Lézignan-Corbières, 3 sites recensés présentent un intérêt faunistique et /ou paysager. Il s'agit de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II n°2054 << Ripisylve de l'Aude Moyenne >>, de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) LR 01 <<Aérodrome de Lézignan-Corbières>> et du secteur n°138 <<Vallée de l'Orbieu>> inventorié par le Muséum d'histoire naturelle comme un site susceptible de figurer au réseau Natura 2000.

La délimitation de la ZNIEFF « Ripisylve de l'Aude Moyenne » s'appuie sur des critères liés à l'occupation des terres et à la nature de la végétation. La limite ainsi retenue englobe l'ensemble de la ripisylve qui possède un développement significatif depuis l'aval de Carcassonne jusqu'à la commune de Coursan

Au-delà, les berges sont très dégradées (enrochements, coupes rases, etc.) et la ripisylve est quasiment absente. De part et d'autre de l'Aude, la limite est clairement identifiée par le passage, souvent sans transition, entre la ripisylve et les cultures (vignes généralement).

A Lézignan-Corbières, le périmètre ZNIEFF est donc restreint et confié au Nord, en limite communale (celle-ci étant constituée par l'Aude) et concerne la rive droite de l'Aude.

L'intérêt de la ZNIEFF repose sur les formations arborescentes qui bordent la rivière contrastant avec la végétation xérophile habituelle de la région environnante. Cette forêt-galerie est composée d'espèces originaires de régions tempérées et constitue une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique.

Ce sont en effet des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares qui cherchent la fraîcheur et l'humidité ainsi que des zones de repos pour les oiseaux migrateurs. Par ailleurs, représentant l'interface entre la rivière et les zones riveraines, les ripisylves forment une zone tampon qui isole le cours d'eau des milieux les plus artificialisés ainsi qu'une coupure verte au sein de la plaine agricole. Enfin, elles interviennent dans la stabilisation et la fixation des berges et la lutte contre l'érosion particulièrement lors des crues.



Carte 22 : Site d'Intérêt Communautaire « Vallée de l'Orbieu » (source PLU)

(1) Site d'Intérêt Communautaire « Vallée de l'Orbieu »

Les inventaires dits « Natura 2000 » correspondent à des territoires comportant des habitats naturels d'intérêt communautaire et/ou des espèces d'intérêt communautaire. Les « habitats naturels » (en général définis par des groupements végétaux) et les espèces d'intérêt communautaire présents en France, font l'objet de deux arrêtés du Ministre chargé de l'environnement en date du 16 novembre 2001 (JO du 29/01/2002). Dans ces périmètres, il convient de vérifier que tout aménagement ne porte pas atteinte à ces habitats ou espèces.

Le site « Vallée de l'Orbieu » s'étend sur 17 438 ha dans le département de l'Aude. La proposition d'un classement en Site d'Intérêt Communautaire date de décembre 1998. Cette proposition reposait sur les intérêts multiples liés à la rivière Orbieu (présence notamment du Barbeau méridional et du Desman des Pyrénées en limite nord de répartition) et aux sommets de la haute vallée de l'Orbieu avec des influences climatiques conjuguées atlantiques et méditerranéennes. On note ainsi la présence de pelouses à Genêt de Villars d'une très grande richesse floristique et des contacts chênaie verte / hêtraie. De plus on a pu constater que la loutre a été récemment repérée.

Les pourcentages de recouvrement des habitats sont estimées et restent provisoires : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana : 25% ; Forêts sempervirentes non résineuses : 25% ; Pelouses sèches, Steppes : 15% ; Forêts de résineux : 15% ; Forêts caducifoliées : 12% ; Autres terres arables : 5% ; Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente : 2% ; Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 1%.

Tout au long de l'Orbieu, on retrouve plusieurs types d'habitats : Forêts à *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* ; Formation stables xérothermophiles à *Buxus sempervirens* des pentes rocheuses ; Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires ; Pelouses sèches semi naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco Brometalia*), sites d'orchidées remarquables ; Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) ; Landes sèches européennes ; Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux ; Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique ; Hêtraies calcicoles médio européennes à *Cephalanthus*-Fagion ; Forêts de *Castanea sativa* ; Forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba*.

Les espèces faunistiques intéressantes qui s'y trouvent sont : Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*), Rosalie des Alpes (*Rosalia alpina*), Desman des Pyrénées (*Galemys pyrenaicus*), Grand Murin (*Myotis myotis*), Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrum-equinum*), Loutre (*Lutra lutra*), Petit Murin (*Myotis blythii*), Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), Rhinolophe Euryale (*Rhinolophus euryale*), et Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*).



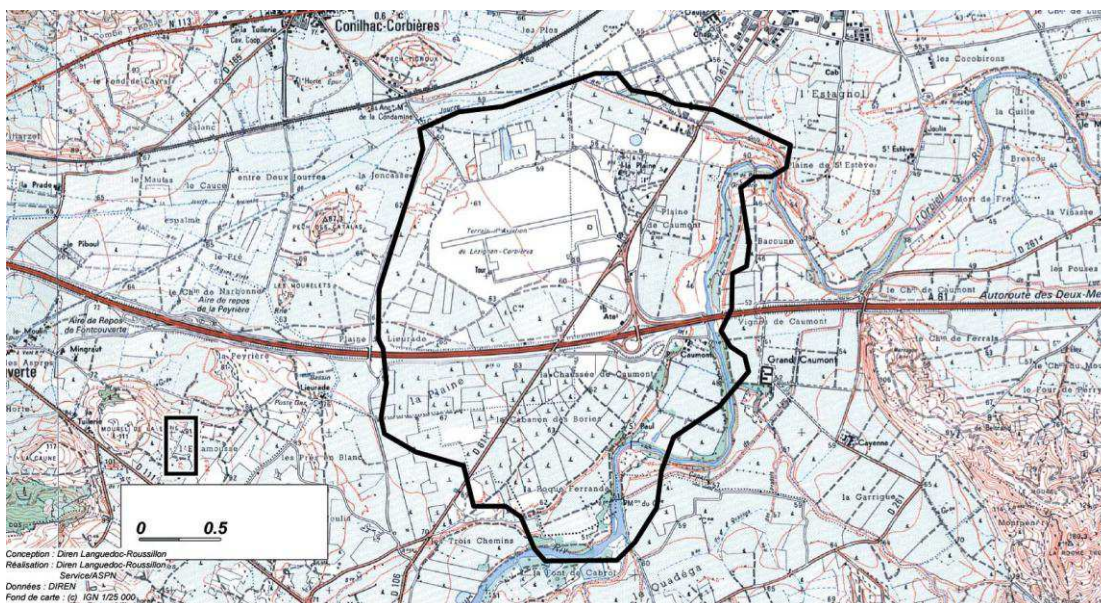
Carte 23 : Le Site d'Intérêt Communautaire « Vallée de l'Orbieu » (source : DIREN LR)

(2) ZICO LR 01 « Aérodrome de Lézignan-Corbières »

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO, ou Important Bird Areas, IBA) sont des surfaces qui abritent des effectifs significatifs d'oiseaux, qu'il s'agisse d'espèces de passage en halte migratoire, d'hivernants ou de nicheurs, atteignant les seuils numériques fixés par au moins un des trois types de critères : A (importance mondiale), B (importance européenne) et C (importance au niveau de l'Union Européenne).

Le site « Aérodrome de Lézignan-Corbières » s'étend sur une partie des communes de Lézignan-Corbières et de Conilhac-Corbières pour une superficie totale de 600 ha et une altitude de 60 m. Le milieu correspond essentiellement à des cultures sans arbre et les activités humaines présentes sont l'agriculture et l'aérodrome (néanmoins, l'Orbieu et sa ripisylve ont été intégrés dans le périmètre ZICO).

Les espèces d'oiseaux, nicheurs, relevées sur le site et raison du classement en ZICO sont : *Tetrax tetrax*, *Burhinus oedipnemos*, *Melanocorypha calandra* et *Calandrella brachydactyla*.



Carte 24 : La ZICO « Aéroport de Lézignan » (source : DIREN LR) Sources : DRAC Languedoc-Roussillon ; Histoire de Lézignan, Joseph EUZET, Mémoires de la Société d'Etudes Scientifiques de l'Aude, 1988 ; Canton de Lézignan Corbières Aude, Francis POUDOU, Opération Vilatges al Pais, 2000)

b) Patrimoine :

(1) Monument historique et inscrit :

(a) L'église Saint-Félix

L'église Saint-Félix date des XI^e, XII^e, XIII^e et XIV^e siècle. Propriété de la commune, elle est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 7 février 1951. Elle est mentionnée en 1228 dans l'énumération des possessions de l'abbaye de Lagrasse.

L'église est ensuite reconstruite dans la première moitié du XIV^e siècle, campagne datée par l'inscription 1334 sur une panne de l'ancienne charpente. La partie occidentale est achevée ou reconstruite un siècle plus tard.

Par la suite, le prieuré est rattaché en 1453 à la mense conventuelle de l'abbaye de Lagrasse.

Jean de Corsier, lors de sa visite datée de 1453-57, précise que l'église est bien réparée mais pas encore achevée. Une fausse voûte d'ogives en briques est installée sur la nef en 1856, une tribune est édifiée contre le revers de la façade occidentale en 1877 et d'anciennes baies du clocher-mur sont dégagées.

Aucun texte ne précise ce qu'était l'église Saint-Félix aux XI^e et XII^e siècles. Seuls des vestiges encore apparents permettent de déduire que la primitive église carolingienne fut agrandie et transformée en église romane. Cette église romane se trouvait à l'intérieur de l'actuelle église gothique, entre la façade occidentale restée en place jusqu'à hauteur des actuelles chapelles du Purgatoire (côté sud) et Saint-Roch (côté nord). Il n'en reste que peu de vestiges, seulement des baies.

Deux de ces baies sont toujours en place et se situent au-dessus des baies ayant servi de clochermur pour l'église carolingienne. Il est donc possible d'imaginer, sur la façade occidentale, ce que furent les quatre baies qui, sous la naissance de la toiture, éclairaient le fond de l'église. Une autre baie romane a été utilisée lors de la construction de l'église gothique (chapelle Saint-Roch).

Le clochermur carolingien a quant à lui été remplacé par un clocher-tour roman. Celui-ci a aujourd'hui disparu mais les historiens sont tentés de le situer dans la petite tour qui, à l'angle sud-ouest de l'actuelle église, donne accès aux tribunes et à l'orgue.

Néanmoins, la pierre ayant servi à la construction de cette tour est la même que celle qui a servi à la construction de l'actuel clocher-donjon (pierre dite de Ferrals). Clocher-donjon et petite tour qui encadrent la façade carolingienne seraient donc contemporains (XVe siècle). A noter qu'une hypothèse tendrait à placer le clocher-tour roman sur l'emplacement de l'actuel vestibule mais aucune preuve ne vient à ce jour étayer cette théorie.

L'église Saint-Félix aujourd'hui visible à Lézignan-Corbières est de style gothique méridional, essentiellement caractérisé par l'existence d'une nef, sans collatéraux, ni transept, ni déambulatoire. C'est le cas de la quasi-totalité des églises du Narbonnais.

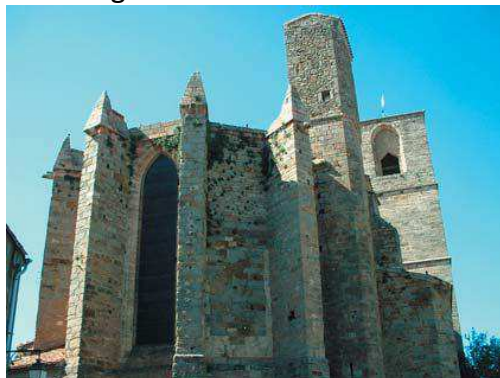
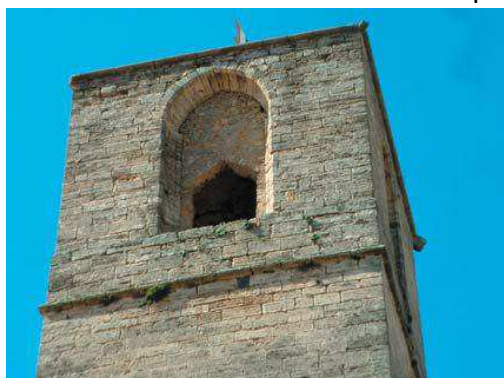


Photo 65 : tour médiévale de Montrabech (source PLU)

(b) Tour médiévale de Montrabech

Montrabech est un important domaine signalé dès le XIIIe siècle par son château qui dépendait de la vicomté de Narbonne, et en 1503 par sa tour de guet probablement d'origine romaine. De nos jours, un château moderne a été bâti non loin de là.

La tour-donjon qui émerge d'un boqueteau de pins a été bizarrement restaurée par Louis de Martin dans la deuxième moitié du XIXe siècle, comme pour un château médiéval dans le goût Viollet-le-Duc (« style troubadour »).

Des pierres provenant de la démolition des remparts de Narbonne ont servi à édifier une muraille et une échauguette (petite tourelle, généralement en encorbellement saillant d'un mur ou d'un angle de mur pour en surveiller les abords) à un angle du parc.

La Tour de Montrabech et ses abords, délimités par le mur de clôture (parcelles n°1336, 1337 et 1339 du cadastre) ont été inscrit au titre des Sites (loi de 1930) par arrêté n°11.203.01 du 19-06-1942.



Photo 66 : tour Montrabech (source PLU)

(2) Le patrimoine mobilier :

Groupe sculpté La surprise, dit La Capounade : Cette sculpture de Ducuing Paul, située au jardin Victor Hugo, datait du 1er quart du XXe siècle. Elle était constituée de pierre et de bronze en fonte (la base est construite en rocaïlle et supporte un groupe en bronze).

Le sujet était un homme nu tenant une grappe de raisin de la main droite près d'une femme nue qui esquissait un geste de défense. L'œuvre a été détruite (le bronze plus particulièrement). La Capounade, titre populaire de l'œuvre, désigne le fait d'écraser du raisin sur le visage de quelqu'un selon une coutume de vendanges.

Le groupe est attribué par l'Etat avant 1914. Son premier emplacement se trouvait sur le côté square Marcelin Albert. Puis l'œuvre a été transférée en 1933 côté avenue Maréchal Joffre afin d'ériger le monument de Anglade. Son enlèvement a eu lieu vers 1943 pour réquisition des métaux non ferreux.

Monument d'Anglade Joseph : Egalement situé au jardin Victor Hugo, cette œuvre a été créée par Costa Joachim (sculpteur) et Bernard Jean (fondeur). Elle date du second quart du XXe siècle. Elle est constituée de pierre (taillée) et bronze (fonte).

La sculpture se compose d'un portrait (en buste) et d'une figure (allégorie), à savoir des scènes masques allégoriques de l'érudition et de la poésie romaine sur les faces latérales du chapiteau : quatre personnages en pied sur le chapiteau scène représentant les troubadours devant la cité de Carcassonne et une scène représentant la bataille de muret (face arrière du socle).

Statue Nymphé à la source : Cette sculpture date du 1er quart du XXe siècle. Les auteurs sont Reverdy J. (architecte), Levasseur Henri (sculpteur), Jammes (sculpteur) et Reverdy (serrurier). L'œuvre se trouve au jardin Victor Hugo. Elle est composée de marbre.

C'est un bassin en pierre mouluré de plan octogonal avec socle central cylindrique moulure en marbre de saint Bêat supportant une statue en marbre. Le sujet est une femme nue se penchant et posant le pied gauche sur un rocher d'où coule une source.



Photo 67 : Buste La bienheureuse Bonne (source PLU)

Buste La Bienheureuse Bonne : Cette sculpture date du XVIe siècle et se trouvait dans l'église Saint-Félix. Classé au titre objet le 15 novembre 1954, l'œuvre a été volée 23 novembre 1980. Constituée de bois (peint et polychrome), la statue repose sur une planche.

Calice et patène du XVIIIe siècle : Le calice créé par Lacère Jean I (orfèvre) dans le 1er quart du XVIIIe siècle et la patène date de 1724. L'œuvre reposait dans l'église avant d'être volée fin octobre 1990. Elle est constituée d'argent et argent doré. Le pied est rond, uni. Le fût est à balustre, entre deux renflements. La coupe est unie. La patène est en argent doré.

Calice et patène du XIXe siècle : Œuvres exécutées entre 1809 et 1819 par Louis III Samson, orfèvre de Toulouse (1753-1822), pour le calice, et par Jean-François Mézard,

orfèvre de Paris, pour la patène. L'œuvre qui reposait autrefois dans l'église a été volée fin octobre 1990.

Chaire à prêcher : Cette sculpture, menuiserie, date des XVIIe et XVIIIe siècles. Elle est constituée de bois taillé et de décors en bas relief. Elle se situe dans l'église. Le bois était peut-être autrefois polychrome. La cuve est terminée par un cul-de-lampe, qui devait finir par un motif (pomme de pin ou autre), qui a disparu. L'abat-voix est en forme de coupole. L'œuvre est classée au titre d'objet depuis le 6 octobre 1972.

Ciboire : Orfèvrerie en argent doré, cette œuvre a été exécutée entre 1819 et 1838. Volée fin octobre 1990, elle se trouvait autrefois dans l'église. Le pied est rond, à bordure décorée d'oves. Le décor est constitué de feuilles fleuronées, ascendantes sur le pied et le balustre. La coupe est unie et fermée par un couvercle surmonté d'une croix. L'œuvre est classée au titre d'objet depuis le 21 janvier 1980.

Maître-autel : Cette sculpture - marbrerie a été édifée au XVIIIe siècle au cœur de l'église. Cet autel est de forme tombeau, en marbre de diverses couleurs. L'œuvre est classée au titre d'objet depuis le 6 octobre 1972. Elle est propriété de la commune.

Statue d'un Saint : Sculpture en bois peint doré datant du XVIIe siècle, la statue se trouvait autrefois dans le cœur de l'église, avant sa transformation. L'œuvre est classée au titre d'objet depuis le 6 octobre 1972. Elle est propriété de la commune.

Statue d'un Saint Franciscain : Cette statue du XVIIe siècle se trouvait autrefois dans le cœur, avant sa transformation. Sculpture en bois peint doré, elle représente peut-être saint Bonaventure, docteur de l'Eglise, ou saint Antoine de Padoue. L'œuvre est classée au titre d'objet depuis le 6 octobre 1972. Elle est propriété de la commune.

Statue de Sainte Claire d'Assise : La présence de statues franciscaines à Lézignan-Corbières s'explique par la présence d'un couvent de Clarisses, aujourd'hui disparu. La présente statue date du XVIe siècle. Elle est en bois peint et se situe dans l'église Saint-Félix. L'œuvre est classée au titre d'objet depuis le 6 octobre 1972. Elle est propriété de la commune.

Tableau (panneau peint) de la Nativité : Cette peinture date du XVe siècle. Le support est en bois. A gauche, la Vierge est agenouillée de trois quarts à droite, les mains jointes en avant. Elle est vêtue d'un manteau d'or.

Tableau (peinture) de Saint François recevant les stigmates, cadre : Le tableau est constitué de toile (support) et de bois (taillé et doré). Il date des XVIIe et XVIIIe siècles et se trouve dans l'église. L'œuvre est inscrite au titre d'objet depuis le 12 février 1950.

(3) Activités culturelles et touristiques :

Lézignan-Corbières est une ville qui a fortement perdu de son activité commerciale ainsi que de sa population en centre ville au cours des années.

La ville met ainsi en place des structures et des associations qui permettent à des touristes, de par la situation géographique de la ville dans le département et la région, de pouvoir être physiquement au centre de tout cela. A proximité de tout sans être dans une grande ville comme Narbonne ou Carcassonne.

On peut ainsi trouver des structures, des restaurants des hôtels....

Liste des restaurants :

- Le Mas de Gaujac
- Restaurant la balade gourmande
- Restaurant la crémaillère
- Restaurant le grand soleil
- Restaurant le relais des corbières
- Restaurant le tournedos Tassigny

Il existe aussi de nombreux snacks ou des pizzerias...

La ville propose aussi des hôtels :

- Le Mas de Gaujac
- Hôtel le relais des corbières
- Hôtel le Tassigny
- Hôtel le grand soleil
- Hôtel la crémaillère

Et un camping :

- Camping La pinède.

Il existe d'autres activités et structures qui sont là pour accueillir les touristes et gens de passages.

D'autre part l'Eglise St Félix est un bâtiment patrimonial qui est très ancré dans les esprits lézignanais et qui peut attirer des touristes et provoque un déplacement de personnes tous les dimanches pour la messe. De par sa position, elle provoque les utilisateurs à passer, ou se déplacer dans le centre ville et ainsi permettre de découvrir le quartier de l'église pour tous les visiteurs.

En parallèle la maison Gibert propose tout au long de l'année, et surtout l'été, des événements tel que des concerts, des expositions... ce qui anime le cœur de ville.

Pour ce qui est du département, l'Aude met en place des parcours tracés, proches de Lézignan-Corbières, pour des randonnées pédestres ou à vtt.

De plus la région est très réputée pour le vin, de nombreux produits régionaux, du terroir, ainsi il existe des caves comme le chai des vignerons, ou des magasins proposant des produits du terroir comme l'AMG sur la nationale 6113.

Enfin il y a de nombreuses associations au sein de la mairie, et des organismes comme la MJC (Maison des Jeunes et de la Culture) qui permet aux habitants, enfants comme adultes, d'exercer des activités en tout genre tout au long de l'année.

On peut ainsi utiliser les données de l'INSEE pour avoir des données chiffrées en ce qui concerne les Hôtels :

Nombre et capacité des hôtels selon le nombre d'étoiles

	Au 01/01/2010		Au 01/01/2006	
	hôtels	Chambres	Hôtels	Chambres
Ensemble	5	86	5	84
0 étoiles	1	12	1	12
1 étoile	1	15	1	19
2 étoiles	2	38	2	33
3 étoiles	1	21	1	20
4 étoiles et luxe	0	0	0	0

Tableau 42 : Nombre et capacité des hôtels selon le nombre d'étoiles (réalisation personnelle ; source INSEE)

Les campings :

Nombre de camping et d'emplacements en fonction du nombre d'étoiles

	Au 01/01/2010		Au 01/01/2006	
	terrains	emplacements	terrains	Emplacements
Ensembles	1	90	1	90
1 étoile	0	0	0	0
2 étoiles	0	0	0	0
3 étoiles	1	90	1	90
4 étoiles	0	0	0	0

Tableau 43 : Nombre de camping et d'emplacements en fonction du nombre d'étoiles (réalisation personnelle ; source INSEE)

Grâce à ces données on constate que la ville met un certain standing dans les hôtels et camping puisque dans l'ensemble ils sont de 2 ou 3 étoiles ce qui offre une qualité de service pour un type de touristes.

Cependant leur nombre reste tout de même assez restreint :

4 hôtels avec un total de 62 chambres et de 160 emplacements au total.

Un camping de 19 mobiles homes et de 71 emplacements.

Les logements :

Répartition en pourcentage et nombre des résidences secondaire et logement en fonction du temps.

	Nombre	%
Ensemble des logements	4482	100,0
dont résidences secondaires	95	2,1
Résidences secondaires construites avant 2005	86	100,0
Avant 1949	46	53,5
De 1949 à 1974	19	22,2
1975 à 1989	11	13,1
1990 à 2004	10	11,1

Tableau 44 : Répartition en pourcentage et nombre des résidences secondaire et logement en fonction du temps (réalisation personnelle ; source INSEE)

En ce qui concerne les logements on peut voir qu'il y a un nombre de logements secondaires qui est en augmentation. Ainsi les gens se plaisent à passer des vacances dans Lézignan. La part de ces résidences secondaires est très petite par rapport aux logements (2,1%) mais c'est une part qui peut faire vivre la ville à une période où les citoyens partent en vacances.

La ville met aussi à disposition des Lézignanais et des touristes le désirant des structures et équipements sportifs tels que :

- Le stade du Moulin pour le rugby a 13
- Le stade de la Roumenguière pour le Football, le Rugby, l'Athlétisme, le Hand-ball et le Skate-board
- Le stade de Gaujac pour le Rugby et le football
- Le Gymnase Léo Lagrange pour le Basket, le Hand-ball et le volley
- Le Gymnase Coubertin pour le Volley, la danse, les activités scolaires
- Une salle de judo
- Une salle de boxe
- Une piscine avec deux bassins
- Un tennis
- Le tennis Gaujac
- Le boudrome de Gaujac
- Le boudrome de Gaujac
- Le stand de tir « La Ginestasse »

- Un Ball-trap « Roque de Barau »
- Un parcours permanent d'orientation

Il existe de nombreuses associations :

- Association d'éducation :
 - Anglais
 - Espagnol
 - Informatique
 - Internet
 - Multimédia
 - Petits débrouillards
 - Photo numérique
 - Web TV
- Association des sports :
 - Aérogym fitness Body combat
 - Aïkido
 - Athlétisme
 - Baby gym
 - Basket
 - Course d'orientation
 - Gym artistique
 - Gym douce
 - Judo
 - Natation
 - Randonnées en montagne
 - Randonnées pédestres
 - Ski club
 - Tennis de table
 - Tir sportif
 - VTT loisirs
- Association de détente
 - Aéromodélisme
 - Balade et découverte
 - Eté indien
 - Humanitaire
 - Œnologie
 - Scrabble
 - Thaï Chi Chuan
 - Yoga
- Association de l'expression
 - Atelier d'écriture

- Chant
- Chorale
- Cirque
- Couture
- Danse & percussions Africaines
- Danse classique
- Danse country
- Danse de salon
- Danse hip hop
- Danse moderne
- Danse orientale
- Dessin/peinture
- Guitare
- Mosaïque
- Patchwork
- Photographe
- Piano
- Point de croix compte
- Poterie/modelage
- Théâtre
- Théâtre compagnie du tilleul

La ville propose donc de nombreuses activités diverses et variées dans des domaines différents.

Ainsi on peut voir que l'attrait touristique n'est pas très grand. En effet la ville de Lézignan-Corbières ne présente pas beaucoup de patrimoine et ainsi c'est surtout par la situation géographique que les touristes tendent à venir dans cette ville. L'objectif serait de mettre en place des structures dans le quartier de l'église pour mettre en avant et vendre des produits du terroir ou une boutique officielle de l'équipe de Rugby à 13 de Lézignan-Corbières.

Ainsi suite à l'analyse du diagnostic des quatre catégories, s'en dégage des idées principales démontrant les atouts et les faiblesses majeurs, respectifs aux domaines.

B. Atouts / Faiblesse :

Diagnostic	Patrimoine Culture Tourisme	Déplacement	Foncier	Socio-économique
Atouts	Patrimoine situé au centre de la ville. Ville entourée de lieux touristiques.	Bonne régulation des stationnements. Centre relativement bien accessible par tout type de déplacement.	Force du bâti historique et structurel créant l'identité Lézniganaise. Un nombre de propriétés communales conséquent.	Tranche d'âge la plus représentée : 18-50 ans. Relative diversité des entreprises offrant de l'emploi. Mélange générationnelle et ethnique.
Faiblesses	Patrimoine relativement pauvre. Structures parfois insuffisantes.	Manque de sureté des déplacements. Normes et structures pour PMR non adaptées. Trop grande importance de la voiture dans le centre-ville.	Un bâtiment relativement vétuste et énergivore. Espaces publics disproportionnés. Manque d'aération du bâti.	Divergence des modes de vies. Population plutôt touchée par le chômage. Tissu de commerces de proximité mal réparti.

Tableau 45 : récapitulatif global des atouts et faiblesses des 4 thématiques (réalisation personnelle)

III. Analyse et interprétation du diagnostic :

C'est après avoir établi les atouts et les faiblesses, non seulement du quartier de l'église mais aussi de la ville en elle-même, que l'on peut faire une analyse et une interprétation du diagnostic. Il est en effet nécessaire de prendre de la hauteur, d'étudier la ville dans son ensemble pour comprendre les fonctionnements ainsi que les modes de vie.

Grâce à ce diagnostic nous pourrons alors définir des objectifs généraux, qui découleront eux-mêmes des objectifs de la mairie. Enfin nous en déduirons les sous-objectifs qui permettront de choisir des secteurs clés du centre bourg. Grâce à tout cela nous mettrons en place un plan d'action pour le quartier de l'église.

A. Objectifs et sous-objectifs :

Depuis le début du stage la Mairie nous a présenté ses objectifs de façon globale et vague, ceux-ci se résumant à un seul qui est de :

Objectif de la Mairie :

Restructurer le centre bourg tout en conservant la population actuelle.

C'est un objectif général qui est directeur du projet de réaménagement et de réhabilitation du centre bourg de Lézignan-Corbières. A la suite de cet objectif de la Mairie il est important de définir en fonction de nos observations ainsi que de nos études des objectifs liés à nos thématiques. Après analyse du diagnostic, et consultation du principal objectif de la mairie, il a été possible d'envisager certains objectifs correspondant également aux différentes parties établies précédemment.

Suite à cela, il nous a fallu définir des sous-objectifs qui servent de liens entre les objectifs et le choix des secteurs puis à la mise en place d'un plan d'action. Pour une compréhension de notre démarche il est nécessaire de connaître les objectifs et sous-objectifs.

C'est une démarche croissante qui permet de mettre en place un plan d'action tout en gardant en tête l'objectif de base fixé par la mairie.

Dans la suite de ce point nous étudierons les objectifs et sous-objectifs en fonction des différentes thématiques misent en avant lors du diagnostic.

Patrimoine / culture / tourisme :

Objectif :

Valoriser la richesse locale pour faire de Lézignan, un lieu incontournable de l'Aude.

Sous-objectifs :

- 1) Essayer de soutenir davantage par l'intermédiaire du marché, la mise en avant des produits du terroir
- 2) Développer davantage le tourisme au sein de la ville de Lézignan-Corbières
- 3) Faire de l'ambiance sociale et historique, qui règne au sein de ce quartier de l'Eglise, un des éléments forts de la ville de Lézignan-Corbières
- 4) Favoriser et soutenir les structures permettant de développer l'attrait culturel au sein de la ville
- 5) Conserver et mettre en valeur un des principaux emblèmes de la ville de part son attrait religieux et son emplacement stratégique : Eglise St Félix

Déplacements et mobilité :

Objectifs :

Harmoniser les différents modes de déplacements au sein de Lézignan-Corbières

Sous-objectifs

- 1) Solutionner les problèmes circulatoires et piétonniers.
- 2) Favoriser le déplacement piéton au lieu de la voiture au sein du quartier de l'Eglise.
- 3) Gérer l'étalement urbain en termes de déplacements, cause de grandes nuisances sonores et environnementales au sein de la ville de Lézignan.
- 4) Aménager les espaces publics afin d'amoindrir la présence de la voiture au sein du quartier de l'Eglise.
- 5) Permettre de rendre le déplacement véhiculé autour du centre-bourg plus fluide.

Foncier :

Objectifs :

Parvenir à une reconquête sociale dans le vieux bourg

Sous-objectifs

- 1) Etablir un prolongement des bâtiments présents, notamment en essayant de conserver la variété et l'étroitesse des ruelles au sein du quartier de l'Eglise
- 2) Remettre les bâtiments aux normes au sein du quartier de l'Eglise
- 3) Embellissement esthétique de la trame urbaine au sein du centre-bourg
- 4) Redonner un cadre agréable au sein de ce centre bourg, sans dénaturer le concept de base

Socio-économique :

Objectifs :

Redonner une vie sociale au quartier de l'Eglise par une éco-rénovation des bâtis.

Sous-objectifs

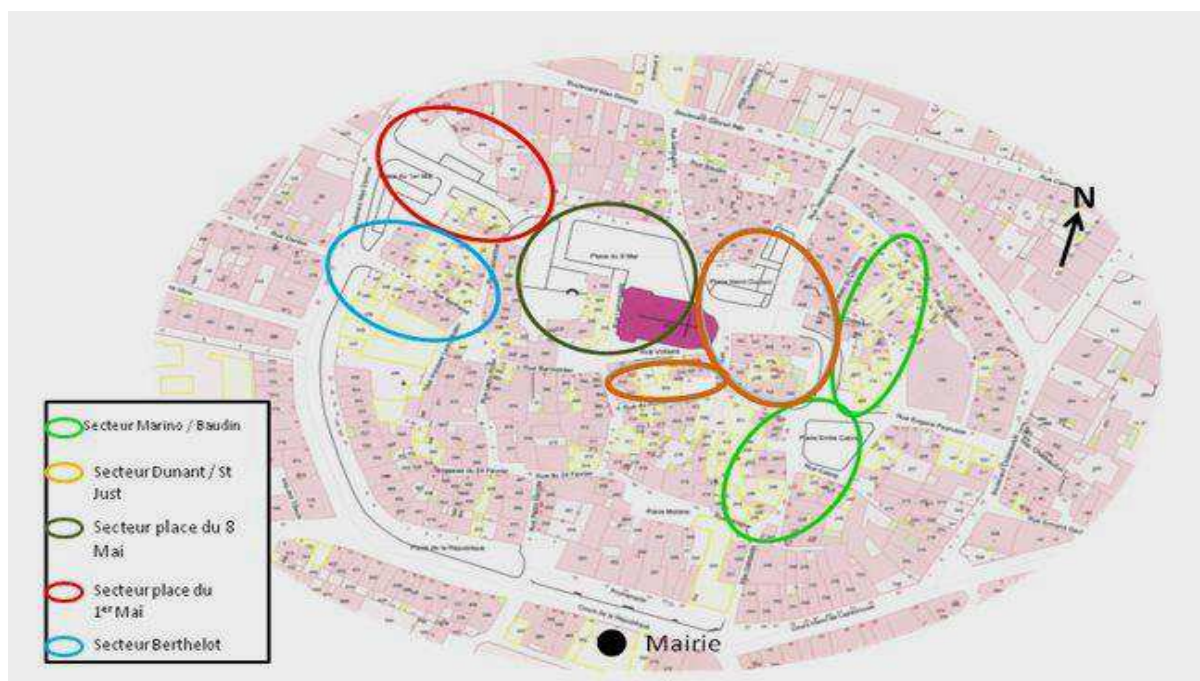
- 1) La population actuelle doit être le point de départ du renouvellement de la vie sociale au sein du vieux-bourg
- 2) Donner envie, à une population limitrophe, voire plus éloignée, de pouvoir se loger au sein de Lézignan
- 3) Enrayer le phénomène dit de paupérisation
- 4) Faire du centre-bourg un lieu de rencontres
- 5) Mettre tout en œuvre afin de rendre l'implantation des commerces et des artisans possible au sein du centre-bourg.

B. Choix des secteurs et arguments :

L'action principale de la Mairie sera sur le quartier de l'église. Afin de réaliser des travaux qui puissent traverser le temps, il faut agir de façon raisonnée et sur des secteurs bien définis. C'est à la suite des sous objectif que l'on peut établir des secteurs dit « prioritaires » afin qu'il y ait une logique d'évolution des travaux. Le secteur Marino, situé au niveau de la place Emile Cabrié est le premier secteur visé pour le début des travaux. Etant donné l'activité qu'il y réside encore aujourd'hui, avec la seule boulangerie et la présence d'organisme sociaux, il est judicieux de débiter les travaux par ce secteur.

Le secteur Marino est en effet en bonne connexion avec la circulade et la place qu'il offre est à fort potentiel.

Par la suite et en rapport avec nos observations ainsi qu'aux objectifs nous avons sélectionnés plusieurs autres secteurs. Ce choix est alors arbitraire et fondé sur une logique d'objectifs globaux.



Carte 25 : représentation des secteurs choisis pour le centre ville de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)

- Secteur 1 : situé sur la place Emile Cabrié
- Secteur 2 : Situé autour de la Place Henry Dunant
- Secteur 3 : Situé autour de la Place 8 Mai
- Secteur 4 : Situé autour de la Place 1^{er} Mai
- Secteur 5 : Situé autour de la rue Berthelot
- Secteur 6 : Situé le long de la rue Baudin

La sélection de ces secteurs c'est fait de façon logique par prévoyance d'un travail sur les espaces publics. En effet ce sont les espaces ouverts à tous et qui ont à la fois un usage de parc de stationnement mais aussi un lieu de rencontre car ce sont des espaces ouverts.

Quand on s'intéresse à la forme du centre bourg on voit tout de suite sa forme en cercle et son bâti condensé. Mais on peut aussi très vite s'apercevoir qu'il existe un « croissant » d'espace public. Cela c'est fait par curetage d'anciens îlots bâtis et aujourd'hui ce sont des parcs de stationnements. Notre idée en partant du Cours de la République et du secteur Marino était alors de créer un « croissant dynamique » qui passerait obligatoirement par l'église St Félix, patrimoine de la ville. Ainsi l'idée était de relier par des connexions intersectorielles (trame piétonnes, commerces...) chacun des secteurs énoncés afin de créer une entrée de centre bourg au niveau de la place du 1^{er} Mai, en intégrant une trame de commerces en continuité avec ceux existants sur le Cours de la République. Sur chacun des secteurs un travail sur l'espace public mais aussi sur la voirie et le bâti serait nécessaire.

En conclusion les principaux arguments sont :

- Ils sont tous en connexion avec l'église
- Ils formeront dans le futur un « croissant dynamique »
 - Sociale
 - Commercial
 - Circulatoire
- Ils présentent espace public et parcs de stationnement

C. Récapitulatif du plan d'actions pour le centre bourg :

Dans la continuité des sous-objectifs on peut mettre en place le plan d'action qui sera spécifique à chaque thématique et qui permettra d'avoir des orientations d'aménagement applicables à chaque secteur. En effet on retrouve donc pour chaque sous-objectif des actions spécifiques à chaque thématique et objectif et sous-objectif :

Patrimoine / culture / tourisme :

- Essayer de soutenir davantage par l'intermédiaire du marché, la mise en avant des produits du terroir
 - Construction d'une halle à usage multi fonctionnel
 - Favoriser l'installation de commerces avec la mise en valeur des produits du terroir
 - D'autres évènements ponctuels, ou amener les produits du terroir dans les évènements existants (manifestation sportive)
- Développer davantage le tourisme au sein de la ville de Lézignan-Corbières
 - Développer l'implantation de structures d'accueil : hôtels, camping, gîtes, auberges de jeunesse (notamment aux alentours de la future Fly Zone).
- Faire de l'ambiance sociale et historique qui règne au sein de ce quartier de l'Eglise, un des éléments forts de la ville de Lézignan-Corbières
 - Mise en valeur du patrimoine avec l'installation d'un parcours touristique (visite guidée)
- Favoriser et soutenir les structures permettant de développer l'attrait culturel de la ville au sein de la ville
 - Utiliser les halles à différentes occasions : chronotropie
- Conserver et mettre en valeur un des principaux emblèmes de la ville de part son attrait religieux et de part son emplacement stratégique : Eglise St Félix
 - Continuité de la réhabilitation architecturale sur l'église
 - Réaménagement esthétique du jardin public juxtaposant l'Eglise
 - Mise en valeur esthétique de l'église

Déplacements et mobilité :

- Faire en sorte de solutionner les problèmes circulatoires et piétonniers:
 - **Dans le centre bourg:**
 - Travail sur le sens circulatoire des voitures
 - Donner une priorité aux piétons
 - **À la périphérie du centre-bourg:**
 - Ré identifier les routes prioritaires (priorités à droite)
 - Marquage au sol (passage piéton, voie)
 - Développement de déplacement doux (à définir)

- Adapter la vitesse des véhicules (zone 30, chicanes)
- Favoriser le déplacement piéton au lieu de la voiture au sein du quartier de l'Eglise
 - Réajuster le marquage au sol parfois inexistant
 - Travail sur les trottoirs
 - Une piétonisation progressive, visible par des actions spécifiques (attention aux matériaux spécifiques)
 - PMR + travail sur trottoir
- Gérer l'étalement urbain en termes de déplacements, cause de grandes nuisances sonores et environnementales au sein de la ville de Lézignan
 - Installation d'aires de covoiturage.
 - Navette pour les liaisons supermarchés-domicile
 - Mise en place de voies cyclables
- Aménager les espaces publics afin d'amoindrir la présence de la voiture au sein du quartier de l'Eglise.
 - Création de parkings à la périphérie du centre ancien
 - Limiter les places de stationnement dans le nord
- Permettre de rendre le déplacement véhiculé autour du centre-bourg plus fluide.
 - Développer de manière stratégique l'implantation des zones bleues

Foncier :

- Etablir un prolongement des bâtiments présents, notamment en essayant de conserver la variété et l'étroitesse des ruelles au sein du quartier de l'Eglise
 - densification, création d'îlots
 - varier l'aspect visuel
 - baser le travail sur propriétés communales
 - Diversification du parc de logement
- Remettre les bâtiments aux normes au sein du quartier de l'Eglise
 - normes RT 2012 (basse consommation) -> BPC et Confort d'été
 - Effacer les différents réseaux
- Embellissement esthétique de la trame urbaine au sein du centre-bourg
 - action façades/ toitures avec des matériaux écologiques
- Redonner un cadre agréable au sein de ce centre bourg, sans dénaturer le concept originel présent.
 - implantation d'espaces végétalisés
 - implanter du mobilier urbain
 - implantation de végétations adaptés (ombres, peu d'eau...)
 - création de lieux de rencontres

Socio-économique :

- La population actuelle doit être le point de départ du renouvellement de la vie sociale au sein du vieux-bourg
 - favoriser la création de travail pour soutenir économiquement la population
 - Prix et type de logements adaptés
- Donner envie, à une population limitrophe, voire plus éloignée, de pouvoir se loger au sein de Lézignan
 - création de commerces
 - Optimiser les associations déjà existantes
 - logements éco-rénovés
- Enrayer le phénomène dit de paupérisation
 - voir action foncière
- Faire du centre-bourg un lieu de rencontres
 - Optimiser les associations présentes
 - espaces publics
- Mettre tout en œuvre afin de rendre l'implantation des commerces et des artisans la plus agréable au sein du centre-bourg.
 - mise à disposition de locaux de la mairie à louer (atelier relais)
 - faciliter la venue d'artisans locaux
 - faire un travail de la part de la commune sur la détermination des loyers attribués aux futurs commerçants et artisans

IV. Présentation des différents opérateurs financiers

A. Les aides concernant l'habitat

Tout d'abord les principales aides sont pilotées par l'ANAH :

L'ANAH est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires

L'ANAH est l'acteur majeur depuis 1971 de la réhabilitation du parc privé. Elle finance les réhabilitations conduites par les propriétaires privés, la préparation et le suivi des OPAH.

En 2010, l'ANAH a adopté un nouveau régime d'aides. Il lui permet de recentrer ses interventions sur les enjeux sociaux qui caractérisent le mieux le parc privé aujourd'hui, avec trois axes prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Les propriétaires occupants les plus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie ;
- Le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'ANAH est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT). Elle se positionne comme un partenaire des collectivités territoriales, notamment dans le cadre d'opérations programmées.

1. Le P.I.G.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire. Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans

l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

2. L'OPAH

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis trente ans l'outil principal par lequel est réalisé la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. D'autres outils ont été créés pour répondre à des spécificités territoriales, techniques et sociales : déclinaison des OPAH (rurale, urbaine, copropriétés dégradées), Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Programmes Sociaux Thématiques (PST). L'efficacité de ces outils tient, pour une grande part, à la pertinence du partenariat « collectivités territoriales-Etat-ANAH » qui contribue à déclencher chez les propriétaires privés des dynamiques de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient donc d'aides majorées par rapport au secteur diffus (territoires hors programmes).

a) OPAH-RR :

L'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR) concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

La finalité générale de l'OPAH-RR est d'accompagner un projet de développement local porté politiquement par les collectivités territoriales et contractualisé avec l'Etat, dans le cadre d'un pays ou d'une intercommunalité formalisée.

b) OPAH RU :

L'OPAH de Renouveau urbain (OPAH-RU) intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Les OPAH-RU sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :

- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité.

- là où d'autres phénomènes (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine) posent d'importants problèmes d'habitabilité.

(1) Les projets RHI THIRORI :

Une opération de RHI est une opération, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, d'éradication de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux concentré. Elle se fait par acquisitions publiques, essentiellement sous déclaration d'utilité publique, puis par démolitions ou éventuelles réhabilitations. Les occupants doivent être relogés et réinsérés.

La fonction sociale du quartier doit être maintenue après l'opération et les terrains issus de la RHI doivent être prioritairement destinés à produire du logement dans un objectif de mixité sociale. Jusqu'en 2008, l'instruction et le financement de la RHI étaient assurés par les services déconcentrés de l'Etat et par la commission nationale RHI.

Le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat introduit la possibilité de financer également des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité rémissible, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter, sous arrêté de prescription de mesures de mise en sécurité incendie des hôtels meublés ou sous déclaration d'utilité publique de restauration immobilière. Les leviers d'action sur ces immeubles sont ainsi complétés par un dispositif dit de « traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière » (THIRORI).

Les immeubles relevant de la RHI et du THIRORI font l'objet de conditions d'examen similaires par la commission nationale. Ils relèvent toutefois de conditions de financements différentes. Un même dossier pourra, selon les besoins, mixer les deux types de financements.

(2) Le PNRQAD :

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés a été inspiré par les différentes expériences des deux agences nationales : L'ANAH, que nous avons déjà présenté et l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). L'ANRU finance dans le cadre du PNRU des projets globaux de requalification de quartiers anciens sur une vingtaine de villes (Perpignan, Mulhouse, St Etienne...).

Le PNRQAD vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

B. L'aide principal concernant le commerce :

1. Le FISAC

Le FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) est un dispositif principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

Il permet de financer des opérations très diverses.

Des opérations collectives :

- concernant un ensemble d'entreprises appartenant à un secteur géographique déterminé.
- conduites par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leurs établissements publics qui en assurent la maîtrise d'ouvrage.

Des **opérations individuelles** qui concernent les entreprises commerciales, artisanales ou de services répondant à certaines conditions.

La maîtrise d'ouvrage peut être publique ou privée, elle doit dans ce cas être agréée par la commune d'habitation (délibération du conseil municipal). Les entreprises privées (entrepreneurs individuels ou sociétés) ne peuvent prétendre directement qu'à ce type d'opérations. Pour en bénéficier, l'opération doit concerner une commune de moins de 3 000 habitants (les hameaux et les bourgs sont également éligibles) et le chiffre d'affaires HT de l'entreprise ne doit pas excéder 1 million d'euros.

Des études

- Etudes préalables ou de faisabilité concourant aux opérations aidées par le FISAC,
- Etudes d'évaluation des opérations aidées.
- Etudes permettant de mieux cerner le devenir des secteurs du commerce, de l'artisanat ou des services ou d'assurer la cohérence de l'action publique liée à l'aménagement du territoire. La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Etat, les collectivités territoriales ou les organismes consulaires.

Des actions collectives spécifiques :

Elles peuvent être décidées par le ministre chargé du Commerce et de l'Artisanat en vue de tenir compte de circonstances pouvant affecter ces secteurs ou pour anticiper ou accompagner leurs évolutions et mutation.

V. Choix et localisation d'un financement adapté :

A. Conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI / THIRORI :

1. Conditions d'éligibilité :

a) Critères d'éligibilité présents pour de tels financements:

- Cohérence du projet avec la politique locale de lutte contre l'habitat indigne.
- Prise en compte des caractéristiques des immeubles du périmètre.
- Relogement et accompagnement social des occupants du périmètre.
- Destination des immeubles en sortie d'opération.

b) Natures d'immeubles éligibles :

→ **Au dispositif RHI :**

- immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable avec IDH : interdiction définitive d'habiter.
- Immeubles insalubres remédiables ou en péril ordinaire (si leur démolition ou réhabilitation est nécessaire).
- Immeubles salubres, si leur démolition nécessaire au traitement des immeubles sous IDH.

→ **Au dispositif THIRORI :**

- Immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable.
- Immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique DUP, et acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière.

→ **Configuration d'immeubles éligibles** (opérations doivent concerner un ensemble d'immeubles) :

- Concentrés sur un îlot, une partie ou un cœur d'îlot.
- Implantées de manière ponctuelle et diffuse : opération dite « multisites ».

2. Principes d'éligibilité :

- Le projet doit être intégré à une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne sur le territoire.
- Le projet doit développer une analyse stratégique d'aménagement du quartier et d'intégration urbaine de celui-ci dans la ville.
- Un objectif de réinsertion sociale pour les occupants du périmètre financé.
- Objectif de mixité sociale.

Suite à la consultation de la carte d'occupation de l'ensemble des bâtis, ainsi que de la carte de qualification des bâtis, très peu voire un aucun bâti, au sein de centre-bourg, possède la particularité de logements à détruire dans l'urgence afin d'assurer la protection des riverains.

Ainsi, nous comprenons, suite aux critères évoqués précédemment, que dans le quartier de l'Eglise de la commune de Léznigan-Corbières, l'implantation d'un projet au financement THIRORI.

B. Les étapes d'élaboration d'un projet au financement THIRORI :

1. L'étude de faisabilité :

Objectif principal :

Apporter des éléments d'appréciation financière, juridique, technique et sociale à la maîtrise d'ouvrage pour sa prise de décision de recourir aux dispositifs RHI / THIRORI.

L'étude de faisabilité consiste principalement en la réalisation de diagnostics sommaires, à l'échelle de l'immeuble, des caractéristiques techniques, foncières et immobilières, sociales et juridiques. Un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières (contraintes, conservations à identifier, servitudes) ainsi qu'une esquisse du projet d'aménagement en sortie d'opération, si elle concerne un îlot ou groupe d'ilots, seront également réalisés.

2. L'étude de calibrage :

L'étape de calibrage se décompose en 3 phases :

- 1) Etudes.
- 2) Accompagnement social et relogement.
- 3) Acquisition, démolition et réhabilitation.

Objectifs :

- Confirmer définitivement le contour du périmètre défini par l'étude de faisabilité, en distinguant le cas échéant le périmètre RHI du périmètre THIRORI.
- Calibrer et préparer l'opération future : suivi des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions, identification des démolitions / conservations, définition des relogements / hébergements et de l'accompagnement social.

3. L'étude opérationnelle :

Objectif :

Mettre en œuvre les relogements, l'ensemble des acquisitions, les travaux nécessaires à la cession du terrain viabilisé ou du bâtiment à réhabiliter au maître d'ouvrage pressenti.

Il importe qu'une comite de pilotage local, réunissant l'ensemble des intervenants concernés soit en capacité de suivre le déroulement de l'opération. Il appartient à la maîtrise d'ouvrage, qu'elle soit assurée en régie par la collectivité ou confiée à un opérateur, de piloter et de veiller au bon déroulement de l'ensemble des missions nécessaires à la réalisation des objectifs.

4. Les financements :

Les financements occupant une place prépondérante au sein de la phase de calibrage, composée de 3 étapes :

- ❖ Etudes.
- ❖ Accompagnement social et relogement.
- ❖ Acquisition, démolition et réhabilitation.

Voici une liste détaillée des différents financements de l'étape de calibrage.

I) Etudes :

1. Analyse du bâti et diagnostic urbain :
 - a. Etude technique.
 - b. Diagnostic urbain.
 - c. Définition et programme du projet.
2. Analyse de l'état foncier et immobilier :
 - a. Etude parcellaire.
 - b. Etude des propriétés et analyse des sources de blocage.
3. Enquête sociale :

- a. Etude des situations familiales.
 - b. Etude relative aux besoins et souhaits en matière de logements.
 - c. Etudes des modes de vies et pratiques.
- 4. Etude et accompagnement juridique :
 - a. Identification des difficultés juridiques.
 - b. Sécurisation juridique de l'opération.
 - c. Calibrage juridique.

II) Accompagnement social et relogement :

- 1. Plan de relogement :
 - a. Ingénierie sociale.
 - b. Frais de déménagement et de réinstallation.
 - c. Hébergement provisoire.
- 2. Accompagnement social :
 - a. Mise en œuvre des mesures d'accompagnement social.

III) Acquisition, démolition et réhabilitation :

- 1. Appropriation des sols :
 - a. Acquisitions.
 - b. Frais d'acquisition.
 - c. Evictions commerciales.
- 2. Libération des sols
 - a. Neutralisation des bâtiments
 - b. Référé préventif.
 - c. Démolitions.
 - d. Démolitions partielles en cas de prévention.
- 3. Travaux sur emprises foncières :
 - a. Préparation des emprises
 - b. VRD tertiaires
 - c. Mise en état des sols
- 4. Travaux sur immeubles :
 - a. Travaux sur mitoyens
 - b. Confortements
 - c. Travaux de remise en état à minima en cas de conservations nécessaires.
- 5. Honoraires de maîtrise d'œuvre :
 - a. Honoraires.
- 6. Frais de maîtrise d'ouvrage :
 - a. Frais de gestion immobilière
 - b. Assurance
 - c. Conduite de projet : gestion administrative et suivi opérationnel.

Au final voici, un tableau récapitulatif de la répartition des financements possibles au sein des différentes étapes d'élaboration d'un projet au financement RHI / THIRORI :

Récapitulatif des financements RHI / THIRORI par phases de travail				
Phases d'élaboration du projet	Financement de type	Décision de financement par	Taux maximum	Assiette maximale
1. L'étude de faisabilité RHI et/ou THIRORI	« étude pré-opérationnelle »	Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire	50 %	200 000 € HT
2. L'étude de calibrage	« étude de calibrage »	Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI	70 %*	239 200 € TTC**
3. La phase opérationnelle	« mesures d'accompagnement social et logement »	Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI	70 %*	10 000 € TTC / ménage relogé
	« déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation »		70 %* en RHI 40 % en THIRORI	Non plafonné, TTC

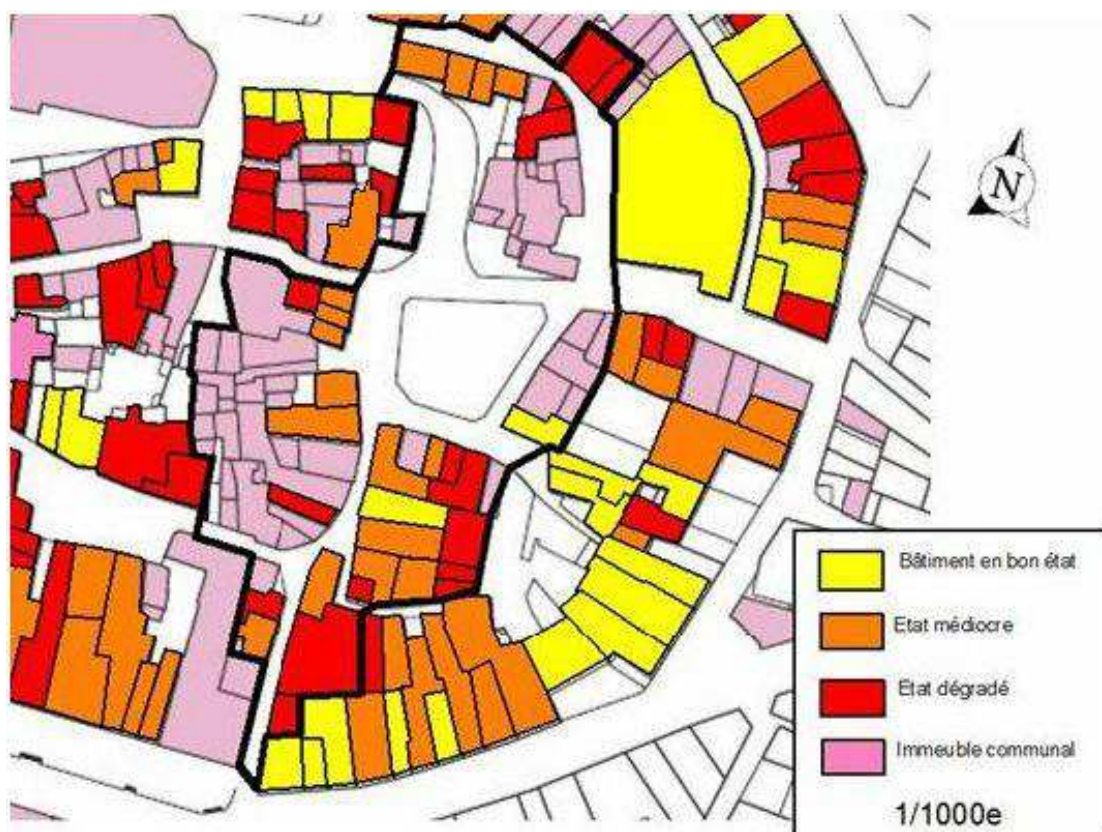
* jusqu'à 100% en bidonvilles ** 200 000 € HT, mais dépense subventionnée en TTC

Carte 26 : récapitulatif des financements RHI/THIRORI par phases de travail (source internet)

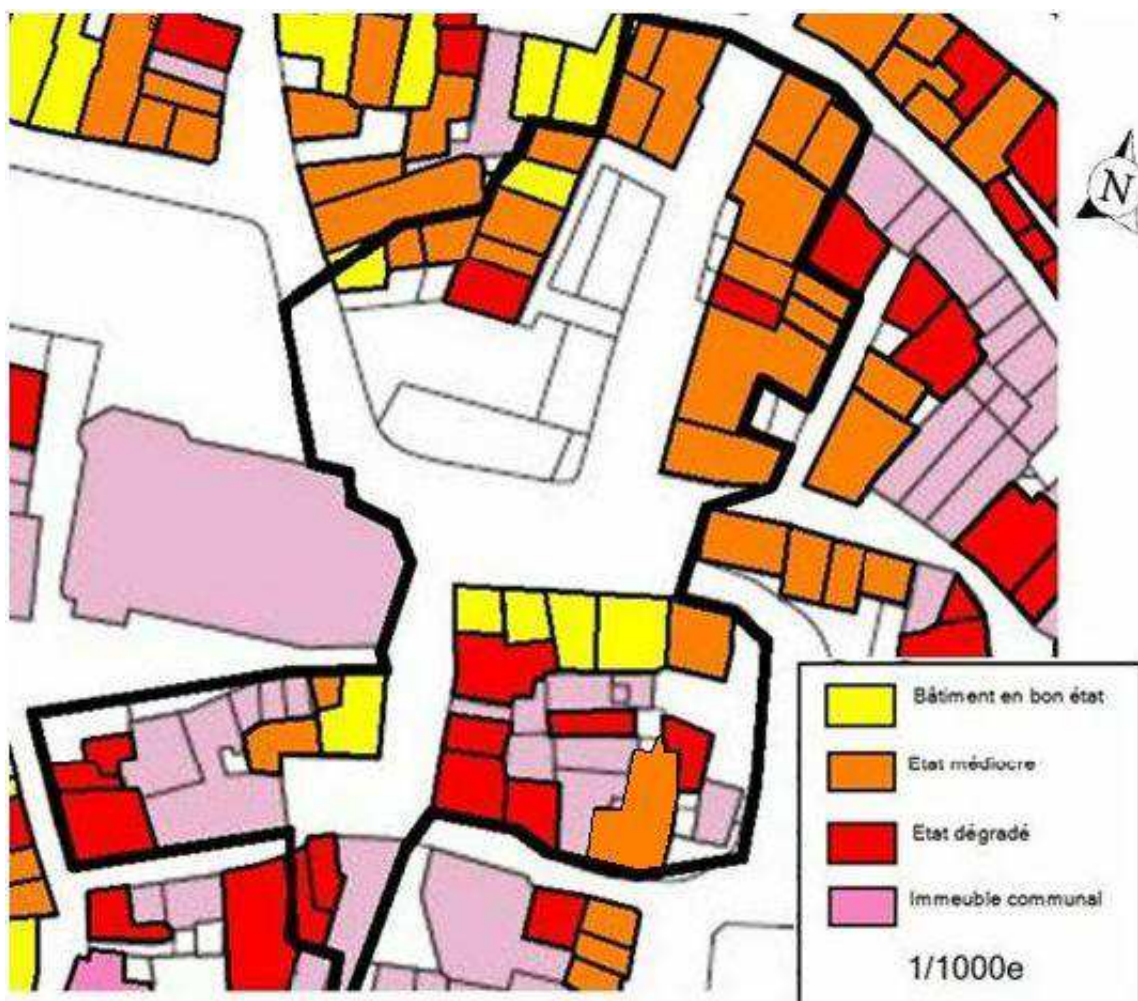
C. Périmètre du projet au financement THIRORI :

Par conséquent, suite aux principes, aux conditions d'éligibilité et à l'état des bâtis, nous avons pu établir un périmètre respectif aux deux secteurs étudiés : le secteur Emile Cabrié et le secteur Henri Dunant / Saint Just.

→ Secteur Emile Cabrié



Carte 27 : état du bâti sur le secteur Emile Cabrié (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)



Carte 28 : représentation de l'état du bâti sur le secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)

VI. Etude de faisabilité des deux secteurs :

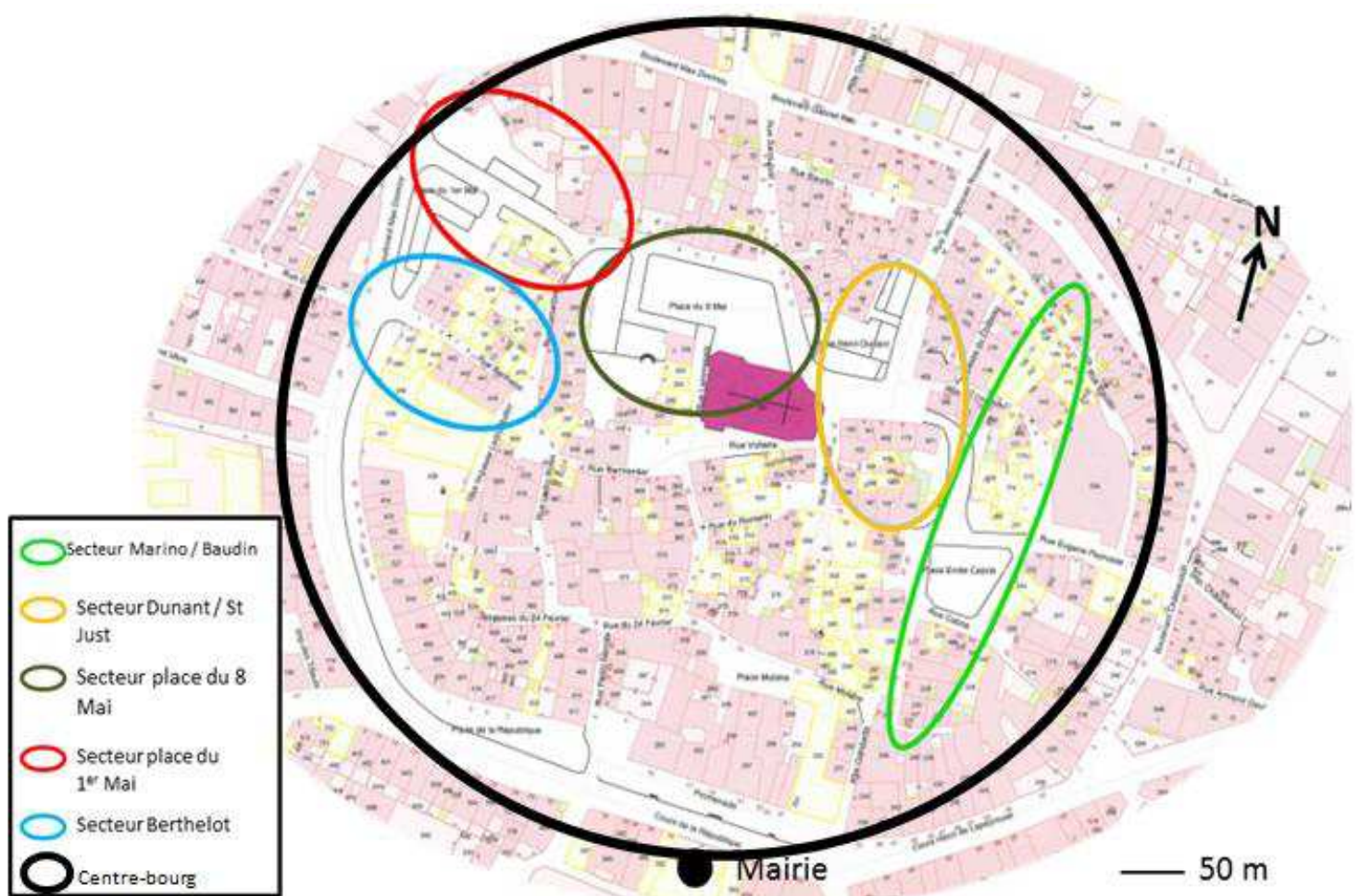
A. Analyse du secteur Emile Cabrié :

1. Diagnostic sommaire, urbain et des espaces publics

a) *Diagnostic sommaire :*

(1) Localisation du site :

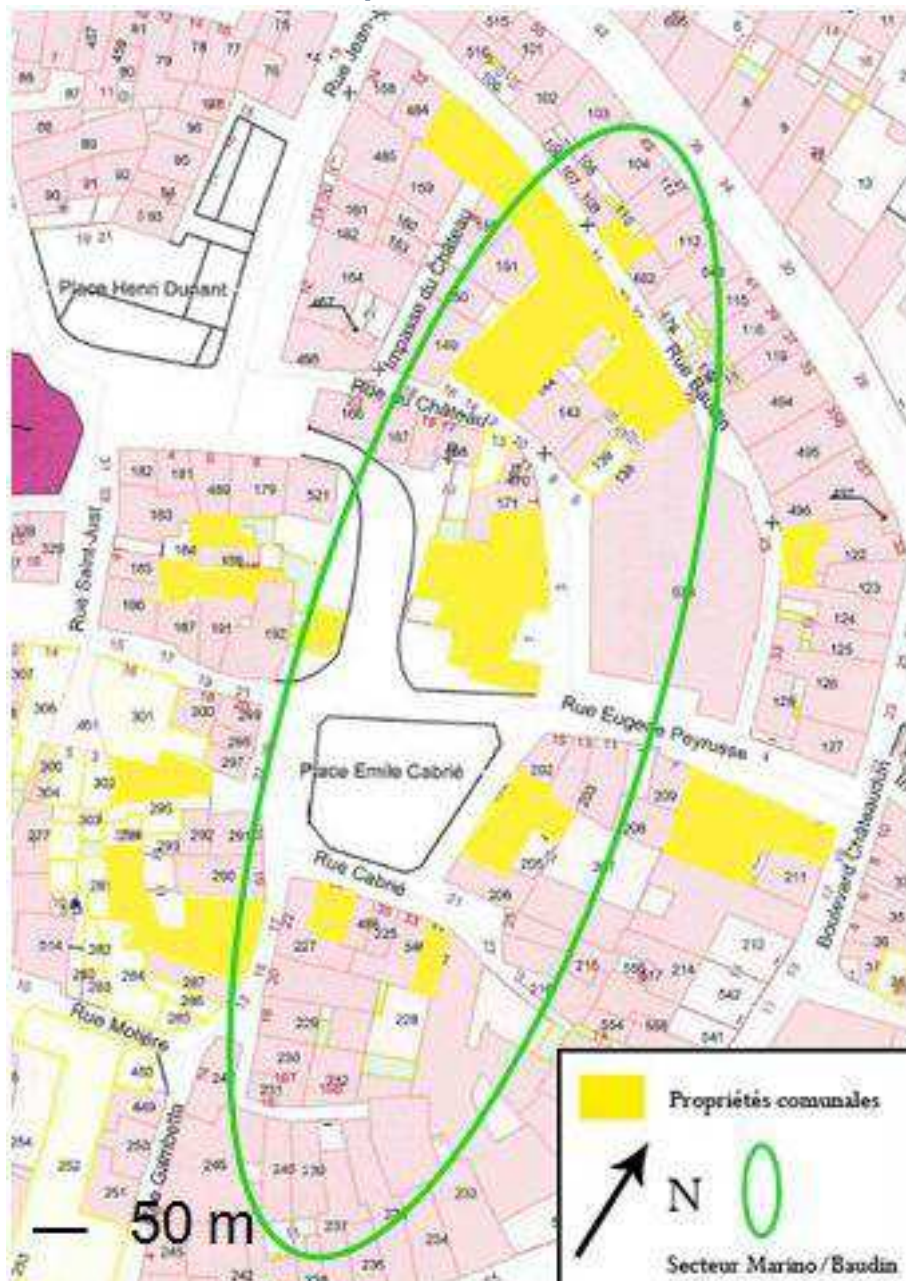
Le secteur Marino représentant la place Emile Cabrié est le secteur situé au sud-est du centre-bourg, comme on peut le voir sur la carte ci-dessous.



Carte 29 Représentation des secteurs sélectionnés (réalisation personnelle ; source cadastre ; logiciel autodesk)

(2) Utilité du site

(a) *La fonction de l'îlot : commerciale, espace public :*



Carte 30 représentation des propriétés communales du secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel Autodesk)

Le secteur Marino, représenté par la Place Emile Cabrié, situé au sein du centre-bourg possède encore une activité sociale, avec la présence d'organismes tels que la C.A.F, l'espace Sécu et la Caisse Primaire d'Assurance maladie. Et au niveau commercial, il n'y a que la présence d'une boulangerie. Ce secteur est donc pauvre en termes de commerces et possède essentiellement des professionnels liés au service à la personne. Il y a malgré tout un restaurateur dans la rue Gambetta, à proximité de la place Emile Cabrié.

Ensuite, le seul espace public de ce secteur est totalement destiné au parc de stationnement de véhicules, donc pas d'espace public destiné aux piétons.

(b) L'intégration avec les îlots environnants :

Le secteur de la place Emile Cabrié, est relié à un secteur important au sein du centre bourg : le secteur Henri Dunant / ST Just : par la rue St Just et par la route située au Nord permettant de quitter la place. Il est un lien important avec les différents secteurs du centre ancien et le Cours de la République (accessible pour les piétons par la rue Gambetta)

(3) Etat du site

(a) Etat de la voirie

Au sein de ce secteur composé de rues variant les unes des autres selon leur largeur et leur morphologie.

Notamment on trouve au Sud du secteur,

des voiries de largeur de la taille d'une voiture.

La largeur de ces rues est due à la trame urbaine datant parfois de près de 4 à 5 siècles.

Les rues sont peu entretenues et deviennent vieillissantes



Photo 68 rue Gambetta

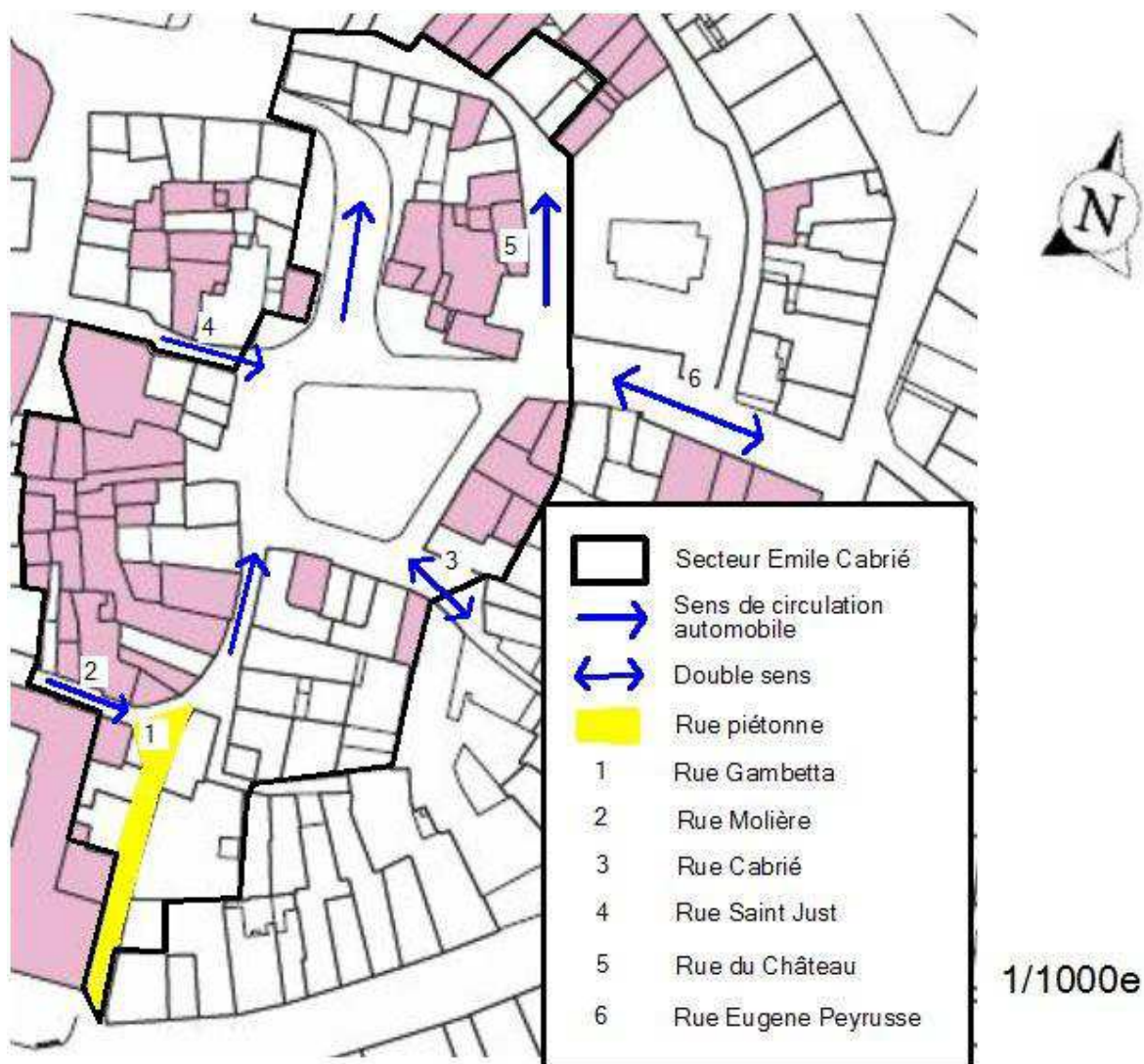


Photo 69 voie Emile Cabrié

En ce qui concerne les routes présentes de la place même, les routes sont peu entretenues, parfois avec la présence d'objets métalliques pouvant être dangereux à la fois pour les piétons et pour les véhicules.

(4) L'accessibilité

Tout d'abord, nous allons montrer les différents accès possible pour ce secteur. Pour cela, la carte ci-dessous montre les différents accès possible avec un véhicule mais également le seul espace réservé aux piétons.



Carte 31 Déplacement au sein du secteur Emile Cabrié

(a) Accessibilité voiture :

La place Emile Cabrié est la place la plus utilisée dans la journée, les places de parking sont la plupart du temps utilisées et ainsi les déplacements et l'accessibilité de ce secteur sont très importants.

Les voies permettant l'accès à cette place sont :

- Rue Molière au Sud, c'est une rue où il n'y a pas de trottoir et qui est assez étroite. cet axe est emprunté en majorité par les habitants du quartier de l'église ainsi que les véhicules venant de la circulaire Sud.
- Rue Cabrié au Sud-est est une impasse qui peut donc s'emprunter dans les deux sens. Elle permet le passage d'un seul véhicule à la fois mais il ne s'agit pas d'un axe d'entrée sur la place Emile Cabrié.

- La rue Eugène Peyrusse est un axe d'entrée majeur. En effet se situant à l'Est de la place il permet aux véhicules empruntant la circulaire de rejoindre la place, mais il permet aussi de sortir de cette place puisqu'il s'agit d'une voie à double sens.
- La rue du Château se prend dans le sens place Emile Cabrié/Place Henri Dunant, mais elle est très peu empruntée, cela étant causé par l'étroitesse de la voie. Elle présente aussi un virage serré qui ne permet pas le passage de tout type de véhicules.
- La rue au Nord de la place Emile Cabrié est une voie qui s'emprunte en direction de la place Henri Dunant, elle ne présente qu'une seule voie et c'est l'axe en direction de la place Henri Dunant qui est le plus emprunté.
- La rue Saint Just permet aux véhicules venant de la place Henri Dunant d'accéder à la place Emile Cabrié, ici on peut retrouver un axe difficile à emprunter, en effet il n'y a qu'une voie et on retrouve aussi un virage difficile à passer et non empruntable pour tout type de véhicules. Il s'agit ici de la voie la plus utilisée pour aller sur la place Emile Cabrié en venant du Nord du quartier de l'église.

(b) Accessibilité piétonne

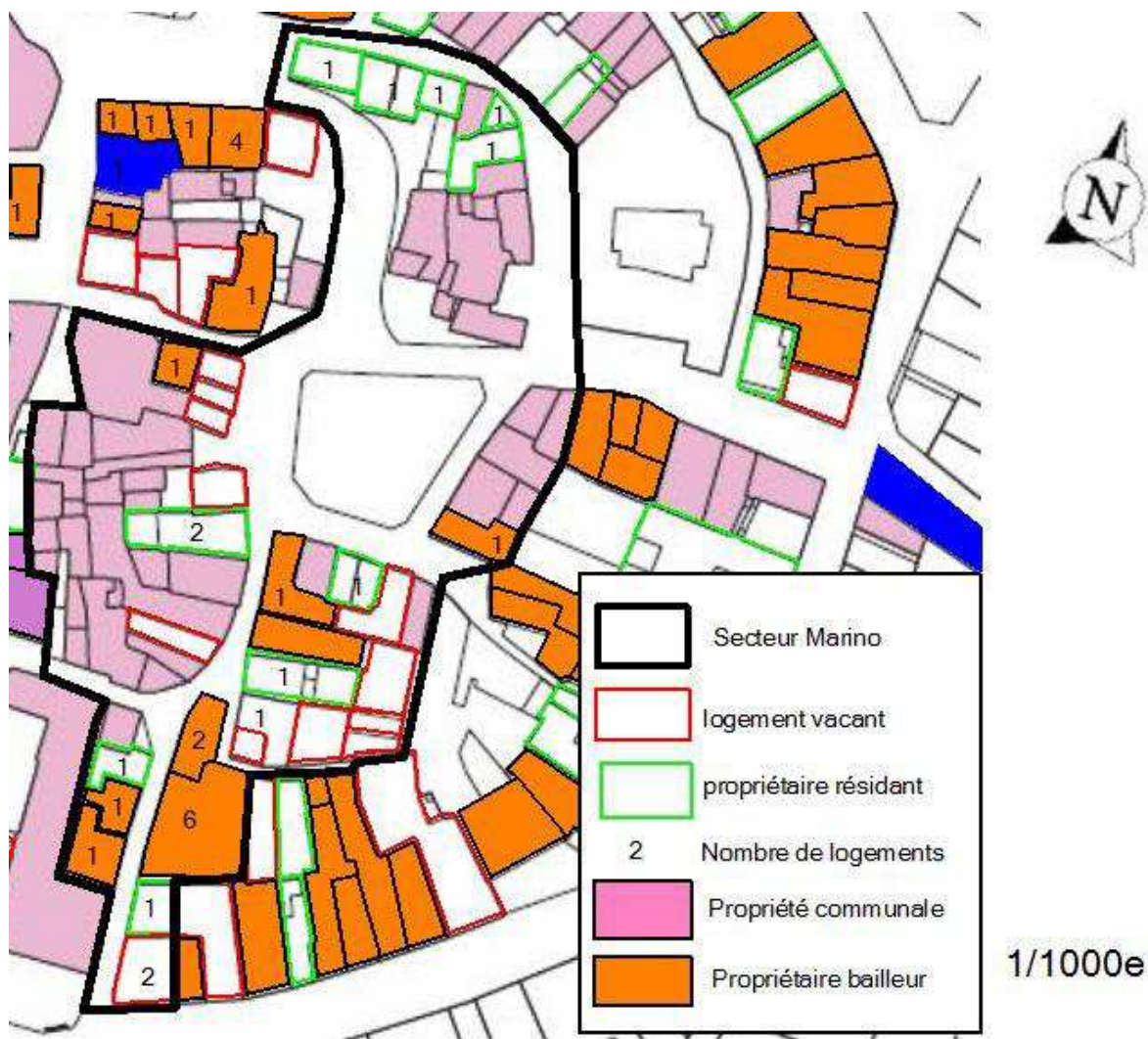
Le quartier de l'église est constitué de construction de types anciens mais malgré les apparences, l'accès piéton y est très limité en terme sécuritaire et prioritaires.

- la place en elle-même est dépourvue de trottoirs, excepté devant les organismes sociaux et sur la partie nord avant la rue menant à la place Henri Dunant.
- La rue Molière est dépourvue de trottoirs ce qui laisse se confronter deux modes de déplacement tel que la marche à pied et la voiture. En effet les piétons sont obligés de s'écarter pour laisser passer les voitures ce qui est anormale en centre ville ancien.
- La rue Eugène Peyrusse possède des trottoirs sur sa partie Sud ce qui permet aux piétons d'accéder aux différents services sociaux sans avoir à emprunter la voie de circulation. Malheureusement les trottoirs ne se trouvent que de ce cotés et oblige les gens à marcher sur la voie dans la plupart des cas.
- La rue du Château est une rue qui ne présente aucun trottoirs, et donc oblige la confrontation entre les véhicules et les piétons. Néanmoins cet axe n'est que très peu emprunté et ainsi les piétons y sont relativement tranquilles pour s'y déplacer.
- La rue allant de la place Emile Cabrié à la place Henri Dunant au nord du secteur possède des trottoirs de part et d'autre de la voie ce qui permet aux piétons de se déplacer en toute sécurité.
- La rue Saint Just est une rue possédant un trottoir sur la partie sud mais celui-ci est très haut et peu large, donc difficilement empruntable. Nous sommes dans un même cas de figure de confrontation piéton/véhicule.

- La rue Gambetta (jonction entre le Cours de la République et la place mile Cabrié) a une portion uniquement dédiée aux piétons. C'est donc une des seules rues où les riverains ou passants peuvent marcher en toute sécurité.

b) Diagnostic urbain

(1) Occupation du bâti



Carte 32 Analyse occupation bâti secteur Emile Cabrié

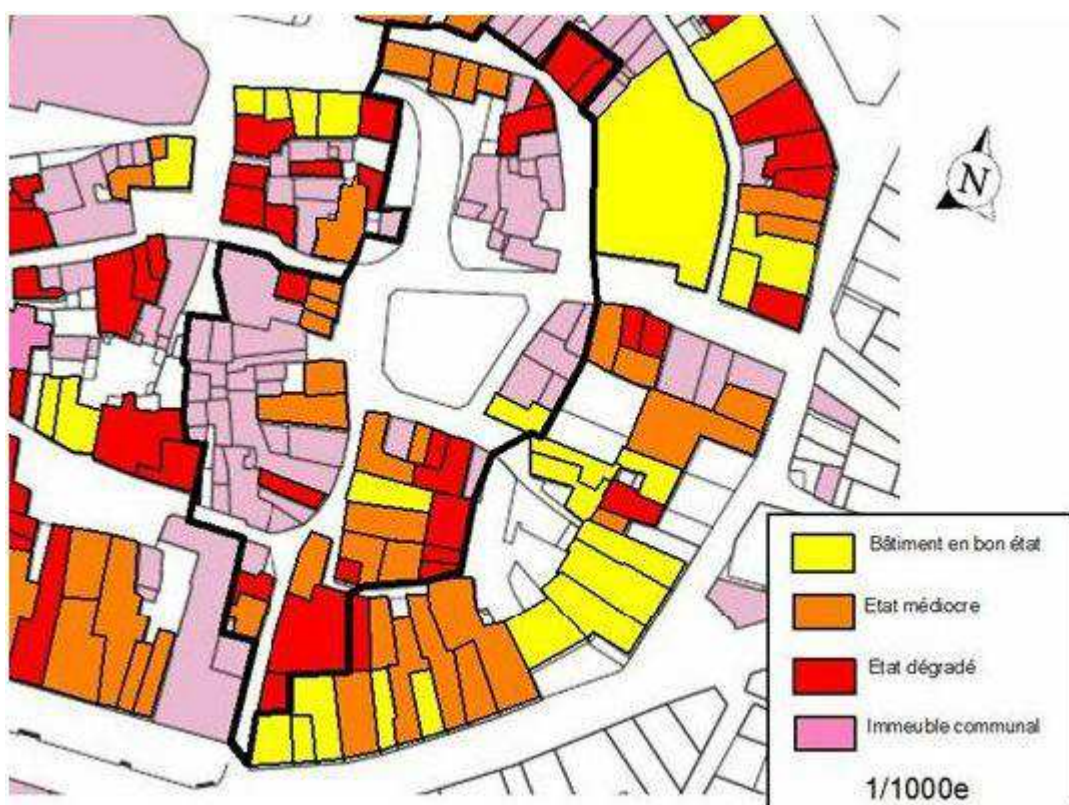
On peut voir sur cette carte que nous avons très peu d'occupation dans le secteur Marino. Bien entendu, nous parlons des résidents sur ce secteur et non pas des éventuelles personnes travaillant pour la l'Espace SECU par exemple.

On peut constater une très grande présence de propriétés communales qui sont pour la plupart désertées mais également murées. Cependant, l'espace SECU ou encore la caisse

primaire d'assurance maladie occupent tous deux une propriété communale. Après nos visites sur le terrain, mais également la consultation du cadastre, nous avons pu voir qu'il y avait 27 logements dans ce secteur (sans connaître précisément le nombre d'habitants total).

Le reste étant donc des propriétés communales et des logements vacants, donc la plupart des bâtiments de ce secteur sont inoccupés.

(2) Etat des lieux du bâti :



Carte 33 Etat des bâtis secteur Emile Cabrié

On peut voir sur cette carte, montrant l'état du bâti (enfin l'état extérieur de chaque bâtiment car nous n'avons pas pu entrer dans les maisons), que la majorité des bâtiments sont dans un état dégradés ou médiocres. De plus, à peu près la moitié des bâtiments sont communaux, avec un état dégradé pour la plupart. Nous avons donc un secteur avec des bâtiments relativement dégradés. Nous avons également fait une analyse détaillée des façades de chaque bâtiment au sein de ce secteur : confère annexe : état des façades secteur Emile Cabrié.

c) Diagnostic des espaces publics :

(1) Les poubelles publiques :

Au sein de la place Emile Cabrié, on est en présence de plusieurs poubelles, notamment à usage public au pied de bâtiment. Par conséquent, cela est un point négatif pour l'aspect visuel concernant les piétons.



Photo 70 Poubelles place Emile Cabrié

(2) L'éclairage

Il y a 8 éclairages sur les façades donnant sur la place Emile Cabrié. Ils permettent de bien éclairer les différents passages piétonniers et véhiculés. Toutefois, le parking central est dépourvu d'éclairages.



Photo 71 Lampadaire place Emile Cabrié

(3) L'espace ouvert :

Malheureusement il n'y a que 6 arbres dans la place, qui gênent considérablement la circulation. On peut donc affirmer qu'au sein de la place Emile Cabrié, il n'existe véritablement pas d'espaces verts. De plus, le grand espace présent sur cette place est essentiellement destiné à l'usage des véhicules par l'intermédiaire du parking. Les piétons n'y sont donc pas prioritaires.



Photo 72 Place Emile Cabrié

2. Atouts / faiblesses :

Après cette analyse sur le secteur Emile Cabrié, on peut distinguer un certain nombre d'atouts et de faiblesses devant être pris en compte afin d'améliorer l'espace de vie du secteur, ainsi que son fonctionnement.

Atouts :

- Localisation du secteur entre la circulade et l'Eglise St Félix :
 - A proximité de la chaîne de commerces situés sur la circulade.
 - A proximité de l'Eglise classée patrimoine de la ville.
- Présence d'organismes sociaux : on peut parler de pôle social, ce qui représente une certaine activité sociale.
- Possibilité d'implantations de commerces inférieurs à 1000 m² en accord avec le POS.
- Présence d'une mixité architecturale : avec variation de largeur des rues et de la hauteur des toitures.
- Présence d'un éclairage adapté : 8 lampadaires.

Faiblesses :

- Espace public se résume à un grand parc de stationnements :
 - Piéton n'est pas la priorité au sein de cette place.
- Visibilité de certains réseaux peu entretenus pouvant être dangereux :
 - Réseaux électriques.
 - Réseaux d'eau.
- Absence d'espaces ouverts ainsi que d'allées végétalisées permettant de mettre en valeur le renouvellement urbain : isolation des espaces végétalisés.
- Non-respect, que ce soit en termes de déplacements ou en termes de commerces, des normes PMR.
- Absence de mobiliers urbains soutenant la présence d'espaces ouverts.

3. Orientations générales :

Suite aux diverses analyses des lieux établies précédemment, ainsi qu'aux interprétations de ces analyses qui nous ont permis d'en déduire des atouts et des faiblesses. Il est donc possible de distinguer des vecteurs directeurs, indiquant les directions vers lesquelles il serait préférable de s'orienter pour consolider, voire parfaire le secteur lors des prochains réaménagements.

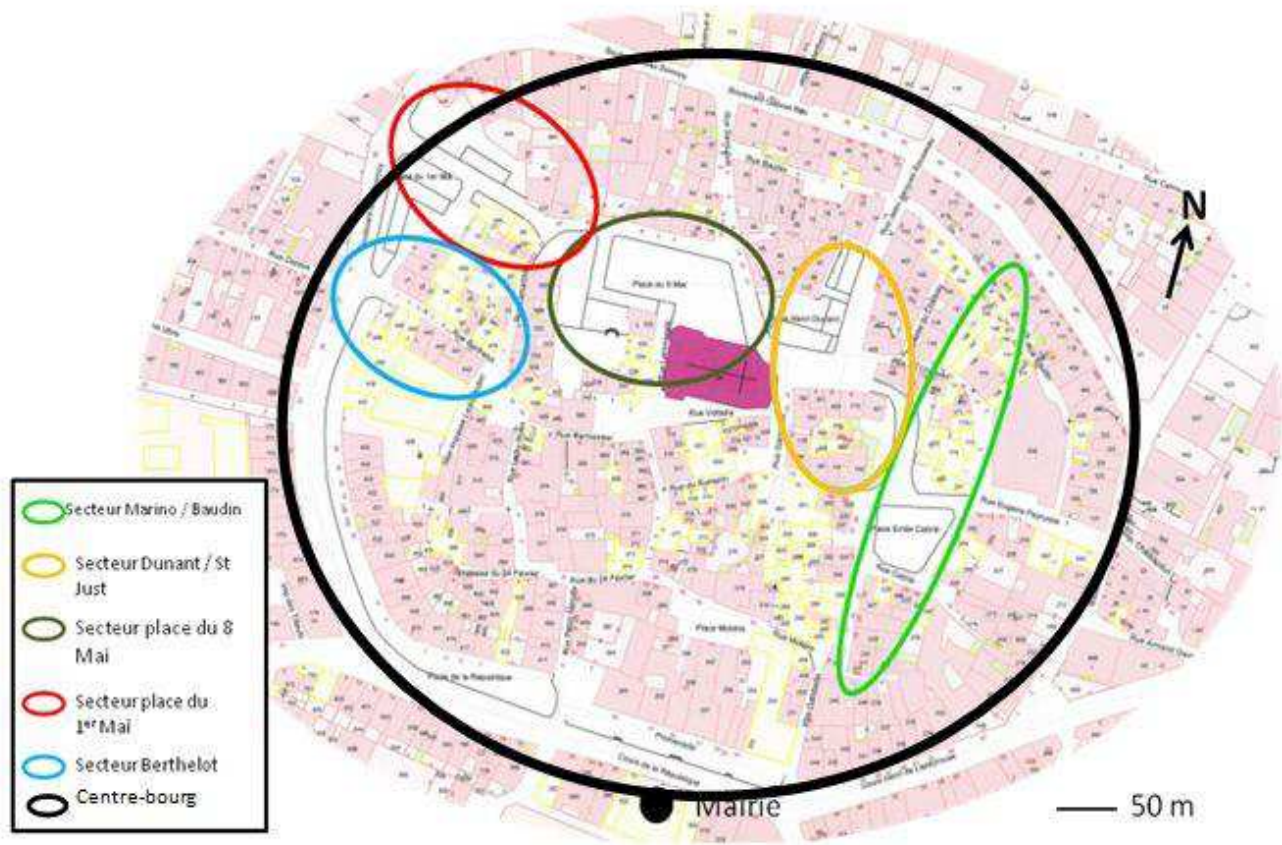
- Créer un lien entre la circulade et l'Eglise par le biais de la place Emile Cabrié.
- Densifier le pôle social.
- Dynamiser commercialement la place.
- Donner d'autres fonctions à cette place.
- Améliorer le cadre de vie.

B. Analyse du secteur Henri Dunant / Saint Just :

1. Diagnostic sommaire, urbain et des espaces publics :

a) Diagnostic sommaire :

(1) Localisation du site :



Carte 34 : représentation des secteurs sélectionnés (réalisation personnelle ; source cadastre ; logiciel autodesk)

place du 8 Mai contenant l'Eglise St Félix.

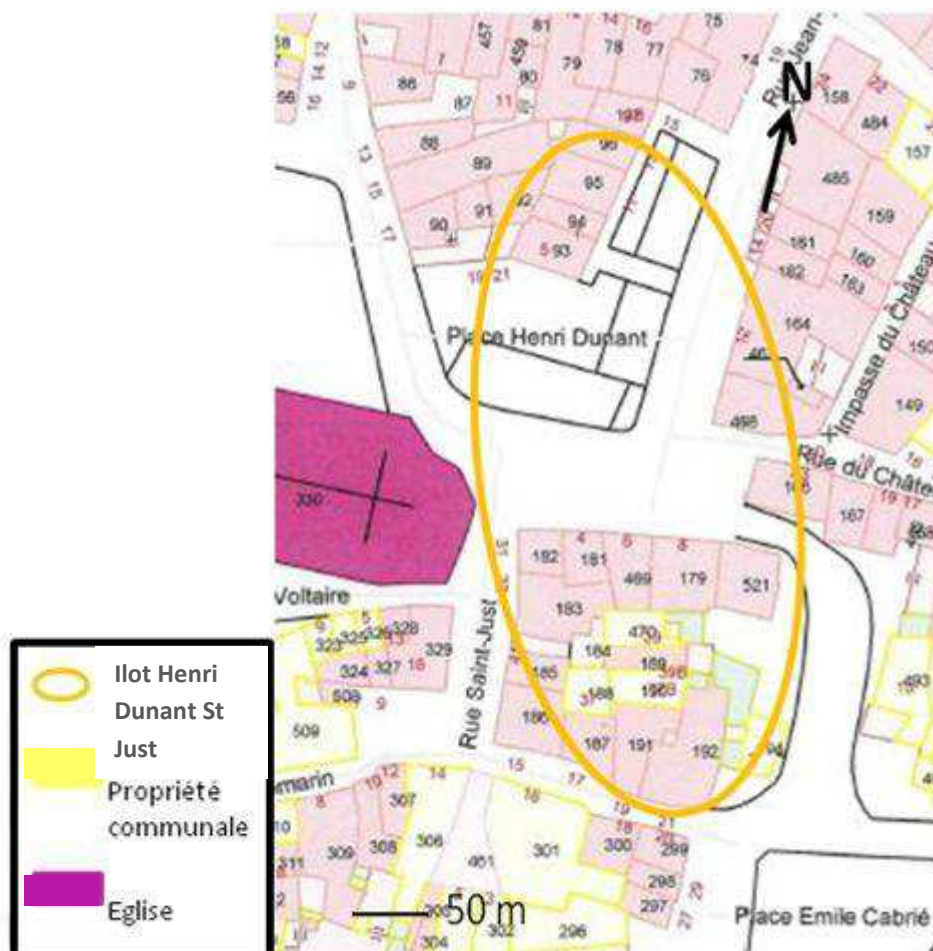
(2) Utilité du site :

(a) La fonction de l'îlot : commerciale, logement, espace public :

Composé de deux parties distinctes, le secteur possède deux fonctions principales :

- Espace public pour son utilité envers la voiture.
- L'îlot Saint Just composé uniquement de logements.

La voiture occupe une place importante au sein de ce secteur. Notamment il y a de nombreux passages dus à la proximité du secteur Marino.



Carte 35 : représentation des propriétés communales du secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)

(b) L'intégration avec les îlots environnants :

Ce secteur est relié à la circulade au Nord par la rue Jean-Jacques Rousseau. Cette rue structure en partie la circulade, route permettant d'évoluer de manière circulaire autour du vieux centre de la commune.

Ce secteur est également juxtaposé à l'Eglise St Félix, jouant un rôle de point central au sein du centre ancien de la commune. Notamment cette proximité draine une circulation ou du stationnement accru, lors d'évènements ponctuels comme cérémonie ou noces funèbres.

Du côté Est, se trouve un îlot stratégique, il s'agit de l'îlot Emile Cabrié appelé également l'îlot Marino.

(3) Etat du site :

(a) *L'état de la voirie*

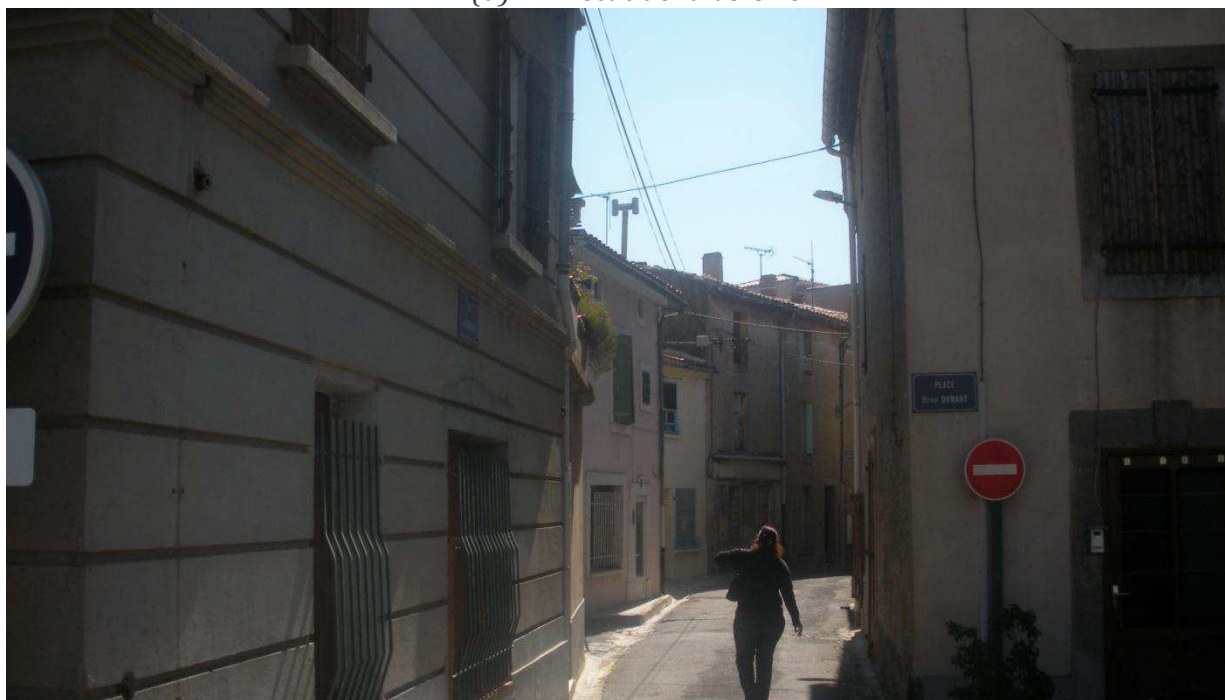


Photo 73 : Etat de la voirie (réalisation personnelle)

Tout comme le secteur précédent, celui-ci contient des rues très anciennes et par conséquent très étroites : comme la rue du château situé au Nord Ouest du secteur.

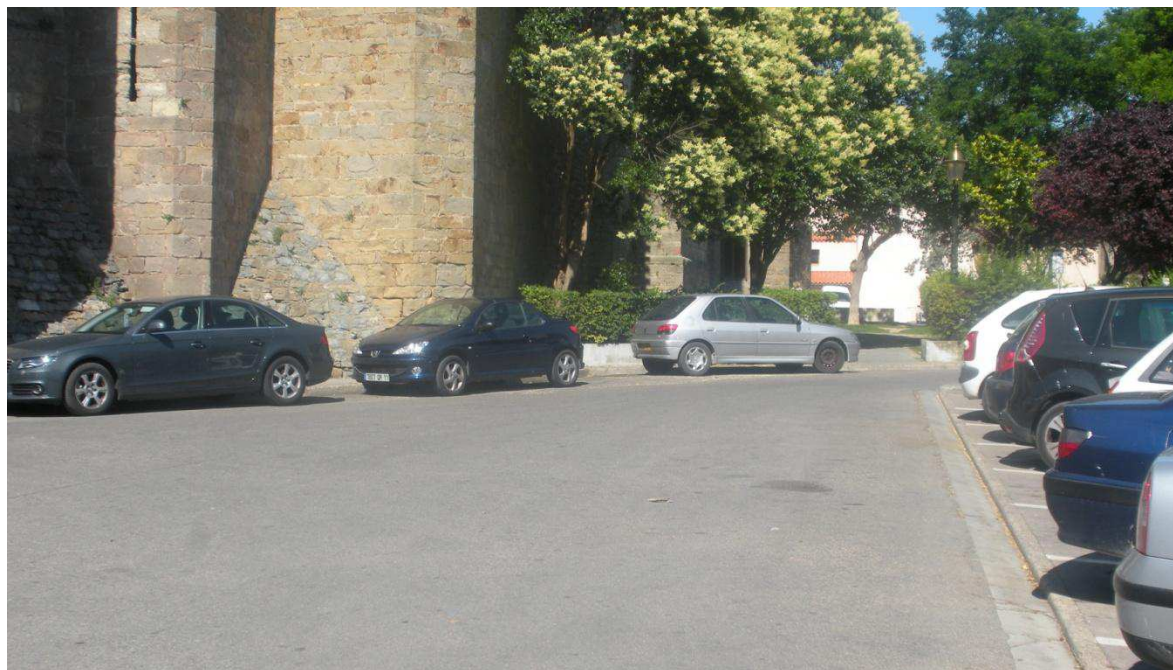
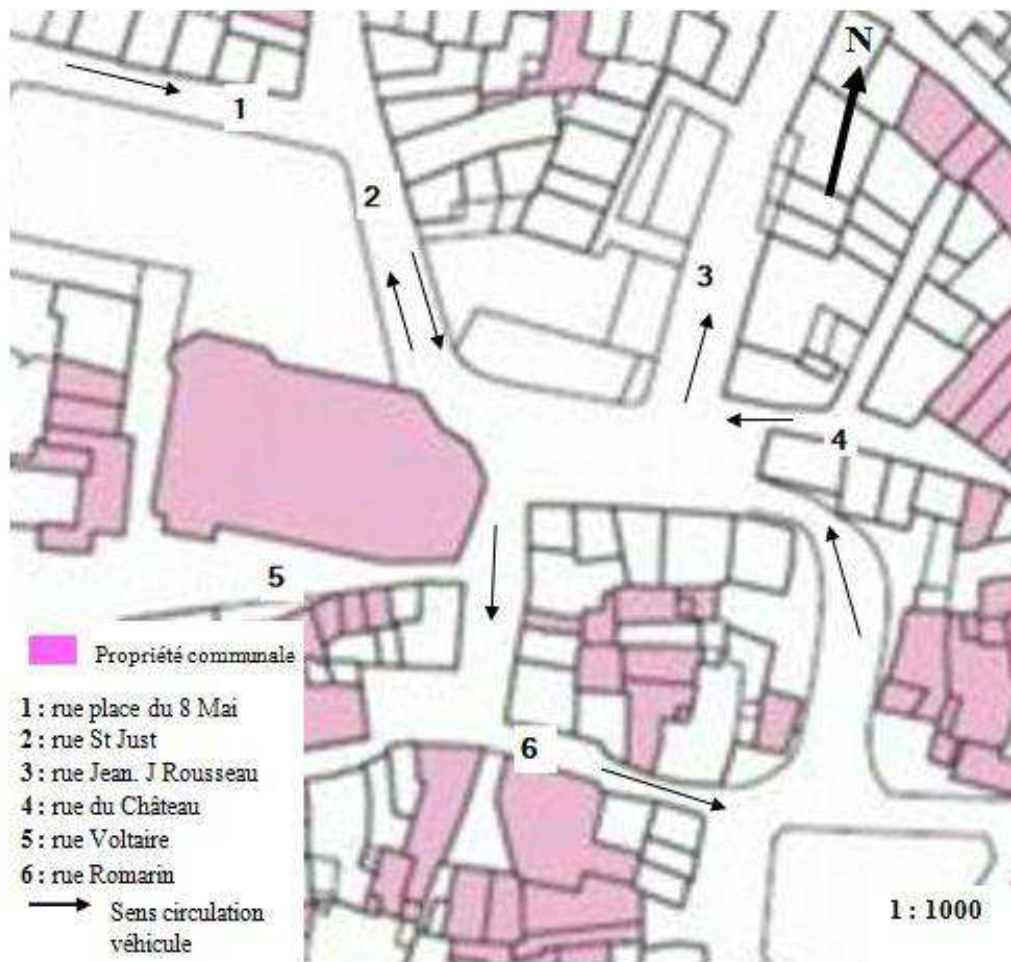


Photo 74 : état de la voirie place Henri Dunant (réalisation personnelle)

Toutefois au sein du secteur notamment sur la place Emile Cabrié, la voirie semble en état convenable, notamment due à un travail fait il y a environ 5 /6 ans.

(4) Accessibilité :



Carte 36 : représentation des sens de circulation au niveau du secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel Autodesk)

(a) Accessibilité de la voiture :

La place Henri Dunant est une des places ayant le plus de passages de voitures de part sa proximité de la place Emile Cabrié.

Les voies permettant l'accès à cette place sont :

- Rue Saint Just, c'est une rue où la présence de trottoirs est non conforme aux normes : largeur des trottoirs 50 cm. Cette rue est la plus empruntée car elle traverse la place et permet de rejoindre l'accès à la place Emile Cabrié.

- Rue de la place du 8 Mai, permettant de relier l'entrée au sein du centre-bourg avec la place Henri Dunant. La présence de trottoirs est y encore non conforme.
- Le 3^{ème} accès véhiculé à ce secteur est la rue du château très peu emprunté par les véhicules de part son étroitesse et son manque de visibilité.
- La rue permettant de quitter ce secteur, voire de quitter le centre-bourg est la rue Jean Jacques Rousseau, souvent empruntée faute de stationnements libres pour les véhicules.

(b) Accessibilité piétonne :

Ce secteur est situé à proximité du quartier de l'Eglise, ainsi les constructions sont souvent anciennes.

L'accès piéton y est très sécurisé :

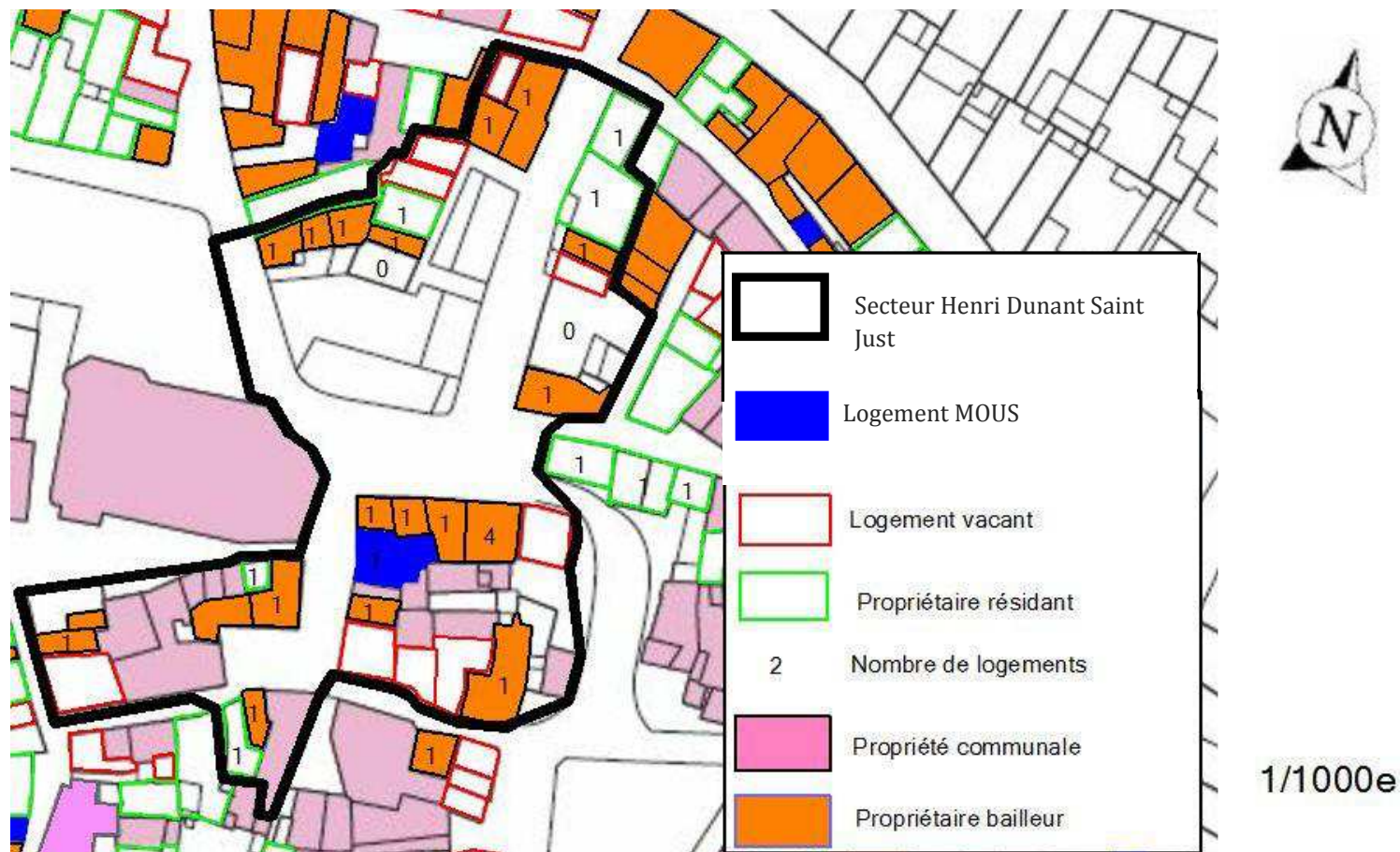
- Au sein de la place Henri Dunant : les trottoirs sont inutiles étant donné qu'ils ne sont pas conformes et surtout, ils sont souvent camouflés par la présence de véhicules empêchant leur accès.
- La rue du château est dépourvue de trottoirs sur toute sa longueur.
- Seul trottoir nécessaire et utilisé parcimonieusement est sur la place Henri Dunant côté par végétalisé.

La qualité et la quantité des cheminements piétons en comparaison à ceux des voitures sont nettement inférieures.

b) Diagnostic urbain :

En termes d'analyse physique et structurelle, le secteur est composé de 40 à 45 parcelles.

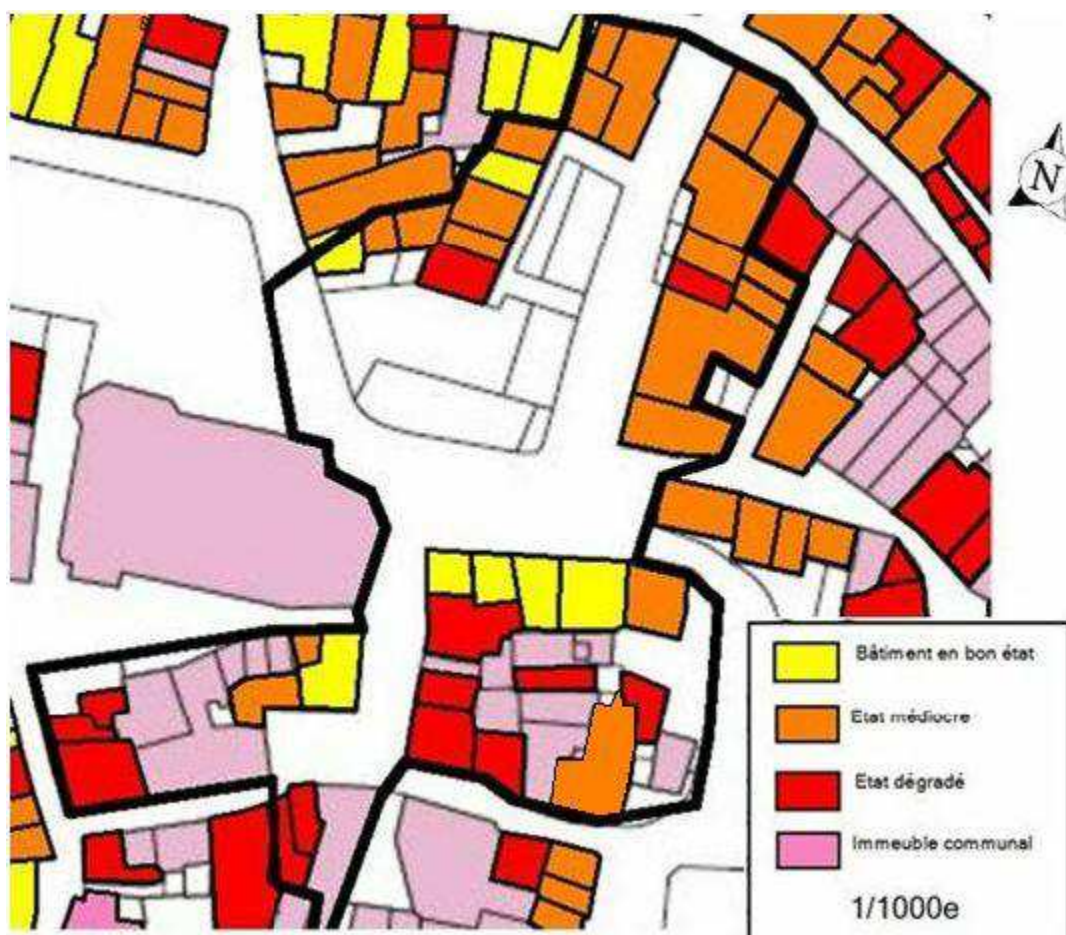
(1) L'occupation du site :



On remarque ainsi suite à cette carte décrivant l'occupation du secteur, une présence non négligeable d'appartements à la fois vacants ainsi que de propriétés communales. On peut donc comprendre que ces appartements permettront de faciliter les futures réhabilitations faites sur le secteur. Egalement on est en présence d'un nombre de propriétaires bailleurs conséquents.

(2) Etat des lieux :

Confère annexe état des lieux bâtis état des lieux voiries espaces publics secteur Henri Dunant / St Just (2 pdf).



Carte 38 : état du bâti secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; logiciel autodesk)

Cependant en ce qui concerne la structure interne de chaque bâtiment, le maître d'œuvre affecté à chaque parcelle devra obtenir l'autorisation ou le droit de pénétrer au sein de la parcelle afin de pouvoir constater de l'état de la charpente, des murs maitres et de la toiture.

c) Diagnostic des espaces publics :

(1) Les poubelles publiques :

Au sein de la place Henri Dunant, on est en présence de plusieurs poubelles au pied des bâtiments, tout comme sur la place Emile Cabrié ; également il n'y a pas des poubelles permettant le tri sélectif.

Toutefois elles semblent être rangées au sein du rez-de-chaussée de chaque bâtiment. Par conséquent, contrairement au secteur étudié précédemment, il s'agit d'un aspect visuel important.



Photo 75 : poubelles (réalisation personnelle)

(2) L'éclairage :

Il n'y a que quatre éclairages publics sur la place Henri Dunant. Ils permettent de sécuriser les différents passages piétonniers et véhiculés. Toutefois la seule ruelle, en plus de son étroitesse, ne possédant pas d'éclairage et permettant l'accès à la place Henri Dunant est la rue du Château.



Photo 76 : l'éclairage de la ville (réalisation personnelle)



Photo 78 Place Henri
Dunant



Photo 77 Eglise Saint Félix

Au sein de la place Henri Dunant, on est en présence d'un petit espace végétalisé et pelousé. On y trouve 4 arbres.

Cet espace végétalisé se prolonge le long de l'Eglise avec le jardin approprié respectif au patrimoine classé.

Aucune présence de mobiliers urbains, fautes d'espaces ouverts.



Photo 79 : les espaces vert (réalisation personnelle)

(3) Le parking :

Au sein de ce secteur se trouve environ, 30 à 35 places de stationnements. Cependant, il est difficile de satisfaire l'affluence de tous les véhicules souhaitant y stationner. Cela se montre notamment avec des stationnements anarchiques comme on peut le voir sur la photo à gauche.



Photo 80 : parc de stationnement Henri Dunant (réalisation personnelle)

(4) L'analyse globale :

En somme, la place Henri Dunant, grâce à sa localisation au sein du centre-bourg, sert de jointure entre la place Emile Cabrié et l'Eglise St Félix. Egalement tout comme la place Emile Cabrié, la voiture est davantage présente que le piéton ; en majorité, ce secteur sert au stationnement.

2. Atouts / faiblesses :

S'en dégage de toutes ces analyses visuelles structurelles et spatiales, des atouts et des faiblesses devant être pris en compte afin d'améliorer l'espace de vie du secteur, ainsi que son fonctionnement.

Atouts :

- Proximité avec l'Eglise Saint Félix.
- Présence d'une demi-douzaine de propriétés communales.
- Rue peu larges, ce qui conserve la trame urbaine notamment aux yeux du piéton.
- Façades globalement en bon état.
- Présence d'une parcelle végétalisée.
- Présence d'un cabinet d'ophtalmologie.
- Présence d'une placette à l'angle St Just Romarin.

Faiblesses :

- Présence conséquente de la voiture.
- Cheminements piétons dénigrés.
- Espace public à vocation majoritaire de parc de stationnement.
- Voierie parfois mal entretenue.
- Rues peu larges ce qui est dangereux pour le conducteur.
- Aménagement piéton et PMR non conforme.
- Logements parfois insalubres et indignes, notamment au sein de l'îlot Saint Just.
- Marquage au sol insuffisant.
- Apparition de réseaux électriques et d'eau peu entretenus.

3. Orientations générales :

Suite aux diverses analyses des lieux établies précédemment, ainsi qu'aux interprétations de ces analyses qui nous ont permis d'en déduire des atouts et des faiblesses, il est donc possible de distinguer des vecteurs directeurs, indiquant les directions vers lesquelles il serait préférable de s'orienter pour consolider, voire parfaire le secteur lors des prochains réaménagements.

- ❖ Aérer la trame urbaine déjà présente.
- ❖ Sécuriser le déplacement piéton.
- ❖ Fluidifier la circulation joignant les deux secteurs.
- ❖ Mettre en valeur l'Eglise.
- ❖ Prolongement du tissu commercial d'Emile Cabrié à Henri Dunant.

VII. Récapitulatif sur grand format des futurs points actuels à réaménager:

Confère partie annexe : récapitulatif sur grand format des futurs points actuels à réaménager.

VIII. Esquisses d'avant-projet sur les deux secteurs :

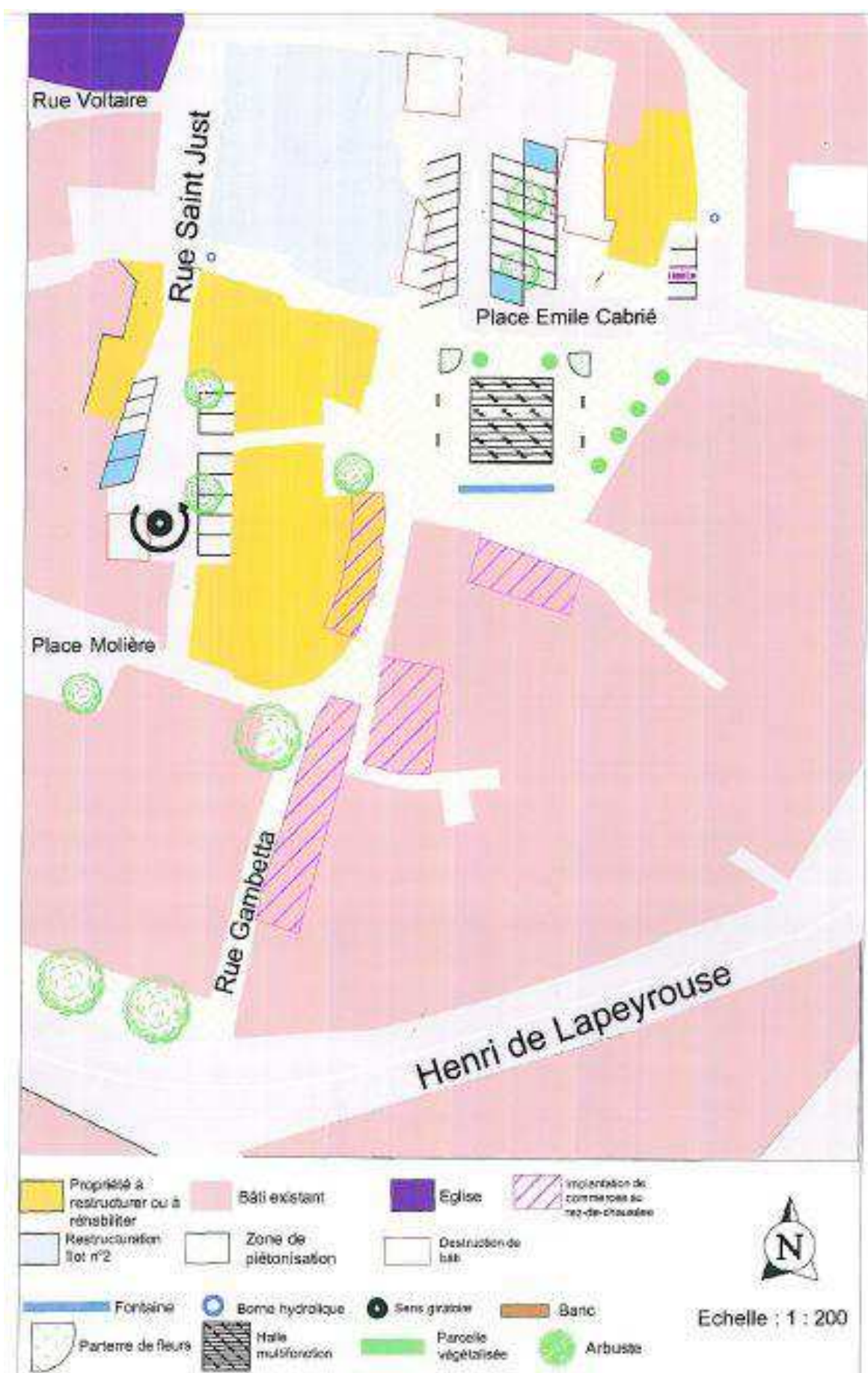
Sachant que le centre-ancien est en zone Ua, il y a certaines réglementations à respectées concernant l'habitat et les espaces publics. Confère annexe n°1

Après avoir réalisé l'analyse des deux secteurs, il en découle des esquisses permettant de visualiser les différentes modifications que l'on pourrait y faire.

A. Secteur Emile Cabrié

Les différentes propositions qui ont découlé de l'analyse du secteur Emile Cabrié sont celles-ci :

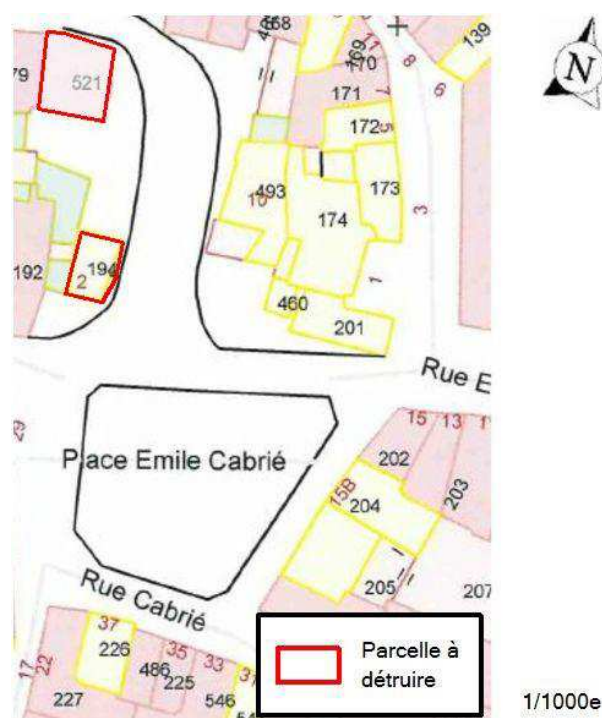
- Atout 1 : localisation du secteur entre Eglise et Circulade :
 - Prolongement d'un revêtement au sol de la rue Gambetta, le côté Ouest de la Place Emile Cabrié, et rue du Romarin jusqu'à intersection rue St Just.
 - Implantation à l'intersection Romarin St Just d'une borne hydraulique laissant l'accès au véhicule voulant pénétrer au sein de la place, afin d'assurer les livraisons.
- Atout 2 : présence d'organismes sociaux :
 - Implantation d'un pôle médical au Nord de la Place Emile Cabrié : réhabilitation et restructuration des nombreuses propriétés communales.
- Atout 3 : possibilité d'implantation de commerces inférieurs à 1000 m² :
 - Mise à disposition des différentes propriétés communales rue Gambetta, rue Cabrié pour favoriser l'implantation de commerces et de brasseries.
- Faiblesse 1 : espace public se résume à un parc de stationnement :
 - Diversifier la fonction de la place avec l'implantation d'une Halle (multifonctionnelle selon les périodes).
 - Piétonisation rue du château / inversement du sens des places établies par Marino / conservation du stationnement au milieu / sens circulatoire antihoraire autour du parc de stationnement au milieu
- Faiblesse 2 : visibilité de certains réseaux :
 - Effacement des réseaux.
- Faiblesse 3 : absence d'espaces ouverts : Mise en place autour de la Halle, de chemins et de parcelles végétalisés.



Carte 39 : Esquisse réaménagement secteur Emile Cabrié (réalisation personnelle ; logiciel autocad)

Explication des différents types de propositions de réaménagement au sein du secteur Emile Cabrié

- Continuité de la piétonisation déjà présente rue Gambetta en passant par la place Emile Cabrié, et également en allant jusqu'à la rue du Romarin dans le but de prolonger et de créer un lien entre la circulade et l'Eglise.
- Implantation d'une borne hydraulique rue Romarin, dans le but de réguler le flux des véhicules et des camions de livraison.
- Restructuration et réhabilitation des bâtiments côté Ouest de la place.
- Au Sud de l'îlot Saint Just, curetage au niveau des propriétés communales et création d'un parc de stationnement.
- Mise à disposition de locaux de la part de la mairie sur la rue Gambetta et rue Emile Cabrié pour provoquer un dynamisme commercial. L'emplacement de ces locaux permettrait de créer une continuité avec le Cours de la République.
- Implantation d'une Halle au sein de la place avec un usage multi fonctionnel selon les périodes de l'année, puis diversifier les fonctions de l'espace public.
- Implantation de végétations et de mobiliers urbains pour rendre le secteur plus agréable.
- Implantation d'un pôle médical au Nord avec réhabilitation et restructuration des logements.
- Piétonisation de la rue du Château pour conforter la place du piéton au sein de cet espace public. Cette rue est actuellement utilisée par les voitures pour accéder à la place Henry Dunant, cependant son étroitesse fait qu'elle est très peu utilisée.
- Acquisition et destruction des parcelles 521 et 194 pour implanter un parc de stationnements et un double sens circulatoire. On peut voir sur la carte ci-dessous l'emplacement de ces parcelles par rapport au secteur.



Carte 40 Place Emile Cabrié

Comme on a pu le dire précédemment, la place Emile Cabrié est essentiellement utilisée par un parc de stationnement. De plus, il est majoritairement dédié aux personnes travaillant en centre-ville ou encore pour les personnes ayant besoin de faire leurs courses. En effet nous avons pu constater le contraste d'utilisation de ce parking entre le jour et la nuit, avec beaucoup moins de véhicules en stationnement la nuit.

En accord avec la mairie, la place pourrait donc être le point de départ d'une piétonisation parcimonieuse au sein du centre-bourg. De ce fait, le réagencement de la place est inévitable, tout comme le revêtement. La volonté de cette piétonisation implique donc une diminution de places de parking pour donner une place plus importante aux piétons. Cependant, comme on peut le voir sur la carte, de nombreuses places ont été rajoutées au nord du secteur. En effet, malgré la volonté de piétonniser progressivement le centre ancien, il est important de conserver un nombre de places raisonnable pour les riverains. En plus de cet ajout de places au nord, nous avons décidé de réaliser un curetage sur les bâtiments à l'ouest du secteur pour créer un parking. Ce parking étant accessible de la place Molière mais également de la rue Saint Just, avec un accès possible des deux côtés mais une sortie unique par la rue Saint Just. Ce curetage permet d'avoir 12 places supplémentaires dont 2 pour handicapés. Les places de stationnement qui seront créées au nord de la place Emile Cabrié devront être implantées discrètement au sol. Ce marquage au sol permettra donc d'utiliser la place autrement lors de jours exceptionnels.

La piétonisation voulue entraînant la suppression du parking sur la place Emile Cabrié amènera l'implantation d'une halle, celle-ci étant souhaitée par la mairie. Elle aura un attrait multifonctionnel, pouvant même parler de chronotopie, car elle aura une utilisation spécifique selon les périodes.

Cette esquisse montre donc bien une volonté forte de privilégier les piétons mais également de sécuriser leurs déplacements, ce qui n'est pas le cas actuellement. Malgré cette volonté, il est impossible de supprimer totalement les véhicules, donc il en est de même pour les places de parking. De ce fait, la création de parkings a été nécessaire pour permettre aux riverains ou autres de venir se garer dans le centre ancien, et donc d'être proche de la place qui sera réaménagée. Cela est relativement important dans l'optique des différents commerces ou brasseries qui seront implantés dans le secteur.

Suite à ce qui a été observé, les bâtiments de ce secteur sont relativement dégradés et nécessitent donc une réhabilitation ou une restructuration. Alors, comme la carte l'indique, beaucoup de bâtiments subiront des modifications.

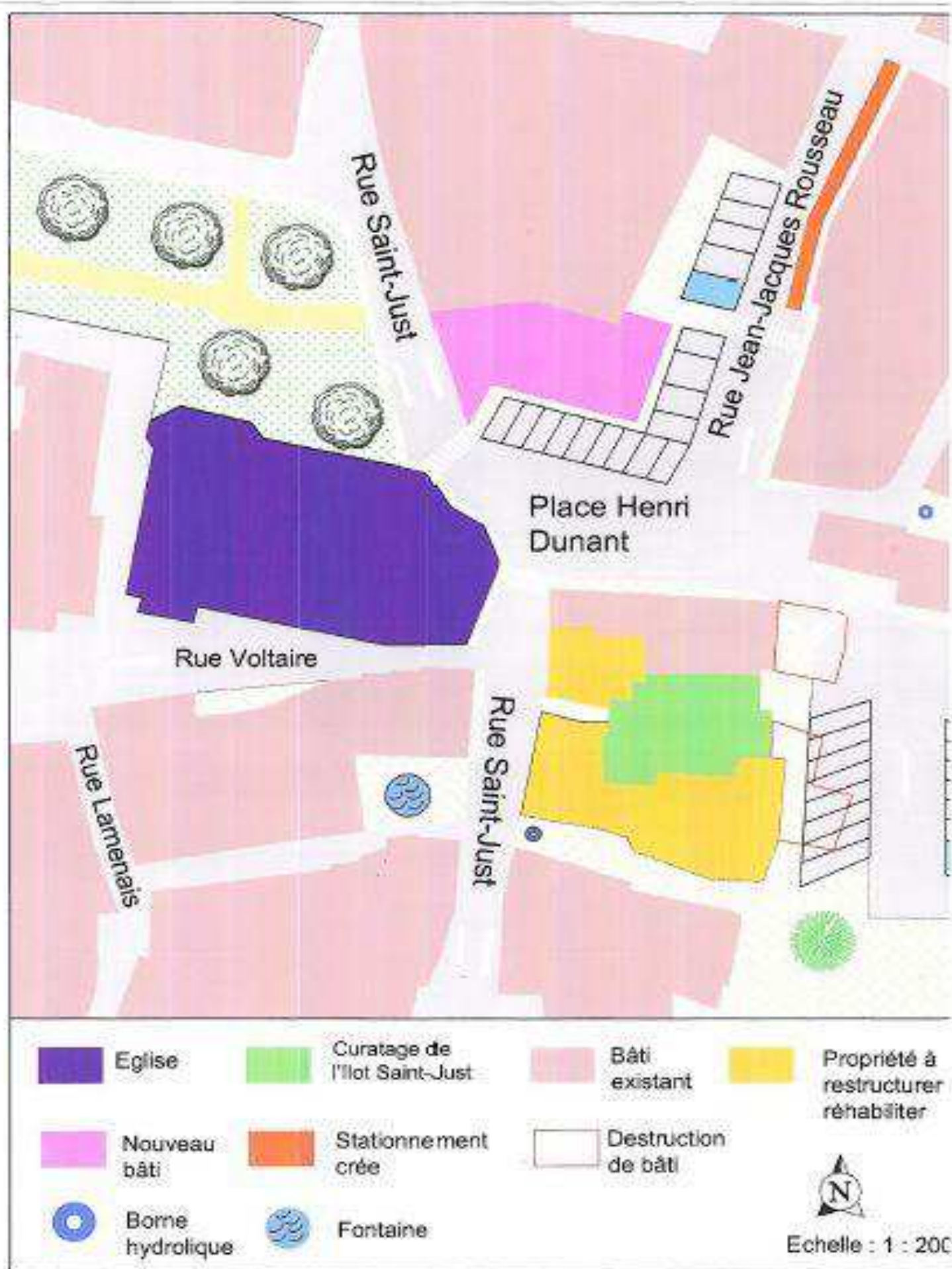
Enfin, le fait de vouloir un espace uniquement dédié aux piétons montre bien la volonté de créer un espace de rencontre au sein de ce centre ancien. Le centre ancien à beaucoup d'espaces publics, cependant ils sont consacrés aux voitures, donc cet espace permettrait d'avoir un lieu de vie intéressant pour les lézignanais. L'apport de mobiliers urbains et de végétations appuie le fait d'avoir un lieu de vie agréable.

L'objectif sur ce secteur étant de réhabiliter 60 logements et de détruire 15 parcelles.

B. Secteur Henri Dunant / Saint Just :

Tout comme le secteur Emile Cabrié, les propositions découlent de l'analyse que l'on a pu faire précédemment :

- Atout 1 : Proximité avec l'Eglise Saint Félix :
 - Mettre en valeur l'Eglise par le biais d'éclairage public économique permettant notamment de rendre visible l'Eglise au loin.
- Atout 2 : Présence d'une demi-douzaine de propriétés communales :
 - Etablir un curetage au sein de l'îlot d'Ouest en Est, permettant de créer un jardin collectif au sein de l'îlot, ainsi qu'une aération de l'îlot, très dense.
- Atout 5 : Présence d'une parcelle végétalisée :
 - Implantation d'une structure de 6 à 7 logements, du type Marcou habitat à la place de l'espace végétalisé.
- Atout 7 : Présence d'une placette à l'angle Romarin et St Just :
 - Mise en place d'une fontaine à l'angle de la rue Romarin et St Just afin de permettre une jonction piétonne entre Emile Cabrié et Henri Dunant / Saint Just.
- Faiblesse 2 : Cheminements piétons dénigrés :
 - Réhabilitation, le long des voiries des cheminements piétons adaptés et sécurisant.
- Faiblesse 9 : Apparition de réseaux électriques et d'eau peu entretenus :
 - Effacement des réseaux.



Carte 41 : Esquisse réaménagement secteur Henri Dunant (réalisation personnelle ; logiciel autocad)

Explication des différents types de propositions de réaménagement au sein du secteur Henri Dunant / Saint Just :

Tout d'abord, nous avons pensé à cureter des bâtiments de l'îlot Saint Just (que l'on peut voir en bas à droite sur la carte ci-dessus). Cela a pour but d'aérer cet îlot qui a beaucoup de bâtiments dégradés, mais aussi de créer des espaces privatifs pour certains des logements entourant l'espace créé.

Comme les secteurs ont en partie été choisis pour l'état général de ces bâtiments, la partie jaune de la carte représente les bâtiments qui seront restructurés ou réhabilités.

Ensuite, on peut voir qu'il sera aménagé une petite place à l'intersection de la rue Saint Just et Romarin, avec une fontaine et uniquement pour les piétons. Cela rendra ce lieu plus agréable et plus convivial.

Les deux parcelles appartenant à l'îlot Saint Just seront détruites pour permettre un élargissement de voie (double sens circulatoire) et également un agrandissement du parc de stationnement.

On peut aussi voir la continuité de la trame piétonne longeant le nord de l'îlot Saint Just pour se diriger vers l'église Saint Félix. Cela pourrait ainsi permettre aux gens de pouvoir se déplacer en toute sécurité du Cours de la République à l'église, dans un cadre agréable. Cela aurait aussi pour but d'avoir plus de touristes dans le centre ancien et donc dans Lézignan-Corbières et aussi de permettre d'y relancer l'activité commercial.

Toujours dans l'optique de sécuriser les piétons, nous avons implanté quelques passages piétons.

Le nord de la place Henri Dunant a également subi des modifications avec une réorganisation du parc de stationnement, ainsi que dans la rue Jean-Jacques Rousseau. Dans cette rue, on peut également constater qu'il y a une création de stationnements, ce qui empêchera les automobilistes de se garer anarchiquement. Et également l'ajout d'un bâtiment au nord de la place, remplaçant l'actuel espace vert.

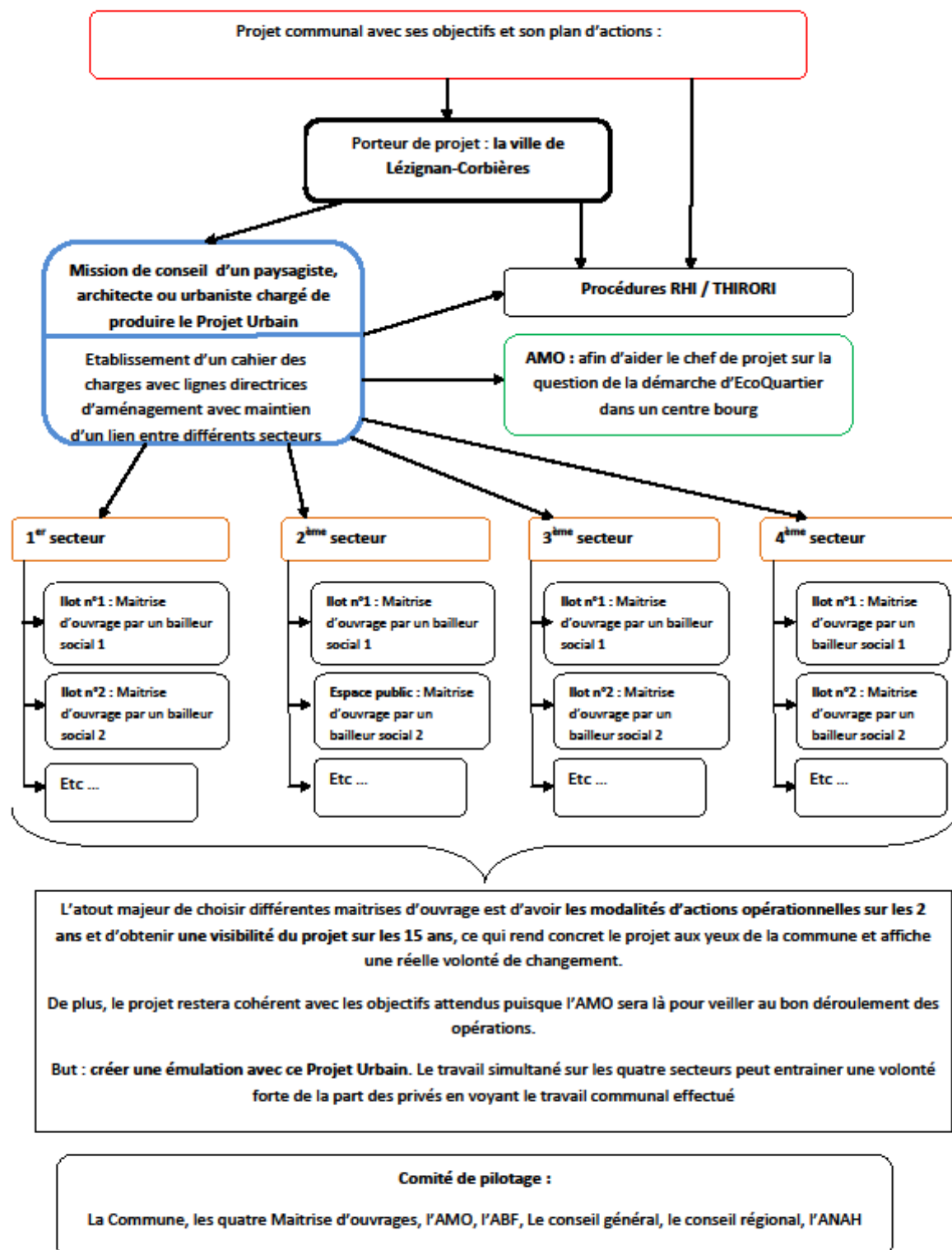
L'esquisse pour ce secteur montre moins la volonté de privilégier les piétons, mais comme on a pu le dire auparavant, il y a une volonté d'une piétonisation parcimonieuse. Cependant, il y a tout de même une envie de sécuriser les piétons et de l'intégrer progressivement dans ce secteur.

Tout comme l'autre secteur, des bâtiments seront réhabilités ainsi que détruits, mais on aura aussi la création de bâtis, ce qui permettra d'avoir mon d'espaces vides dans ce secteur. Car précédemment, on a pu voir que le contraste nord/sud (avec un sud dense en bâtiments et beaucoup d'espaces vides au nord) dénaturé la fonction d'un centre ancien.

L'objectif pour ce secteur est de réhabiliter 25 logements mais aussi 8 à 10 parcelles à détruire.

Ces deux esquisses permettent de visualiser les solutions aux différents dysfonctionnements ou problèmes rencontrés dans le centre ancien. Un des problèmes majeurs étant l'état des bâtis, la réhabilitation de certains bâtiments permettrait aux propriétaires qui ne rentreront pas dans ce projet de faire de même avec leurs logements. Le but recherché étant d'avoir un centre ancien agréable et conforme en termes d'habitat. On peut également voir une volonté progressive d'intégrer au mieux les piétons et également de réduire le flux automobile. Enfin l'intégration de commerces dans le centre ancien (en continuité avec ceux du Cours de la République) a pour but de le redynamiser et d'y amener de la population.

IX. Gouvernance :



Conclusion :

Nous sommes donc en présence d'un territoire en continuelle expansion que ce soit en termes d'habitants ; sa croissance numériquement parlant a dépassé la barre des 10 000 habitants. Egalement le nombre d'entreprises qu'elles soient de petites ou de grandes tailles s'accroît.

Pour conforter son économie locale, la commune bénéficie d'un positionnement stratégique entre deux grandes villes possédant un attrait touristique relativement conséquent, qui sont Carcassonne et Narbonne.

Paradoxalement, le centre-bourg de la commune connaît lui, une décroissance démographique, constante et confortée par différents problèmes qu'ils soient d'ordre social, foncier ou économique.

Concernant, l'attrait foncier de la commune, la présence non négligeable de propriétés communales, due à une volonté politique de la ville de lutter contre l'occupation illégale de certains logements.

Cependant cette réserve foncière donne une impression de délaissement du centre ancien, ce qui se traduit par une prédominance de bâtiments dégradés.

Toutefois cette réserve foncière, peut servir de « catalyseur » aux futurs réaménagements envisagés.

Egalement, la forte présence d'espaces publics, très souvent disproportionnés et mal exploités, a pour principale conséquence de dénaturer la notion de centre ancien.

D'un point de vue socio-économique, la principale force de la commune est la présence d'une population relativement jeune et dynamique ; ainsi qu'une économie locale relativement stable, notamment confortée par deux secteurs fiables et engendrant un nombre d'emplois importants, qui sont le commerce et le bâtiment.

Néanmoins, la population est touchée par un taux de chômage important. La tranche d'âge la plus touchée est la population la plus jeune.

Egalement, en parallèle de ces problèmes sociaux, on constate une augmentation du nombre de retraités, ce qui est parfois source de conflits intergénérationnels, notamment dans le centre-bourg.

De plus, ce centre-ancien est confronté à certains conflits d'ordre ethnique, en l'occurrence avec la divergence des modes de vies, avec la population gitane.

Suite à tous ces problèmes, l'état en accord avec la mairie a souhaité l'intervention d'un groupe d'étudiants pour une étude d'avant-projet, ayant pour principal objectif la mise en place d'une trame directrice indiquant les différentes orientations d'aménagements possibles.

Toutefois le but de la mairie peut se résumer à un objectif principal qui est la restructuration et le réaménagement du vieux-bourg, tout en conservant la population actuelle.

Afin de répondre au mieux à cette commande, différentes propositions ont été étudiées...

Suite à l'analyse du diagnostic nous avons pu en dégager, en accord avec la volonté de la Mairie, des objectifs, des sous-objectifs ainsi qu'un plan d'action, orientant notre travail.

Par la suite nous avons donc pu sectoriser notre étude au sein du vieux-bourg et proposé des solutions essayant de répondre aux différents problème constaté.

Pour finaliser notre travail nous avons établi un organigramme montrant les rouages à la fois financier et professionnel permettant la pérennité du projet de restructuration du centre bourg de la commune de Lézignan-Corbières.

Ouverture :

La situation du centre bourg de Lézignan-Corbières qui se paupérise, se dégrade à l'intérieur de laquelle, il est de plus en plus difficile d'intervenir socialement économiquement et foncièrement parlant.

En effet c'est une situation visible dans des villes comme Marignane, Sète, etc.... Des programmes ont été mis en place tels que : OPAH, OPAH-RU, PNRQAD, RHI, THIRORI etc.... afin d'enrayer la dégradation des centres bourgs et d'amener de nouvelles populations en centre ville de manière à favoriser la mixité sociale.

L'état propose de nombreuses aides financières, afin d'aider les villes à réaliser leurs travaux, sous la contrainte du respect de nouvelles normes environnementales.

Dans ces centres anciens, le bâti est souvent insalubre et des populations pauvres y sont enclavées.

Les divergences de modes de vie font que, ces centres sont désertés par les gens aisés et ce phénomène de paupérisation s'intensifie peu à peu.

Tout comme la commune de Lézignan-Corbières, la volonté des mairies est de conserver la population déjà présente, tout en améliorant le cadre de vie et surtout la conformité du bâti.

Des projets d'une telle envergure prennent de nombreuses années, les équipes communales peuvent changer d'un mandat sur l'autre. S'entrecroisent donc, des visions politiques divergentes, ce qui obstrue l'avancement des projets ainsi que des travaux.

Table des cartes :

Carte 1 : Localisation du département de l'Aude en France (Réalisation personnelle)	9
Carte 2 : Matérialisation du réseau routier aux alentours de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle)	10
Carte 3 : Localisation de La commune de Lézignan-Corbières en fonction de Narbonne et Carcassonne et représentation du tissu principal autoroutier et viaire (source : document du POS)	11
Carte 4 : Communauté de communes de la région Lézignanaise (source : internet)	12
Carte 5 : Localisation des principales infrastructures médicalisées au sein de la ville de Lézignan- Corbières (réalisation personnelle ; source internet ; logiciel autodesk)	44
Carte 6 : Localisation des équipements publics restants au sein de Lézignan-Corbières (source PLU)	45
Carte 7 : Densité départementale des médecins généralistes (source atlas médical en France)	48
Carte 8 : Densité départementale des médecins spécialistes en France (source atlas médical en France)	49
Carte 9 : Localisation des locaux d'accueil médical (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	55
Carte 10 : représentation du cadastre Napoléonien de 1834 (source PLU)	59
Carte 11 : représentation du cadastre de 1965 (source PLU)	60
Carte 12 : représentation du cadastre de 1965 avec les modifications par rapport au cadastre 1834 (source PLU)	61
Carte 13 : représentation de l'avancée de l'urbanisation en 1965 (source PLU)	63
Carte 14 : représentation du bâti/non bâti du centre ville de Lézignan (source PLU)	75
Carte 15 : représentation des propriétés communales du centre ville (source PLU)	77
Carte 16 : état d'occupation du centre ancien (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	83
Carte 17 : état du bâti (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	84
Carte 18 : représentation des réseaux routier et autoroutier autour de Lézignan (réalisation personnelle ; source internet ; logiciel Autodesk)	109
Carte 19 Réseau viaire	119
Carte 20 : tissu viaire de la ville de Lézignan-Corbières (source internet)	120
Carte 21 : représentation des parcs de stationnement du centre ville (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	130
Carte 22 : Site d'Intérêt Communautaire « Vallée de l'Orbieu » (source PLU)	139
Carte 23 : Le Site d'Intérêt Communautaire « Vallée de l'Orbieu » (source : DIREN LR) ..	141
Carte 24 : La ZICO « Aéroport de Lézignan » (source : DIREN LR) Sources : DRAC Languedoc-Roussillon ; Histoire de Lézignan, Joseph EUZET, Mémoires de la Société d'Etudes Scientifiques de l'Aude, 1988 ; Canton de Lézignan Corbières Aude, Francis POUDOU, Opération Vilatges al Pais, 2000)	142
Carte 25 : représentation des secteurs choisis pour le centre ville de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	156

Carte 26 : récapitulatif des financements RHI/THIRORI par phases de travail (source internet)	169
Carte 27 : état du bâti sur le secteur Emile Cabrié (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	170
Carte 28 : représentation de l'état du bâti sur le secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	171
Carte 29 Représentation des secteurs sélectionnés (réalisation personnelle ; source cadastre ; logiciel autodesk)	172
Carte 30 représentation des propriétés communales du secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel Autodesk)	173
Carte 31 Déplacement au sein du secteur Emile Cabrié	176
Carte 32 Analyse occupation bâti secteur Emile Cabrié	178
Carte 33 Etat des bâtis secteur Emile Cabrié	179
Carte 34 : représentation des secteurs sélectionnés (réalisation personnelle ; source cadastre ; logiciel autodesk)	183
Carte 35 : représentation des propriétés communales du secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel autodesk)	184
Carte 36 : représentation des sens de circulation au niveau du secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; source cadastre de la ville ; logiciel Autodesk)	186
Carte 37 : Occupation du site Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; logiciel autodesk)	188
Carte 38 : état du bâti secteur Henri Dunant/St Just (réalisation personnelle ; logiciel autodesk)	189

Table des photographies :

Photo 1 : Localisation des différentes zones d'activités autour de Lézignan-Corbières (source PLU).....	41
Photo 2 : Zone industrielle de Gaujac et Zone industrielle des Corbières (source PLU).....	41
Photo 4 : Zone Industrielle rue J Estrade (source PLU).....	42
Photo 3 : Les zones d'activités au Sud : Plaine et Corbières (source PLU).....	42
Photo 5 : Zone Industrielle de Gaujac (source PLU)	43
Photo 6 : ancien mur d'enceinte localisé au Sud-est du centre-bourg (réalisation personnelle)	58
Photo 7 : Exemples d'habitations du centre moyenâgeux (réalisation personnelle).....	65
Photo 8 : Exemples d'habitations dans l'extension du XIXe siècle (réalisation personnelle) .	65
Photo 9 : Habitations du XXe siècle (Ouest) (réalisation personnelle).....	66
Photo 10 : Habitations du XXe siècle (Sud-Est) (réalisation personnelle)	66
Photo 11 : Clos de l'Amandier (réalisation personnelle)	67
Photo 12 : Résidence Peyrusse (réalisation personnelle)	67
Photo 13 : Habitations du XXIe siècle, en limite Sud de la zone agglomérée (réalisation personnelle)	68
Photo 14 : Domaine de Montrabech (réalisation personnelle).....	68
Photo 15 : Domaine de Sérame (réalisation personnelle)	69
Photo 16 : Domaine du Petit Caumont (réalisation personnelle)	69
Photo 17 : vue aérienne du centre ville de Lézignan-Corbières (source PLU).....	71
Photo 18 : Rue Molière (réalisation personnelle).....	72
Photo 19 : rue Molière (réalisation personnelle).....	73
Photo 20 : mur d'enceinte ouest de la ville (réalisation personnelle)	74
Photo 21 : rue St Just photo d'une maison de ville sous dossier MOUS (réalisation personnelle)	81
Photo 22 : photo de l'arrière de la maison de ville de la rue St Just sous dossier MOUS (réalisation personnelle)	82
Photo 23 : Promenade du Cours de la République (réalisation personnelle).....	89
Photo 24 : Cours de la République (réalisation personnelle).....	90
Photo 25 : Place Emile Cabrié (réalisation personnelle).....	91
Photo 26 : Place Emile Cabrié (réalisation personnelle).....	92
Photo 27 : Place Carnot (réalisation personnelle)	93
Photo 28 : Eglise St Félix (réalisation personnelle)	94
Photo 29 : place du 8 Mai (réalisation personnelle).....	95
Photo 30 : place Henri Dunant (réalisation personnelle)	96
Photo 31 : place du 1 ^{er} Mai (réalisation personnelle).....	96
Photo 32 : L'A61 en direction de Narbonne (source PLU).....	110
Photo 33 : Le péage autoroutier (réalisation personnelle).....	111
Photo 34 : La RD 6113 vers Narbonne (réalisation personnelle)	111
Photo 35 : La RD 611 au niveau de la zone commercial (source PLU)	112
Photo 36 : La RD 611 en entrée de ville Sud (réalisation personnelle)	113

Photo 37 : La RD 611 au Nord (lieudit d'activité de Gaujac Sérame) (réalisation personnelle)	113
Photo 38 : Voie communal (quartier résidentiel) (source PLU)	115
Photo 39 : Voirie et carrefours dans l'extension Sud de la ville (source PLU)	116
Photo 40 : Un réseau communal étroit en centre ancien mais le plus souvent bien entretenu (source PLU)	117
Photo 41 : carrefour entre l'avenue de l'Egalité et le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)	122
Photo 42 : carrefour entre l'avenue Garibaldi et le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)	122
Photo 43 : carrefour entre l'avenue Maréchal Foch et le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)	123
Photo 44 : carrefour entre le cours de la République et la rue Guynemer (réalisation personnelle)	123
Photo 45 : carrefour entre le Cours de la République et le boulevard Châteaudun (réalisation personnelle)	124
Photo 46 : étroitesse des trottoirs sur le Cours de la République (réalisation personnelle) ...	125
Photo 47 : trottoir impraticable sur le boulevard Max Dormoy (réalisation personnelle)	125
Photo 48 : trottoir de la place du 8 Mai (réalisation personnelle)	126
Photo 49 : trottoir de la place du 1 ^{er} Mai (réalisation personnelle)	126
Photo 50 : rue Lamennais vue Nord Sud (réalisation personnelle)	127
Photo 51 : rue Lamennais vue Sud Nord (réalisation personnelle)	127
Photo 52 : rue Molière Est Ouest (obligation du piéton de se mettre en équilibre dans le caniveau contre le mur pour laisser passer le véhicule) (réalisation personnelle)	128
Photo 53 : rue Saint Just Sud Nord (présence de trottoirs non adaptés et confrontation voiture piétons délicate malgré une rue large) (réalisation personnelle)	128
Photo 54 : Rue du Romarin Est Ouest (rue très étroite obligation du piéton d'emprunter le caniveau pour croiser le véhicule)	129
Photo 55 : rue du Romarin Est Ouest (même cas de figure avec un véhicule plus important et une poussette) (réalisation personnelle)	129
Photo 56 : parc de stationnement de la place du 1 ^{er} Mai (réalisation personnelle)	131
Photo 57 : parc de stationnement de la place du 8 Mai (place les plus à l'Ouest) (réalisation personnelle)	132
Photo 58 : parc de stationnement du 8 Mai (places centrales et Est) (réalisation personnelle)	132
Photo 59 : parc de stationnement Henri Dunant (places aux abords du parc de l'église) (réalisation personnelle)	133
Photo 60 : parc de stationnement de la place Henri Dunant (réalisation personnelle)	133
Photo 61 : parc de stationnement de la place Emile Cabrié (réalisation personnelle)	134
Photo 62 : parc de stationnement de la place Molière (réalisation personnelle)	134
Photo 63 : parc de stationnement place Salvador Allende (stationnement zone bleue) (réalisation personnelle)	135
Photo 64 : place des arts (réalisation personnelle)	135
Photo 65 : tour médiéval de Montrabech (source PLU)	143

Photo 66 : tour Montrabech (source PLU)	144
Photo 67 : Buste La bienheureuse Bonne (source PLU).....	145
Photo 68 rue Gambetta	174
Photo 69 voie Emile Cabrié	175
Photo 70 Poubelles place Emile Cabrié	180
Photo 71 Lampadaire place Emile Cabrié.....	180
Photo 72 Place Emile Cabrié.....	181
Photo 73 : Etat de la voirie (réalisation personnelle)	185
Photo 74 : état de la voirie place Henri Dunant (réalisation personnelle).....	185
Photo 76 : l'éclairage de la ville (réalisation personnelle)	190
Photo 75 : poubelles (réalisation personnelle)	190
Photo 77 Eglise Saint Félix	191
Photo 78 Place Henri Dunant	191
Photo 79 : les espaces vert (réalisation personnelle).....	191
Photo 80 : parc de stationnement Henri Dunant (réalisation personnelle).....	192

Table des schémas :

Schéma 1 Schéma de notre raisonnement tout au long du projet.....	22

Table des tableaux :

Tableau 1 Tableau prévisionnel de notre plan de travail	23
Tableau 2 : Evolution de la population de 1968 à 2007 (réalisation personnelle ; Données INSEE)	24
Tableau 3 : Evolution de la démographie détaillée entre 1982 et 1999 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	25
Tableau 4 : Part de la population Homme/Femme en pourcentage et en nombre selon l'âge (réalisation personnelle ; données INSEE 2007).....	25
Tableau 5 : Diplôme le plus élevé des personnes plus scolarisées de 15 ans et plus en 2007 .	26
Tableau 6 : Composition des familles (réalisation personnelle ; données INSEE).....	26
Tableau 7 : Catégorie socioprofessionnelle des plus de 15 ans (réalisation personnelle ; données INSEE)	27
Tableau 8 : Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans qui résident sur Lézignan (réalisation personnelle ; données INSEE).....	28
Tableau 9 : Taux de chômage de la population de plus de 15 ans (réalisation personnelle ; données INSEE)	28
Tableau 10 : Taux de chômage en fonction de l'âge et du sexe au 31 décembre 2009 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	29
Tableau 11 : Répartition de la population en 2007 réalisation personnelle ; données INSEE)	30
Tableau 12 : Répartition de la population au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	30
Tableau 13 : Répartition des différentes nationalités au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	31
Tableau 14 : Répartition des diplômes et des formations des habitants de plus de 15 ans du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	31
Tableau 15 : Répartition des actifs en fonction de leur âge, résidants au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	31
Tableau 16 : Répartition des chômeurs en fonction de leur âge résidants au sein du centre-ville en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	31
Tableau 17 : Part de la population en nombre suivant la qualification obtenue (réalisation personnelle ; données INSEE).....	32
Tableau 18 : Part de la population vivant dans le centre bourg de la ville (réalisation personnelle ; données INSEE).....	33
Tableau 19 : Répartition du nombre d'entreprises et de la création d'emplois en fonction des secteurs en 2009 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	34
Tableau 20 : Emplois selon le secteur d'activité en 2007 (réalisation personnelle ; données INSEE)	34
Tableau 21 : Comparaison statistique de la répartition des établissements sur Lézignan-Corbières et en Métropole en 2009 (réalisation personnelle ; données INSEE).....	35
Tableau 22 : L'évolution de l'ensemble des salariés Source ASSEDIC de 2004 à 2008 de la ville de Lézignan Corbières en rapport avec deux villes majeures de l'Aude et la CCRL (réalisation personnelle ; données INSEE).....	36
Tableau 23 : Données ASSEDIC de 2004 à 2008 concernant uniquement la commune de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; données INSEE).....	36

Tableau 24 : Répartition des différents modes de transports des Lézignanais en 2006(réalisation personnelle ; Source : CCI Narbonne, 2006 ; Chambre des Métiers et de l'Artisanat Aude, 2006).....	37
Tableau 25 : Représentation du nombre d'établissement et du nombre de salariés en fonction des activités (réalisation personnelle ; données INSEE).....	39
Tableau 26 : liste et référence des équipements publics au sein de la ville (réalisation personnelle ; source PLU).....	46
Tableau 27 : structure médicale à Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source atlas médical en France)	50
Tableau 28 : Répartition des types de logement sur la commune de Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source INSEE)	78
Tableau 29 : présentation du coefficient d'insalubrité (réalisation personnelle ; source dossier MOUS).....	79
Tableau 30 : propriétaire s'étant rendu au local d'information de l'OPAH (réalisation personnelle ; source OPAH).....	99
Tableau 31 : logements ayant bénéficié d'amélioration ou de réhabilitation (réalisation personnelle ; source OPAH).....	100
Tableau 32 : demandes action façade (réalisation personnelle ; source OPAH)	101
Tableau 33 : état des travaux pour les action façade, menuiserie et peinture (réalisation personnelle ; source OPAH).....	101
Tableau 34 : nombre, montant et subvention en fonction des travaux réalisé (réalisation personnelle ; source OPAH).....	102
Tableau 35 : représentation des logement locatif à Lézignan-Corbières (réalisation personnelle ; source OPAH).....	105
Tableau 36 : résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (réalisation personnelle ; source OPAH).....	105
Tableau 37 : Bilan de l'opération façade communale (réalisation personnelle ; source OPAH)	106
Tableau 38 : résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (réalisation personnelle ; source OPAH).....	106
Tableau 39 : résultat de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (réalisation personnelle ; source OPAH).....	106
Tableau 40 : Bilan de l'opération façades, menuiseries et qualité résidentielle (Années 2004, 2005 et 2006) (réalisation personnelle ; source OPAH)	107
Tableau 41 : bilan de l'opération façade communal de 2007-2008-2009 (réalisation personnelle ; source OPAH).....	107
Tableau 42 : Nombre et capacité des hôtels selon le nombre d'étoiles (réalisation personnelle ; source INSEE).....	148
Tableau 43 : Nombre de camping et d'emplacements en fonction du nombre d'étoiles (réalisation personnelle ; source INSEE)	148
Tableau 44 : Répartition en pourcentage et nombre des résidences secondaire et logement en fonction du temps (réalisation personnelle ; source INSEE)	149
Tableau 45 : récapitulatif global des atouts et faiblesses des 4 thématiques (réalisation personnelle)	152

Bibliographie

Support papier

- EUZET Joseph._ Histoire de Lézignan._ Mémoires de la société d'études scientifiques de l'Aude._ 319 pages.
- Direction de la communication de la région Languedoc Roussillon._ Le document Pour un habitat durable et solidaire._ Sensinédit._ Novembre 2008._ 16 pages.
- Service communication de Lézignan-Corbières._ Journal de Lézignan Corbières._ Caiiman._ Juin 2010._ 20 pages.
- Samoa, direction de la communication de l'Anah._ Le guide « Les aides de l'Anah »._ Edition décembre 2010._ 19 pages.
- Communauté de communes de la Région Lézignanaise._ Panorama des entreprises du Narbonnais et du Lézignanais._ Midi Libre et L'indépendant._ Edition 2008._ 39 pages.
- FISCHER Laurent._ Technicités le magazine des professionnels de la ville et des territoires._ Territorial SAS._ mai 2011._ 102 pages.
- Direction de la communication de l'Anah._ Les cahiers de l'Anah._ Mai 2011._ 30 pages.
- Service communication._ Perspectives Bulletin d'informations du Conseil Général e l'Aude._ ISSN 0985._ 15 pages
- Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement._ Notice explicative de la grille EcoQuartier._ 2011._ 53 pages.
- Union PACT-ARIM Languedoc-Roussillon._ Etude d'opération programmée d'amélioration de l'habitat dans le centre-ville de Lézignan-Corbières._ 1995, 96, 97._ 200 pages.
- ENACT¹² d'Angers._ Observatoire départemental de l'habitat._ septembre 2009._ 38 pages.

¹² Ecole Nationale d'application des Cadres Territoriaux

- DEJEAN Julie (DEUG – droit de l’urbanisme et de l’immobilier). _ Evolution des documents d’urbanisme de la commune de Lézignan-Corbières. _ 69 pages.
- Le quartier de l’Eglise de Lézignan. _ 32 pages.
- Chambre de commerce et d’industrie (CCI) de Narbonne, Lézignan-Corbières et Port-la-Nouvelle. _ Observatoire du commerce. _ 2008. _ 14 pages.
- Pays Corbières Minervois. _ Monographie communauté de communes de la région Lézignanais. _ 12 pages.
- CCI. _ Le pôle de Lézignan et de sa zone de chalandise. _ mai 2001. _ 30 pages.
- Pays touristique Corbières Minervois. _ De Corbières en Minervois guide touristique. _ 35 pages.
- Plan Local d’Urbanisme.
- Schéma de Cohérence territoriale.
- GOUMON Aziliz, PICHELIN Florian, RIACH Mhamed, ROUSSEAU Clément. _ diagnostic du territoire de la communauté de communes Val de Boutonne-Revitalisation de quatre centres bourgs. _ Aménagement du territoire. _ Juillet 2010.
- MAUGER Charlotte. _ Co-construction de l’action locale en matière d’habitat et de logements dans le pays Corbières Minervois. _ master 2 en aménagement. _ 2009. _ 100 pages.

Support PDF

- Ministère de l’Ecologie, de l’Energie, du Développement durable et de la Mer. _ L’élaboration du PAVE¹³. _ 24 pages.
- Pays Corbières et Minervois. _ Schéma de l’habitat du pays Corbières et Minervois – Etat des lieux. _ décembre 2010. _ 4 pages.
- Agence nationale de l’habitat. _ Instruction relative au financement de la résorption de l’habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l’habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI). _ octobre 2010. _ 38 pages.
- Ville de Marignane. _ Contrat Urbain de Cohésion Sociale. _ mai 2007. _ 37 pages.
- Directeur général de l’urbanisme, de l’habitat et de la construction. _ Circulaire relative aux OPAH¹⁴ et au PIG¹⁵. _ 24 pages.

¹³ Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics.

- Communauté de communes de la Région Lézignanaise._ Projet d'aménagement et développement durable du schéma de cohérence territoriale de la région lézignanaise._ 11 pages.
- Pays Corbières et Minervois._ Schéma territorial pour une politique de l'habitat sur le pays Corbières et Minervois._ décembre 2009._ 19 pages.
- MERCIER Michel – Ministre l'espace rural et de l'aménagement du territoire._ Le plan d'action en faveur des territoires ruraux._ 4 pages.
- Rapport annuel du centre social de Lézignan-Corbières._ 2010._ 32 pages.
- LE BRETON-LEROUVILLOIS Gwénaëlle._ Atlas de la démographie médicale en France._ Janvier 2011._ 210 pages.
- Agence nationale de l'habitat._ Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat._ Edition octobre 2010._ 40 pages.
- Caisse d'allocation familiale._ schéma directeur d'action sociale._ 2005-2008._ 165 pages.

Sites Web

- www.insee.fr
- www.anah.fr
- www.anru.fr
- <http://www.lezignan-corbieres.fr>
- <http://www.marignane.fr>
- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>
- <http://www.payscorbieresminervois.fr/>
- <http://www.apce.com/pid911/aide-du-fisac.html?C=173>
- <http://ecoquartier.midiblogs.com/archive/2009/04/30/un-projet-de-eco-renovation-urbaine.html>
- <http://www.anah.fr/laction-territoriale/les-operations-programmees/le-pnrqad.html>
- http://www.scot-tregor.com/IMG/pdf/APF_-METHODOLOGIE_POUR_LE_PAVE.pdf

¹⁴ Opération programmée d'amélioration de l'habitat

¹⁵ Programme d'intérêt général

- <http://www.promaude.fr/>
- <http://www.lesopah.fr/pnrqad.html>
- <http://www.ampg-aude.com/>
- <https://www.caf.fr>
- <http://www.ameli.fr/>
- <http://www.securite-sociale.fr/>
- <http://www.habitat-audois.fr/>
- <http://www.services-etat.aude.developpement-durable.gouv.fr/>
- http://fr.wikipedia.org/wiki/Wikip%C3%A9dia:Accueil_principal
- <http://clic-info.personnes-agees.gouv.fr/clic/construirePageLogin.do>
- <http://www.espace-gibert.fr/>
- <http://www.wmaker.net/mjclezignan/>
- <http://www.fcl13.fr/>
- <http://www.narbonne.cci.fr/>
- <http://anabf.archi.fr/>
- <http://www.lagazettedescommunes.com/>
- <http://www.annuaire-mairie.fr/>
- <http://maps.google.fr/>
- <http://www.languedoc-roussillon.culture.gouv.fr/>
- <http://www.campinglapinede.fr/>
- <http://paysdaccueil.nexenservices.com/>
- <http://www.conseil-national.medecin.fr/article/atlas-de-la-demographie-medicale-francaise-2010-1039>
- http://www.dguhc-logement.fr/infolog/circprog/mous_insalubrite_circ_26-03-2008.php

Table des matières

I.	La ville de Lézignan-Corbières dans son ensemble :	9
A.	Localisation géographique :	9
1.	Lézignan-Corbières dans le département :	9
2.	Lézignan-Corbières localement :	11
B.	Contexte historique de Lézignan-Corbières	13
1.	Les origines :	13
2.	L'époque Gallo-Romaine :	13
3.	L'occupation Wisigothe, Arabe et la Renaissance Carolingienne :	14
4.	La crise albigeoise :	16
5.	La guerre de 100 ans :	17
6.	Les XV ^{ème} et XVI ^{ème} siècles :	18
7.	Les XVII ^{ème} et XVIII ^{ème} siècles :	19
8.	Les XIX ^{ème} , XX ^{ème} et XXI ^{ème} siècles :	20
a)	Evolution économique :	20
b)	Evolution démographique :	21
C.	Schéma explicatif de notre démarche :	22
II.	Diagnostic :	24
A.	Diagnostic dans son ensemble :	24
1.	Socio-économique :	24
a)	Sur le plan social :	24
(1)	Données centre-ville :	30
(2)	Explication des conflits présents au sein du centre-bourg :	32
b)	Sur le plan économique :	33
(1)	Les zones d'activités servant au développement de l'économie locale et environnante :	40
(a)	Z.I Rue J Estrade :	42
(b)	Z.I de Gaujac :	43
c)	Le pôle santé dans l'Aude :	47
(1)	La densité régionale :	47
(2)	La densité départementale :	48
(a)	La densité départementale des médecins généralistes :	48
(b)	La densité départementale des médecins spécialistes :	49
(3)	Structure médicale à Lézignan-Corbières :	50
(4)	Infrastructures et associations médico-sociales :	51
(a)	Infrastructures médico-sociales :	51
(i)	La maison d'accueil spécialisée (MAS) du lézignanais :	51
(ii)	La maison de retraite médicalisée :	51
(iii)	Centre Médico-Social (CMS) :	51
(iv)	CLIC :	52
(v)	CAT Jean Cahuc :	52
(vi)	Centre communal d'action sociale (CCAS) :	53
(vii)	Les services du CCAS :	53
(viii)	Centre médico psycho pédagogique (CMPP) :	53
(ix)	Centre médico-psychologique (CMP) :	53
(x)	Hôpital de jour :	54

2.	Diagnostic foncier	56
a)	Un quartier bien distinct : le quartier de l'église.....	56
b)	Croissance urbaine et typologie du bâti :	57
(1)	Morphologie de Lézignan : héritage de l'histoire.....	57
(2)	Evolution urbaine	58
(3)	Structure urbaine	64
(4)	Cœur historique de la ville : quartier de l'église.....	71
(a)	Vétusté des logements occupés	74
(5)	Les propriétés communales : reconquérir le quartier de l'église.....	75
c)	Un parc de logements dans un état d'insalubrité :	77
(1)	Etat des lieux du centre ancien	78
(a)	Etat d'occupation du centre ancien.....	83
(b)	Etat du bâti	84
d)	Le marché du logement	85
(1)	Une demande diversifiée	86
(2)	Une demande locative et sociale importante	86
e)	Les espaces publics :	88
(1)	Le cours de la république :	88
(2)	La place Emile Cabrié.....	91
(3)	La place du 8 mai :	92
(a)	La partie sud/ouest :	92
(b)	La partie Nord :	93
(c)	La place Dunant :	95
(d)	La place du 1 ^{er} mai :	96
f)	Les différentes OPAH de Lézignan :	97
(1)	Objectifs généraux :	98
(2)	Objectifs spécifiques.....	98
(a)	Action sur le logement :	98
(b)	Actions d'accompagnement	98
(c)	Mise en place de la « prime qualité résidentielle » communale : 70 primes dont 60 pour des logements locatifs et 10 logements occupés par leur propriétaire.....	99
(3)	Impact de l'OPAH	99
(a)	Bilan quantitatif	99
(b)	Bilan financier	100
(c)	Bilan qualitatif : l'OPAH a répondu aux objectifs qualitatifs.....	100
(4)	Action façade.....	101
(a)	Bilan quantitatif	101
(b)	Bilan financier	102
(c)	Bilan qualitatif.....	102
(5)	Impact économique de l'opération	102
(a)	Des retombées économiques pour l'artisanat local	102
(b)	Des retombées indirectes sur l'économie de la ville	103
(6)	Conclusion de l'OPAH	103
g)	OPAH par les services « Habitat » ASFODEL.....	104
(1)	Année 2002	104
(2)	Année 2003	106
(3)	Année 2004	106
h)	Conclusion	108
3.	Déplacements :	108
a)	Les routes nationales et départementales :	109

b)	Les routes communales et privées :.....	114
c)	Les réseaux ferroviaires et transports publics.....	117
(1)	Le déplacement au sein du quartier de l'église et la circulade.	121
(a)	L'intersection entre l'avenue de l'Egalité et le boulevard Max Dormoy	122
(b)	L'intersection entre l'avenue Garibaldi et le boulevard Max Dormoy	122
(c)	L'intersection entre l'avenue Maréchal Foch et le boulevard Max Dormoy	123
(d)	Le carrefour entre les rues Guynemer et le cours de la république	123
(e)	Le carrefour entre le cours Henri de la Peyrouse et le boulevard Châteaudun	124
(f)	Sur le cours de la république pour accéder au commerces (coté extérieur de la circulade) il ne peut pas y avoir de croisements piétons sur les trottoirs :	125
(g)	Dans le même cas sur le boulevard Max Dormoy le trottoir n'est pas praticable même pour une personne à mobilité normale, il est nécessaire de traverser hors des clous pour réemprunter un trottoir un peu plus correct.....	125
(h)	Trottoir de la place du 8 mai.....	126
(i)	Place du 1 ^{er} Mai	126
(2)	Les parcs de stationnement	130
(a)	Aux alentours du quartier de l'église.....	131
(b)	Du quartier de l'église.....	131
(i)	La place du premier Mai	131
(ii)	La place du Huit Mai	132
(iii)	La place Henri Dunant.....	133
(iv)	La place Emile Cabrié	134
(v)	La place Molière.....	134
(vi)	Place Salvador Allende.....	135
(vii)	Stationnement en général	135
(c)	Le vélo un déplacement non utilisé	136
(d)	Etablissement des atouts et des faiblesses	136
(e)	Etude de terrain sur l'utilisation des parcs de stationnements.....	137
4.	Patrimoine / Culture / Tourisme :	139
a)	Les sites naturels	139
(1)	Site d'Intérêt Communautaire « Vallée de l'Orbieu »	140
(2)	ZICO LR 01 « Aéroport de Lézignan-Corbières »	141
b)	Patrimoine :	142
(1)	Monument historique et inscrit :	142
(a)	L'église Saint-Félix.....	142
(b)	Tour médiévale de Montrabech	143
(2)	Le patrimoine mobilier :	144
(3)	Activités culturelles et touristiques :	147
B.	Atouts / Faiblesse :	152
III.	Analyse et interprétation du diagnostic :	153
A.	Objectifs et sous-objectifs :	153
B.	Choix des secteurs et arguments :	156
C.	Récapitulatif du plan d'actions pour le centre bourg :	157
IV.	Présentation des différents opérateurs financiers.....	161
A.	Les aides concernant l'habitat.....	161
1.	Le P.I.G.	161

2.	L'OPAH	162
a)	OPAH-RR :.....	162
b)	OPAH RU :.....	162
(1)	Les projets RHI THIRORI :.....	163
(2)	Le PNRQAD :	163
B.	L'aide principal concernant le commerce :.....	164
1.	Le FISAC.....	164
V.	Choix et localisation d'un financement adapté :.....	165
A.	Conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI / THIRORI :	165
1.	Conditions d'éligibilité :	165
a)	Critères d'éligibilité présents pour de tels financements:	165
b)	Natures d'immeubles éligibles :	165
2.	Principes d'éligibilité :	166
B.	Les étapes d'élaboration d'un projet au financement THIRORI :.....	166
1.	L'étude de faisabilité :.....	166
2.	L'étude de calibrage :.....	166
3.	L'étude opérationnelle :.....	167
4.	Les financements :	167
C.	Périmètre du projet au financement THIRORI :.....	169
VI.	Etude de faisabilité des deux secteurs :	172
A.	Analyse du secteur Emile Cabrié :	172
1.	Diagnostic sommaire, urbain et des espaces publics	172
a)	Diagnostic sommaire :.....	172
(1)	Localisation du site :	172
(2)	Utilité du site	173
(a)	La fonction de l'îlot : commerciale, espace public :.....	173
(b)	L'intégration avec les îlots environnants :	174
(3)	Etat du site.....	174
(a)	Etat de la voirie	174
(4)	L'accessibilité.....	175
(a)	Accessibilité voiture :.....	176
(b)	Accessibilité piétonne	177
b)	Diagnostic urbain	178
(1)	Occupation du bâti	178
(2)	Etat des lieux du bâti :	179
c)	Diagnostic des espaces publics :.....	180
(1)	Les poubelles publiques :	180
(2)	L'éclairage.....	180
(3)	L'espace ouvert :	181
2.	Atouts / faiblesses :	181
3.	Orientations générales :	182
B.	Analyse du secteur Henri Dunant / Saint Just :	182
1.	Diagnostic sommaire, urbain et des espaces publics :	182
a)	Diagnostic sommaire :.....	182
(1)	Localisation du site :	183

(2) Utilité du site :	183
(a) La fonction de l'îlot : commerciale, logement, espace public :	183
(b) L'intégration avec les îlots environnants :	184
(3) Etat du site :	185
(a) L'état de la voirie	185
(4) Accessibilité :	186
(a) Accessibilité de la voiture :	186
(b) Accessibilité piétonne :	187
b) Diagnostic urbain :	188
(1) L'occupation du site :	188
(2) Etat des lieux :	189
c) Diagnostic des espaces publics :	190
(1) Les poubelles publiques :	190
(2) L'éclairage :	190
(3) Le parking :	192
(4) L'analyse globale :	192
2. Atouts / faiblesses :	192
3. Orientations générales :	193
VII. Récapitulatif sur grand format des futurs points actuels à réaménager:	194
VIII. Esquisses d'avant-projet sur les deux secteurs :	195
A. Secteur Emile Cabrié.....	195
B. Secteur Henri Dunant / Saint Just :	199
IX. Gouvernance :	203

Tuteur : M. Amiot Hervé**Chambenoit Thibault
Nobili Christopher
Romano Vincent
Sun Peizhi
Walkowicz Julien****Stage de groupe DA4 de Lézignan –
Corbières
2010/2011**

Résumé

Cette étude vise à établir un diagnostic de la commune de Lézignan-Corbières, située au sein du département de l'Aude et de la Région Languedoc-Roussillon. L'état des lieux nous a permis d'obtenir une large vision des différents domaines de la commune.

Tout d'abord, nous avons dressé un portrait descriptif du territoire dans son ensemble, pour en dégager des axes directeurs utiles à l'élaboration de la suite du projet de restructuration du centre-bourg.

Par la suite, des objectifs ont été dégagés afin de pouvoir répondre à une problématique commune à la volonté de la mairie et au besoin notamment du centre-bourg.

Enfin, certains vecteurs de solutions nécessaires à l'élaboration d'un début de réponse et utiles à la continuité du projet ont été évoqués et explicités.

En somme, notre travail a consisté à faire ressortir les caractères identitaires de la commune pour déduire des idées permettant de faire évoluer la commune, plus particulièrement son centre-bourg.

Mots clés :

Social, réhabilitation, centre ancien, restructuration, insalubrité, mode de vie, éco-rénovation, mixité sociale, accessibilité, commerces, piéton, espaces publics, patrimoine.

Mots géographiques :

Languedoc-Roussillon, Aude, Lézignan-Corbières

ANNEXES

Annexe 1 : Elément du plan local d'urbanisme – zone Ua

Annexe 2 : Circulaire de l'OPAH et du PIG

Annexe 3 : Etat des lieux du secteur Emile Cabrié

Annexe 4 : Etat des lieux du secteur Henri Dunant-Saint Just

Annexe 5 : Exemple d'un dossier de la MOUS (33 rue Saint Just)

Annexe 6 : RHI – THIRORI

Annexe 7 : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Annexe 8 : Relevé partiel des parkings

Annexe 1 :

Elément du plan local d'urbanisme – zone Ua

Annexe 2 :

Circulaire de l'OPAH et du PIG

Annexe 3 :

Etat des lieux du secteur Emile Cabrié

Annexe 4 :

Etat des lieux du secteur Henri Dunant-Saint Just

Annexe 5 :

Exemple d'un dossier de la MOUS (33 rue Saint Just)

Annexe 6 :

RHI – THIRORI

Annexe 7 :

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Annexe 8 :

Relevé partiel des parkings

Relevés partiels des parkings (déplacement)

12/05/2011

Travail sur la rue Pablo Neruda et la place Salvador Allende.

Rue Pablo Neruda

A cour passage

B passage

C passage coco sweet et résidents

- ✓ 10h17 ➔ A ; B
- ✓ 10h29 ➔ A ; B
- ✓ 10h43 ➔ B ; B ; C
- ✓ 10h52 ➔ B
- ✓ 11h00 un camion des services techniques bloque la rue impliquant deux voitures à faire demi-tour.
- ✓ 11h08 ➔ départ des services techniques.
- ✓ 11h13 ➔ B ; B

Place Salvador Allende.

- ✓ 10h15 ➔ toutes les places sont prises en zone bleu (4 places) deux place avec interdiction de stationner et une place pour transport de fond. Seules les 4 places sont prises par des voitures et un camion coco sweet est stationné sur l'emplacement transport de fond.
- ✓ 10h29 ➔ une voiture se gare devant le coiffeur sur la zone d'interdiction de stationnement. Une voiture quitte une place zone bleu.
- ✓ 10h34 ➔ la voiture de coco sweet quitte la zone de transport de fond.
- ✓ 10h40 ➔ une autre voiture prend la place de transport de fond. Une voiture prend une place zone bleu.
- ✓ 10h50 ➔ trois voitures quittent la zone bleue.
- ✓ 10h57 ➔ une voiture arrive zone bleue livraison
- ✓ 11h03 ➔ - une voiture
- ✓ 11h04 ➔ - une voiture petites courses
- ✓ 11h11 ➔ + une voiture

Petite interview avec une résidente :

Demande pour savoir si la personne est véhiculée ? : Oui

La mise en place de zone bleue est-elle un problème ? : Non c'est bien pour décharger les courses car les places se libèrent assez vite et pour garer la voiture pour la journée ou la nuit il y a un parking près du parc V. Hugo.

Observation déplacement du 19/05/2011 ; De 10h15 à 10h45 ;

Parking et voie de la place du 1^{er} Mai.

Parking du Mosquito : 10h25 une personne se gare.

10h30 //

10h36//

10h38//

10h17 une voiture quitte le parking

10h37//

10h45//

Parking devant les poubelles : 10h29 arrivé d'une voiture

10h38//

10h43 départ d'une voiture

Passage des voitures :

Explication des symboles :

- > : Sort de la place du 1^{er} Mai
- < : Entre vers la place du 1^{er} Mai

heure	Sens de passage	heure	Sens de passage	heure	Sens de passage						
10h10	>	10h11	<	10h12	>	10h15	<	10h17	>	10h18	<
10h18	>	10h21	<	10h22	>	10h22	>	10h22	>	10h22	>
10h24	<	10h24	<	10h25	>	10h26	<	10h27	>	10h32	>
10h33	<	10h34	<	10h36	<	10h39	>	10h40	>	10h40	<

Observations :

6 personnes ont utilisés les poubelles de tri, mais les trottoirs sont peu accessibles, le parking devant le Mosquito possède une vingtaine de places, celui devant les poubelles en possède environ 4 plus 2 handicapés. La place pour les PMR a été utilisée pendant 15 minutes par une personne concernée. Les personnes âgées vivant dans le quartier de l'église (4 personnes interrogés) ne possèdent pas de voiture et n'en ont pas besoins seul problème le stationnement pour les personnes leurs rendant visite.

Pas de passage de vélo ni de personne handicapé, juste des piéton mais contraint d'utiliser la route pour se déplacer les trottoirs étant mal adaptés.

Relevé des déplacements véhiculés pédestres et à vélos place Henri Dunant fin de matinée :1

Voitures qui partent	Horaire	Voitures qui se garent	Horaire	Voitures de passage	Horaire	Passage piétons	Horaire
10h17	1	10h12	1	10h14	4	10h18	
1	10h28	1	10h22	1	10h14	1	10h19
1	10h32	1	10h30	1	10h16	1	10h20
1	10h43	1	10h33	1	10h16	1	10h20
		1	10h35	2	10h18	2	10h21
				1	10h18	2	10h22
				1	10h19	1	10h23
				2	10h21	2	10h24
				1	10h23	3	10h25
				1	10h25	3	10h26
				3	10h26	2	10h27
				6	10h28	1	10h31
				1	10h30	1	10h34
				2	10h32	4	10h36
				2	10h36	1	10h37
				1	10h37	2	10h38
				2	10h39	3	10h40
				1	10h40	1	10h42
				1	10h41	2	10h43
				2	10h43	1	10h44
				1	10h44		
				1	10h45		

Déplacements des vélos et autres véhicules :

3 déplacements : 10h17 / 10h23 / 10h42.

1 déplacement d'un scooter 10h30.

Remarque :

Places disponibles sur la place Henry Dunant sont de 30.

- Affluence des véhicules sur place Henry Dunant :
 - Place du 8 Mai et du 1^{er} Mai (3/4).
 - Place Emile Cabrié (1/4).

- Direction des véhicules quittant la place ou ne faisant que passer
 - Rue Jean-Jacques Rousseau.
 - Rue St-Jean.

- Passage entre place du 8 Mai et place Henry Dunant (ruelle) passage à double sens impossible bien qu'il soit autorisé.

- Non utilisation des trottoirs par les piétons, faute de place ou de visibilité des trottoirs.
- Absence de pistes cyclables.
- Pour les piétons : se dirigent majoritairement vers Place Emile Cabrié (2/3) et rue St Just (1/3).
- Problèmes pour les personnes à mobilité réduite ou avec poussettes, obligation d'aller sur la voirie.

- Le centre ophtalmologique, n'engendre guère de déplacements, quelques passages piétonniers.

Déplacement de la Place du 8 Mai

19/05/2011

Les voiture qui partent	Heure	Les voiture qui se garent	Heure	Les voiture qui passent		Heure
				Sortie : direction 1 ^{er} Mai	Entrée : Place Henri Dunant	
2	10 :09	1	10 :13	1		10 :10
1	10 :11	1	10 :20		1	10 :11
1	10 :12	1	10 :25	1		10 :12
1	10 :17	2	10 :37		1	10 :15
1	10 :24			1		10 :17
1	10 :28				1	10 :18
				1		10 :18
					1	10 :21
				4		10 :22
					2	10 :24
				1		10 :25
					1	10 :26
				1		10 :27
				1		10 :32
					1	10 :33
					1	10 :34
					1	10 :36
				1		10 :39
				1		10 :40
					1	10 :40
Ttotale	7	5		13	11	

Instruction relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

19 octobre 2010

Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI et THIRORI.....	5
2.1. Les bénéficiaires éligibles aux financements RHI / THIRORI.....	5
2.2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements.....	5
3. Les étapes d'élaboration d'un projet RHI.....	10
3.1. L'étude de faisabilité RHI / THIRORI.....	10
3.2. L'étude de calibrage RHI / THIRORI.....	11
3.3. La phase opérationnelle.....	11
4. Les financements	12
4.1. Le financement local des études de faisabilité.....	12
4.2. Les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit RHI / THIRORI.....	12
4.3. Modalités de calcul de la subvention nationale RHI / THIRORI.....	16
4.4. Dispositions transitoires relatives à la RHI.....	17
5. Instruction de la demande et attribution de l'aide.....	18
5.1. Le rôle des différents échelons territoriaux.....	18
5.2. Des passages en commission LHI et des dossiers à géométrie variable, adaptés à l'avancement opérationnel	18
5.3. La vérification de l'éligibilité d'un périmètre aux financements.....	20
5.4. L'attribution d'une subvention.....	22
5.5. La décision d'attribution et sa notification (cf. article 57 du RGA).....	24
5.6. Suivis local et national.....	25
5.7. Délais d'exécution et d'achèvement (cf. article 59 du RGA).....	25
5.8. Paiements (cf. articles 60 et 61 du RGA).....	25
5.9. Contrôles et reversements (cf. article 62 du RGA).....	27
Liste des annexes.....	28

1. Introduction

Une opération de RHI est une opération, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, d'éradication de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux¹ concentré. Elle se fait par acquisitions publiques, essentiellement sous déclaration d'utilité publique, puis par démolitions ou éventuelles réhabilitations. Les occupants doivent être relogés et réinsérés. La fonction sociale du quartier doit être maintenue après l'opération et les terrains issus de la RHI doivent être prioritairement destinés à produire du logement dans un objectif de mixité sociale.

Jusqu'en 2008, l'instruction et le financement de la RHI étaient assurés par les services déconcentrés de l'Etat et par la commission nationale RHI, sur la base de la circulaire n°2003-31 UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) du 25 mars 2009, suivie de trois décrets du 24 décembre 2009, ont transféré cette compétence à l'Anah. Celle-ci assure désormais le paiement des opérations RHI engagées par l'Etat telles qu'elles figurent à l'annexe du décret n°2009-1626 du 24 décembre 2009, ainsi que le financement des nouvelles opérations.

Les opérations de RHI : un objectif de santé et de sécurité publique, inscrit dans un projet de requalification urbaine

Ce dispositif est issu de dispositions législatives et réglementaires du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de la loi Vivien du 10 juillet 1970. D'une part, il repose sur des outils juridiques, relatifs à la procédure d'expropriation simplifiée instaurée par la loi Vivien et aux procédures de lutte contre l'habitat indigne. D'autre part, il s'appuie sur l'outil financier qu'est la subvention « RHI ». Celle-ci porte sur le déficit d'opération résultant des dépenses d'études, de relogements, d'acquisitions et de démolitions, diminuées des recettes de ventes des immeubles ou terrains libérés.

Le but initial de la RHI était de traiter les bidonvilles et l'habitat insalubre irrémédiable. Ses objectifs premiers n'étaient donc pas le réaménagement urbain, mais étaient, et demeurent, le traitement de l'insalubrité sévère et la protection des occupants. L'intégration urbaine du quartier insalubre dans la ville et sa requalification sont bien évidemment à analyser et traiter dans une opération de RHI, mais n'en constituent pas la motivation première.

La RHI est l'un des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc un outil de dernier recours, lorsque la gravité des désordres constatés sur le bâti, le nombre d'immeubles et de ménages concernés exigent une intervention importante, dépassant l'intervention sur une seule et unique parcelle, sauf cas exceptionnel.

Les enjeux sociaux, urbains et économiques de ce type d'action, ainsi que leur aspect particulièrement coercitif, justifient une instruction spécifique et approfondie. Elle est complétée par un examen national et harmonisé des dossiers, par la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne qui émet un avis sur l'éligibilité et le financement des opérations.

Une nouvelle procédure de financement du traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

La RHI décrite ci-dessus concerne le traitement de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux, au sens du péril avec interdiction définitive d'habiter (IDH).

Le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat introduit la possibilité de financer également des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité rémissible, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter, sous arrêté de prescription de mesures de mise en sécurité incendie des hôtels meublés ou sous déclaration d'utilité publique de restauration

1 cf. annexe n° 1 : Notions préalables.

immobilière¹. Les leviers d'action sur ces immeubles sont ainsi complétés par un dispositif dit de « traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière » (THIRORI).

Les immeubles relevant de la RHI et du THIRORI font l'objet de conditions d'examen similaires par la commission nationale. Ils relèvent toutefois de conditions de financements différentes. Un même dossier pourra, selon les besoins, mixer les deux types de financements.

De même que pour la RHI, il convient de veiller à ce que le recours à ce financement soit cohérent avec une politique de traitement d'ensemble de l'habitat insalubre et dangereux menée sur le territoire.

Une nouvelle réglementation définie par l'agence

Le règlement général de l'agence (RGA), approuvé par le conseil d'administration du 5 mai 2010 et publié au journal officiel le 14 juillet 2010, comporte désormais un chapitre V consacré au traitement des demandes de subventions des opérations RHI / THIRORI.

La délibération n°2010-39, adoptée par le conseil d'administration du 2 juin 2010, définit les modalités de financement des opérations RHI et THIRORI (délibération publiée au BO du MEEDDM n°2010-16 du 10 septembre 2010).

La présente instruction a pour objet de décrire les conditions d'éligibilité des projets aux financements RHI ou THIRORI. Elle s'applique aux deux types de financements, sauf mentions explicites, et développe les modalités de constitution et d'instruction de ces dossiers : étapes d'élaboration, règles de financement, rôles des différents services et instances, contenus des dossiers, engagements des bénéficiaires et circuit d'attribution des aides.

¹ cf. annexe 1 : Notions préalables.

2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements RHI et THIRORI

2.1. Les bénéficiaires éligibles aux financements RHI / THIRORI

L'Anah peut accorder des aides aux bénéficiaires suivants :

- collectivités territoriales ou leurs groupements,
- sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital,
- tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme.

2.2. Les conditions d'éligibilité d'un projet aux financements

Pour être éligibles, les projets doivent répondre à un ensemble de critères relatifs :

- **à la cohérence du projet avec la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et la politique locale de requalification urbaine,**
- **aux caractéristiques des immeubles du périmètre,**
- **au relogement et à l'accompagnement social des occupants du périmètre,**
- **à la destination des immeubles en sortie d'opération.**

Les demandeurs doivent présenter dans leurs dossiers l'ensemble des éléments nécessaires à l'appréciation du respect de ces critères cumulatifs par le délégué de l'Anah dans le département et par la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (cf. chapitre V et annexe 2 ter du RGA).

Le financement accordé par l'agence porte sur le déficit du bilan prévisionnel des opérations de RHI ou de THIRORI (cf. chapitre 4 de la présente instruction). Il n'a pas vocation à financer des opérations dont le montage est possible sans cette aide. Il convient donc d'être vigilant sur ce point, en particulier lorsque le projet est inclus dans une opération plus vaste et bénéficiaire, ou dans le cas d'opération de restauration immobilière faisant appel à l'investissement privé, mettant notamment en jeu des avantages fiscaux, qui permettraient de financer des opérations de réhabilitation sans nécessité d'apport complémentaire de subvention.

2.2.1. Conditions d'éligibilité relatives à la cohérence du projet avec la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et la politique locale de requalification urbaine

2.2.1.1 Le traitement d'ensemble de la problématique de l'habitat indigne

La présence d'insalubrité irrémédiable sur un territoire est généralement associée à l'existence d'un habitat dégradé, voire indigne, occupé par une population précaire. En principe, une opération de RHI ne peut donc pas être envisagée seule. Elle constitue souvent un complément de traitement aux diverses actions d'amélioration de l'habitat sur le territoire concerné, dont les actions de lutte contre l'habitat indigne déjà engagées, achevées ou en cours. Elle suppose l'exercice des polices générales et spéciales par les maires et les préfets. Des programmes d'action globale (OPAH, PIG) et d'autres outils doivent parfois être mobilisés, telles les opérations de restauration immobilière. Ce mode de traitement vise la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles faisant l'objet d'une DUP, et complète l'objectif de lutte contre l'habitat indigne.

Que l'opération relève de la RHI ou du THIRORI, elle doit être intégrée à une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne sur le territoire qui certes peut être étalée dans le temps, mais doit être planifiée temporellement et spatialement.

2.2.1.2 La cohérence du projet avec la politique d'aménagement du quartier ou de l'îlot

Au-delà de la problématique d'un traitement organisé et global de l'habitat indigne, **le projet doit développer une analyse stratégique d'aménagement du quartier et d'intégration urbaine de celui-ci dans la ville** en cohérence avec les actions prévues par le programme local de l'habitat (PLH). En particulier, la reconstruction de logements - condition d'éligibilité des projets aux financements RHI et THIRORI - doit être possible et cohérente avec l'environnement urbain en sortie d'opération (typologies de logements, intégration du programme au regard des immeubles voisins existants, volumes, éclairagements...). En cas d'impossibilité de reconstruire des logements dans le cadre d'une opération de RHI, le terrain sera classé en réserve foncière destinée, pour un pourcentage minimum de 80 % de la surface hors œuvre nette, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale. Par ailleurs, le contexte local implique souvent un besoin d'aménagement sur un périmètre plus vaste que le périmètre RHI / THIRORI. Le dossier de demande de financement devra présenter la cohérence du traitement du périmètre avec ce projet d'ensemble, les subventions ne portant que sur les îlots ou immeubles répondant strictement aux conditions d'éligibilité détaillées dans le présent chapitre.

2.2.2. Conditions d'éligibilité relatives aux caractéristiques des immeubles du périmètre de l'opération ²

2.2.2.1 Natures d'immeubles éligibles

➤ au dispositif RHI :

- immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril assortis d'une interdiction définitive d'habiter (IDH) ;
- immeubles insalubres remédiables ou en péril ordinaire, si leur démolition ou leur réhabilitation est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous interdiction définitive d'habiter, en cas notamment de mitoyenneté ou d'imbrication avec de tels immeubles ;
- immeubles salubres, si leur démolition est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous interdiction définitive d'habiter et que leur consolidation se révélerait plus onéreuse que le coût de leur acquisition cumulé avec celui de leur démolition ;
- éléments annexes non destinés à l'habitation s'ils sont compris dans l'îlot traité, dont la suppression est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous interdiction définitive d'habiter ;
- immeubles sous arrêté pris en application de l'article L. 1331-25 du CSP (périmètre d'insalubrité).

Ces immeubles ont le plus souvent vocation à être démolis. Cependant, parmi ceux-ci, des immeubles destinés à être réhabilités peuvent être éligibles au financement s'ils sont :

- situés dans un secteur sauvegardé, dans un site protégé, aux abords d'un monument historique ou encore dans une ZPPAUP,
- ou identifiés comme élément remarquable au titre du PLU,
- ou soumis à des contraintes techniques empêchant leur démolition, la rendant dangereuse ou si, compte tenu des contraintes, la réhabilitation est moins onéreuse que la démolition et reconstruction. Dans ce cas, l'étude comparative des solutions de démolition et de conservation, tant sur le plan financier que sur le plan technique (qualité des logements en sortie d'opération), figurera au dossier.

➤ au dispositif THIRORI (immeubles qui ne relèvent pas des cas ci dessus) :

- immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable (L. 1331-28 II du CSP), péril ordinaire (L. 511-2 du CCH) ou de prescription de mise en sécurité d'établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (L. 123-3 du CCH, hôtels meublés), dès lors que leur acquisition publique aux fins de réhabilitation ou de démolition est nécessaire à la cohérence de l'opération, sans pour autant qu'elle soit

² De manière générale, ne pas confondre les conditions d'éligibilité aux financements RHI présentées ici, et les conditions d'application de la loi Vivien.

- nécessaire au traitement des immeubles sous IDH;
- immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière prévues aux articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme, par expropriation ou par application du droit de délaissement des propriétaires.

2.2.2.2 Configurations d'immeubles éligibles

➤ Une notion d'ensemble

Les opérations doivent concerner un ensemble d'immeubles :

- soit concentrés sur un îlot, une partie ou un cœur d'îlot ;
- soit implantés de manière ponctuelle et diffuse sur un territoire, si leur traitement coordonné s'inscrit dans une démarche globale de lutte contre l'habitat indigne menée localement. Il s'agira alors d'une opération dite « multisites ».

➤ Le traitement exceptionnel d'un seul immeuble

De manière exceptionnelle, un immeuble seul peut être éligible au financement. L'éligibilité d'une telle situation sera examinée au cas par cas au regard, notamment, de la politique d'ensemble menée par la collectivité en matière d'habitat indigne (diagnostic et traitement) et d'aménagement, des caractéristiques de l'immeuble et de son occupation, de la capacité financière et technique de la collectivité, ainsi que de la destination du terrain prévue en sortie d'opération.

2.2.2.3 Des immeubles occupés

La finalité sanitaire et sociale étant une composante fondamentale des opérations, **seuls les immeubles significativement occupés sont éligibles aux financements, sauf dans les cas particuliers suivants où la vacance :**

- a été organisée postérieurement à l'acquisition des immeubles concernés à des fins de protection des habitants, ou du fait d'une obligation de relogement dans le cadre d'une procédure d'insalubrité, de péril ou de prescriptions de mise en sécurité d'établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (hôtels meublés). Le délai entre l'acquisition et la prise d'arrêté, ou entre le relogement³ et l'acquisition, devra être motivé par le demandeur afin de justifier l'absence d'effet d'opportunité ;
- concerne des immeubles situés dans un îlot ou mitoyens d'immeubles eux-même éligibles et dont le traitement est techniquement nécessaire à la réalisation de l'opération.

2.2.2.4 Des immeubles acquis ou à acquérir

L'ensemble des immeubles pour lesquels un financement est sollicité doivent être acquis par le bénéficiaire après la date à laquelle le demandeur est informé que le dossier de demande de financement comprenant les acquisitions, démolitions et/ou réhabilitations est complet. L'acquisition peut être soit amiable, sous DUP ou non, soit par expropriation Vivien, ou de droit commun si le recours à la loi Vivien est impossible⁴.

Sont également éligibles :

- au titre du dispositif RHI : les immeubles acquis moins de 10 ans avant cette date, à condition qu'ils aient été acquis dans un but de traitement de l'habitat indigne ;
- au titre du dispositif THIRORI : les immeubles acquis moins de 4 ans avant cette date. Toutefois, ne sont pas éligibles les immeubles acquis avant le 27 décembre 2009. Dans le cas des immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, de péril ordinaire ou de prescriptions de mise en sécurité d'établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (hôtels meublés), l'acquisition doit avoir été

³ S'il est réalisé préalablement à l'acquisition.

⁴ Se reporter à l'annexe n° 1 concernant les modes d'acquisition des immeubles.

réalisée dans un but de traitement de l'habitat indigne.

En cas de ventes successives entre bénéficiaires mentionnés aux IV et V de l'article R. 321-12 du CCH, la date d'acquisition prise en compte est celle de la première acquisition par l'un de ces bénéficiaires.

2.2.3. Conditions d'éligibilité relatives au relogement et à l'accompagnement social des occupants

Un projet social doit être destiné aux occupants du périmètre financé, avec un objectif de réinsertion sociale. Il doit offrir une solution de relogement pérenne aux occupants en place, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

L'ensemble des occupants du périmètre bénéficient d'un droit au relogement qui doit être satisfait. Des relogements définitifs individualisés doivent être réalisés, accompagnés si nécessaire d'un hébergement temporaire ou d'un relogement provisoire. Les relogements seront réalisés en priorité dans le quartier voire sur place, sauf souhait contraire de l'occupant, nécessité de dédensifier le périmètre ou impossibilité de reconstruire pour des raisons techniques, de servitudes ou autres.

Un programme d'accompagnement social approfondi doit être assuré en amont de l'opération jusqu'aux relogements. Un diagnostic initial des mesures déjà existantes permettra de définir les compléments nécessaires à apporter dans le cadre du projet RHI / THIRORI. Il identifiera les besoins d'articulation entre l'accompagnement social spécifique à l'opération - essentiellement lié au logement - et les autres dispositifs d'accompagnement en place sur le territoire (MOUS, travailleurs sociaux, réseau associatif...).

L'accompagnement doit permettre, dès lors que les situations individuelles le nécessitent, de :

- développer les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages ;
- rendre le ménage acteur de son changement de situation ;
- organiser des relais vers des accompagnements spécifiques (psychologiques par exemple) ;
- établir des liens avec les centres d'hébergement pour les personnes sans titre de séjour.

Dans tous les cas, ces missions sont assurées avant, pendant et après le relogement du ménage :

- avant, elles visent à identifier le souhait du ménage, ses difficultés et capacités ;
- elles visent ensuite à accompagner le ménage lors de et après son emménagement (appropriation du nouveau logement, adaptation au nouveau quartier, apprentissage de la gestion du budget, démarches pour le compte du ménage du type ouverture de droits liés au logement ou autres). Ces missions peuvent durer entre 6 mois et 2 ans après relogement.

Comme le relogement, cet accompagnement social vise tous les types de ménages du périmètre, y compris les propriétaires occupants, les occupants sans titre ou les personnes sans titre de séjour.

2.2.4. Conditions d'éligibilité relatives à la destination des immeubles en sortie de démolition ou après d'éventuels travaux de réhabilitation

Le projet doit veiller au maintien de la fonction sociale du quartier, par la production de logement dans un objectif de mixité sociale.

Le décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009 relatif à l'Agence nationale de l'habitat limite les opérations pouvant être financées aux objectifs suivants :

- pour les opérations de RHI (opérations mentionnées à l'article L. 522-1) : destination prioritaire à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ou à la constitution de réserves foncières destinées, pour un pourcentage de 80 % de la surface hors œuvre nette, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ;
- pour les opérations de THIRORI (opérations mentionnées au 1° du V de l'article R. 321-12 et à l'article R. 523-1) : destination prioritaire à la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Le financement RHI / THIRORI porte en général sur un nombre de logements relativement restreint par rapport à

l'ensemble des logements du quartier dans lequel se déroule l'opération. La production de logements sur les parcelles concernées n'est donc pas de nature à influencer à elle seule sur les grands équilibres du quartier, de la commune ou de l'agglomération en matière d'habitat. Elle s'inscrit néanmoins dans un contexte et dans une évolution d'ensemble, et c'est pourquoi l'offre de logements produite en sortie d'opération doit être adaptée aux besoins locaux, en cohérence avec le PLH s'il existe, et le PDALPD, dans un objectif de mixité sociale.

Les opérations de RHI ou THIRORI mobilisent des financements potentiellement très importants, qui justifient pleinement une exigence forte en terme de contreparties sociales dans l'utilisation faite des terrains acquis. Il convient de prévenir ou de contrebalancer les effets d'éviction des populations les plus modestes qui risquent de survenir dans le cadre des interventions d'ensemble sur des quartiers dégradés composés très majoritairement d'habitat privé. C'est pourquoi, dans tous les cas, devra être garanti le maintien d'une offre adaptée aux types de ménages initialement présents, sur site ou à proximité, ainsi que le relogement de l'ensemble des habitants selon les règles exposées précédemment.

De la même manière, sera poursuivi l'objectif de contenir les éventuels effets de « gentrification », notamment dans les secteurs à fort potentiel de valorisation. Dans cette optique, sera privilégiée en sortie d'opération la production de logements locatifs sociaux publics, de logements locatifs privés conventionnés avec l'Anah au titre de l'article L. 321-8 du CCH, ou de logements en accession sociale à la propriété. Dans les secteurs en forte déprise, la production d'une offre visant à attirer de nouvelles populations pourra être visée.

Les typologies choisies doivent être justifiées dans le dossier de demande de subvention, à une échelle adaptée au regard du territoire. Elles seront portées à l'appréciation du délégué de l'Anah dans le département ainsi que de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne. En tout état de cause, la production de logements sociaux sera systématiquement exigée lorsque la commune ne satisfait pas à l'obligation de l'article L. 302-5 du CCH (article 55 d la loi SRU). Les taux de subvention pourront être modulés en fonction de la vocation sociale de l'opération et de la capacité contributive de la commune ou de l'EPCI.

Cas exceptionnels de destinations du foncier également éligibles selon examen au cas par cas :

- équipements publics de proximité nécessaires à l'amélioration des conditions de vie des habitants au sein du quartier sur moins de 20% de la SHON.
- réserves foncières en RHI : en cas de démolition, si la reconstruction de logements ou la réalisation d'équipements sur tout ou partie des terrains libérés est inopportune ou prématurée pour des raisons techniques ou de projet urbain non abouti, servitudes ou autres, ces derniers seront laissés libres et classés en réserve foncière. La collectivité s'engage à les destiner à la construction de logements dans un objectif de mixité sociale sur au moins 80% de la SHON.

Selon leur nature et selon leur destination, les immeubles ou les terrains acquis font l'objet d'une valorisation spécifique dans le poste « recettes » du bilan qui sert de base au calcul de la subvention. Les modalités de valorisation de ces charges foncières de revente sont précisées au paragraphe 4.2.4 de la présente instruction.

3. Les étapes d'élaboration d'un projet RHI

▼ Si un ensemble d'immeubles, susceptible de relever de la RHI ou du THIRORI, a été identifié :			
Missions spécifiques à la RHI et au THIRORI :	1. L'étude de faisabilité RHI / THIRORI (*)	Confirmer le périmètre et le choix du dispositif Préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux critères RHI / THIRORI	Financée au titre des crédits locaux en aide ingénierie
	2. L'étude de calibrage RHI / THIRORI	Calibrer l'opération RHI / THIRORI	Financée après passage en commission LHI, au titre des crédits nationaux
	3. La phase opérationnelle	Mettre en œuvre le plan de relogement et d'accompagnement social	
		Mettre en œuvre le reste de l'opération Evaluer l'opération avant le solde	

(*) cf. instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financés par l'Agence

3.1. L'étude de faisabilité RHI / THIRORI

Si l'identification d'immeubles sensibles porte la collectivité à examiner la piste des outils THIRORI ou RHI, les conditions d'éligibilité du projet aux financements doivent être examinées. Une étude peut être alors spécifiquement dédiée à cela : l'étude de faisabilité.

Cette étude doit apporter des éléments d'appréciation -financière, juridique, technique et sociale- à la maîtrise d'ouvrage pour sa prise de décision de recourir aux dispositifs RHI / THIRORI. Elle peut soit conforter la collectivité dans cette stratégie, soit l'amener à renoncer à ce type de dispositif s'il s'avère non éligible ou non pertinent par rapport à d'autres modes d'intervention. Dans le premier cas, l'étude doit alors permettre de confirmer le contour du périmètre pressenti et de préparer le dossier de vérification de l'éligibilité⁵ du projet aux financements.

Cette étude peut être réalisée dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou prévue en complément d'une étude déjà réalisée ou encore suite à un repérage de l'opérateur pour une opération déjà engagée.

Elle est financée sur l'enveloppe déléguée localement au titre des financements d'ingénierie. La décision est prise selon le cas par le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire. Les conditions de financement ont été déterminées par délibération du conseil d'administration (délibération n°2010-47 du 6 juillet 2010 – dispositions intégrées dans la délibération relative à l'ingénierie n°2010-55 du 22 septembre 2010). Le taux de participation de l'agence est de 50 % maximum d'un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT.

L'étude de faisabilité consiste principalement en la réalisation de diagnostics sommaires, à l'échelle de l'immeuble, des caractéristiques techniques, foncières et immobilières, sociales et juridiques. Un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières (contraintes, conservations à identifier, servitudes) ainsi qu'une esquisse du projet d'aménagement en sortie d'opération, si elle concerne un îlot ou groupe d'îlots, seront également réalisés.

Si le recours au(x) dispositif(s) est confirmé, l'étude doit permettre d'aboutir à la présentation d'un périmètre d'immeubles éligibles aux dispositifs RHI ou THIRORI, même si leur degré d'insalubrité n'est pas encore établi ou que l'acquisition d'un immeuble ne se concrétisera pas nécessairement. Pour chacun de ces immeubles, un diagnostic sommaire avec notamment l'estimation de l'occupation, la motivation de l'acquisition envisagée, les dysfonctionnements constatés de l'immeuble, et la stratégie projetée pour son traitement pourra être produit, de même que le projet de logements et d'aménagement imaginé, avec les typologies de logements prévus (cf. contenu des dossiers, défini au chapitre 5).

⁵ Voir les étapes de passage en commission nationale LHI, chapitre 5.

3.2. L'étude de calibrage RHI / THIRORI

Une fois les conditions d'éligibilité réunies et le périmètre défini, l'étude de calibrage a vocation à préparer finement le passage à la phase opérationnelle. A ce stade, les arrêtés d'insalubrité ne sont pas nécessairement pris, mais l'insalubrité est attestée par un professionnel. Les arrêtés de péril et de mise en sécurité des hôtels meublés sont déjà pris et le besoin d'acquérir les immeubles sous ORI doit être motivé.

L'étude de calibrage consiste en une série d'enquêtes plus approfondies qu'en étude de faisabilité. Elle a pour objectifs de :

- confirmer définitivement le contour du périmètre défini par l'étude de faisabilité, en distinguant le cas échéant le périmètre RHI du périmètre THIRORI ;
- calibrer et préparer l'opération future : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions (dont par expropriation), identification des démolitions / conservations, définition des relogements / hébergements et de l'accompagnement social, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux.

Cette étape est l'occasion de s'assurer définitivement de la pertinence du projet (appréhension par les habitants, compatibilité du projet avec l'environnement urbain, social, bâti...), de sa conformité aux règles administratives et juridiques, et de son équilibre financier. Elle doit permettre de cerner la complexité de l'opération afin d'adapter en conséquence les moyens qui devront lui être affectés lors de la mise en œuvre opérationnelle.

Elle permet aussi d'organiser le pilotage de l'opération et les partenariats nécessaires. Les financements et le ou les opérateurs qui seront chargés de la mise en œuvre doivent être recherchés au plus tard lors de cette étape. Une instance de pilotage doit être mise en place. Un interlocuteur référent au sein de la maîtrise d'ouvrage doit être désigné pour échanger avec l'Anah locale, et exceptionnellement avec l'Anah nationale en cas de besoin.

3.3. La phase opérationnelle

La phase opérationnelle a pour finalité de mettre en œuvre les relogements, l'ensemble des acquisitions, les travaux nécessaires à la cession du terrain viabilisé ou du bâtiment à réhabiliter au maître d'ouvrage pressenti pour réaliser le programme de logements, et enfin les cessions.

Ces différentes étapes peuvent se faire successivement ou concomitamment. Afin de minimiser les délais, il est souvent préférable de prendre l'ensemble des arrêtés si ce n'est pas déjà fait, de commencer l'accompagnement social et les relogements, de lancer les procédures d'expropriation avant de pouvoir, dans un second temps, procéder aux acquisitions, démolitions ou réhabilitations et reventes. C'est pourquoi, une partie de ces missions opérationnelles peuvent être commencées et financées en même temps qu'une étude de calibrage (se reporter au chapitre 5).

Il importe qu'un comité de pilotage local réunissant l'ensemble des intervenants concernés soit en capacité de suivre le déroulement de l'opération. Il appartient à la maîtrise d'ouvrage, qu'elle soit assurée en régie par la collectivité ou confiée à un opérateur, de piloter et de veiller au bon déroulement de l'ensemble des missions nécessaires à la réalisation des objectifs, ce qui implique notamment de continuer d'assurer les missions instaurées en phase de calibrage, telles que la concertation avec les habitants et associations, la sollicitation de financements, l'articulation du projet avec d'autres outils éventuels, la programmation, le suivi administratif et financier. La maîtrise d'ouvrage peut s'appuyer pour cela sur une assistance foncière, technique, sociale et juridique. Les frais correspondants peuvent être intégrés au bilan de l'opération.

4. Les financements

Récapitulatif des financements RHI / THIRORI par phases de travail

Phases d'élaboration du projet	Financement de type	Décision de financement par	Taux maximum	Assiette maximale
1. L'étude de faisabilité RHI et/ou THIRORI	« étude pré-opérationnelle »	Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire	50 %	200 000 € HT
2. L'étude de calibrage	« étude de calibrage »	Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI	70 %*	239 200 € TTC**
3. La phase opérationnelle	« mesures d'accompagnement social et logement »	Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI	70 %*	10 000 € TTC / ménage relogé
	« déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation »		70 %* en RHI 40 % en THIRORI	Non plafonné, TTC

* jusqu'à 100% en bidonvilles

** 200 000 € HT, mais dépense subventionnée en TTC

L'ensemble des dépenses listées ci-dessous concernent des missions assurées par un prestataire, ou des missions réalisées en régie par une personne spécifiquement recrutée à cette fin, contractuellement.

Lorsqu'un ou plusieurs postes de dépenses apparaissent anormalement élevés au regard des montants habituellement constatés, ou manifestement incompatibles avec l'économie générale de l'opération subventionnée, le délégué local de l'Anah peut, pour le calcul de la subvention, proposer d'exclure ou d'écarter une partie des dépenses éligibles.

Dans l'instruction des dossiers, le délégué de l'Anah veille à ce que ne soient pas financées deux fois les mêmes dépenses (études déjà réalisées, MOUS logement ou MOUS habitat indigne traitant déjà des ménages et existante sur le périmètre, subventions FARU, etc).

4.1. Le financement local des études de faisabilité

L'étude de faisabilité peut être réalisée dans le cadre ou indépendamment d'une étude pré-opérationnelle. Elle est financée par l'Anah sur ses crédits d'ingénierie locaux d'études pré-opérationnelles : taux maximum de 50 %, appliqué à une assiette maximum de 200 000 € HT (cf. délibération n° 2010-47 du conseil d'administration du 6 juillet 2010 – dispositions intégrées dans la délibération n°2010-55 du 22 septembre 2010).

4.2. Les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit RHI / THIRORI

Les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit ainsi que leurs conditions de financement ont été fixées par la délibération n° 2010-39 du conseil d'administration de l'Anah du 2 juin 2010.

4.2.1. Dépenses éligibles en étude de calibrage (dépenses TTC)

Avant de déposer une demande de subvention pour une étude de calibrage, les arrêtés de péril et de mise en sécurité des hôtels meublés doivent être pris. Les arrêtés d'insalubrité ne sont pas nécessairement pris à ce stade, mais une attestation d'insalubrité doit être fournie. Les dysfonctionnements des immeubles sous ORI voués à l'acquisition doivent être exposés.

Les dépenses éligibles en étude de calibrage sont les suivantes :

A1 - Analyse du bâti et diagnostic urbain	
Étude technique	Diagnostics techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L. 1331-26 du CSP Diagnostics de stabilité pour les immeubles à conserver Sondages Évaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité remédiable, de péril sans IDH ⁶ et de mise en sécurité d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement
Diagnostic urbain	Analyse approfondie des conditions de réalisation des opérations foncières ou immobilières au regard des contraintes urbanistiques et patrimoniales Définition des démolitions, réhabilitations, réserves foncières
Définition et programme du projet	Travaux d'architectes, d'urbanistes et de programmistes concourant à la définition du projet
A2 - Analyse de l'état foncier et immobilier	
Étude parcellaire	Recherche cadastrale et désignations manquantes d'immeubles Frais de géomètre et examen des mitoyennetés complexes
Étude des propriétés et analyse des sources de blocage	Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, titre de propriété et de tous éléments d'information nécessaire à la mise en œuvre de l'opération Éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division...) et aux baux commerciaux État de successions en cours, en déshérence / Indivision avec inconnu / Biens salubres abandonnés ou vacants / Frais d'hypothèques
A3 - Enquête sociale	
Étude des situations familiales	État civil, composition familiale, ressources et charges, identification de problèmes sociaux et de santé, titre d'occupation
Étude relative aux besoins et souhaits en matière de logement	Statuts d'occupation, loyers, caractéristiques, perspectives et souhaits du ménage pour le relogement.
Étude des modes de vie et pratiques	Appropriation du logement, pratique de l'environnement par les ménages, lieu de travail, modes de déplacements, scolarisation, réseaux sociaux (personnes âgées en particulier)
Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social	Préparation d'un plan de relogement nominatif individualisé pour l'ensemble des occupants et si nécessaire d'un plan de relogement temporaire, d'hébergement provisoire Diagnostic de l'accompagnement social existant Calibrage des moyens d'accompagnement social nécessaires à l'opération et au relogement pérenne de l'ensemble des occupants
A4 - Étude et accompagnement juridique	
Identification des difficultés juridiques	Analyse des blocages et risques juridiques potentiels, en fonction des stratégies envisagées (modes d'acquisitions et d'expropriation...)
Sécurisation juridique de l'opération	Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des procédures, la prise de précautions préalables au regard des risques identifiés (désignation d'administrateur, modes de notification notamment en cas de commerce...), et le lancement des procédures
Calibrage juridique	Dimensionnement des besoins d'accompagnement juridiques futurs de l'opération

L'assiette maximum des dépenses relatives aux études de calibrage prise en compte dans le calcul du bilan est de 239 200 € TTC (200 000 € HT, dépenses éligibles TTC).

⁶ IDH = Interdiction définitive d'habiter

4.2.2. Dépenses éligibles d'accompagnement social et de relogement (TTC)

B1 - Plan de relogement	
Ingénierie sociale	Mise en œuvre du plan de relogement
Frais de déménagement et de réinstallation	Déménagements, ouvertures de compteurs et lignes téléphoniques, aide à la mobilisation des dispositifs LOCAPASS ou GRL, paiement du dépôt de garantie le cas échéant, aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum...
Hébergement provisoire	Prise en charge de coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire (location de terrain, travaux de préparation, achat ou location de structures légères, frais éventuels de remise en état des logements, frais de garde meuble). La prise en charge est totale ou partielle selon la durée du projet.
B2 - Accompagnement social	
Mise en œuvre des mesures d'accompagnement social	Accompagnement social et suivi individualisé sur une durée maximum de 2 ans après le relogement définitif. Orientation vers des relais spécifiques dépassant l'accompagnement lié au logement

L'assiette maximum des dépenses relatives aux mesures d'accompagnement social et de relogement des ménages prise en compte dans le calcul du bilan est de 10 000 € TTC par ménage relogé.

4.2.3. Dépenses éligibles d'acquisition, démolition et réhabilitation (TTC)

C1 - Appropriation des sols	
Acquisitions	Indépendamment du mode d'acquisition employé par le maître d'ouvrage, les dépenses d'acquisitions prises en compte dans le bilan RHI ou THIRORI sont les valeurs réelles des premières acquisitions réalisées par un bénéficiaire éligible, plafonnées aux —valeurs calculées selon l'article 18 de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre pour les immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable, ou sous péril avec IDH et/ou démolition; —valeurs vénales estimées par les services des domaines pour les immeubles salubres, les immeubles acquis dans le cadre d'opérations de restauration immobilière ou les éléments non destinés à l'habitation (entrepôts...) —valeurs évaluées par les services des domaines minorées du coût des mesures prescrites par arrêté et des charges afférentes (dont dépollution) non réalisées par le vendeur pour les autres immeubles éligibles (insalubre rémissible, péril sans IDH...) Par exception, les immeubles sous IDH pour lesquels une déclaration d'intention d'aliéner intervient entre la décision du lancement de l'opération de RHI (date de délibération) et la notification de l'arrêté peuvent être valorisés à leur valeur vénale. Les valeurs d'acquisitions incluent les indemnités de remploi estimées par les services des Domaines.
Frais d'acquisition	Prise en compte forfaitaire à 5% des coûts d'acquisitions
Évictions commerciales	Valeurs des évictions commerciales (estimation domaines) ou des transferts temporaires de commerces ou d'activités (déménagement, frais d'installation), lorsqu'ils sont nécessaires au traitement du périmètre RHI ou THIRORI.
C2 - Libération des sols	
Neutralisation des bâtiments	Débranchement des réseaux / sécurisation des accès (murage / gardiennage) / frais d'huissiers
Référé préventif	Frais de référé préventif (désignation et vacation de l'expert...)
Démolitions	Frais de démolitions et des études préparatoires
Démolitions partielles en cas de conservation	Déconstruction partielle (écrêtements, murs et planchers)

C3 - Travaux sur emprises foncières	
Préparation des emprises	Études techniques et sondages préalables aux opérations de construction / Stabilisation des terrains (terrassement, comblements de cave...)
VRD tertiaires	Uniquement les VRD tertiaires permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux / Création ou renforcement de collecteurs d'eau pluviale pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant.
Mise en état des sols	Nivellement du terrain et aménagements sommaires (gazon) / protection provisoire des sols en tant que de besoin.
C4 - Travaux sur immeubles	
Travaux sur mitoyens	Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition et de reconstruction. En cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous-œuvre) et reprise des façades (enduits, toitures, percement d'ouvertures...)
Confortements	Confortements sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de reconstruction.
Travaux de remise en état a minima en cas de conservations nécessaires	Remise en état des structures (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres) couverture avec isolation thermique Raccordements de l'immeuble au réseau (hors distribution interne) Création de plateaux et accès aux plateaux Curetage
C5 - Honoraires de maîtrise d'œuvre	
Honoraires	Maîtrise d'œuvre liée à la libération des sols, aux travaux sur emprises foncières, aux travaux sur immeubles
C6 - Frais de maîtrise d'ouvrage	
Frais de gestion immobilière	Frais de gestion provisoire des biens acquis (travaux de maintenance en copropriété, syndic...)
Assurance	Responsabilité civile de propriétaire / de maître d'ouvrage
Conduite de projet : gestion administrative et suivi opérationnel	Coût du recrutement d'un chef de projet dédié, d'un recours à un aménageur et/ ou à un prestataire, pour la gestion administrative et financière, l'assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre, montage des dossiers d'expropriation), le suivi opérationnel (coordination des différentes équipes).
Assistance juridique	Assistance juridique afin de prévenir les contentieux et minimiser les délais (surveillance des procédures lancées (procédures de police d'insalubrité et de péril, procédures d'acquisition / expropriation), problématiques spécifiques (locaux commerciaux, copropriétés), accompagnement pour la prise de possession et dans l'exécution des travaux...)

Remarques relatives aux dépenses d'acquisitions

En cas d'IDH, la loi Vivien prévoit que l'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais de relogement des occupants assurés par un tiers, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Pour les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité rémissible, d'un arrêté de péril ou de prescriptions en application de l'article L. 123-3, l'article R.523-1 du CCH prévoit que le prix d'acquisition est évalué par le service des domaines, minoré du coût des mesures prescrites et des charges afférentes non réalisées par le vendeur.

Le maître d'ouvrage est libre d'exproprier et d'acquérir selon ses propres contraintes et stratégies, à l'amiable - sous DUP ou non -, en expropriant avec une DUP de droit commun ou encore une DUP Vivien⁷. Toutefois, il est recommandé de procéder à l'expropriation en loi Vivien chaque fois que les immeubles peuvent en relever. Il est rappelé que les coûts d'acquisitions pris en compte dans les bilans RHI seront dans tous les cas les valeurs Vivien estimées par les domaines, dès lors que les immeubles sont sous procédure avec IDH, sauf si une DIA intervient entre le lancement du projet RHI (date de délibération ou d'attribution d'une subvention) et la notification de l'arrêté

⁷ Pour en savoir plus, cf. annexe n° 1.

d'insalubrité⁸. Dans ce cas, la valeur vénale sera financée.

Remarques relatives aux dépenses de conservations et réhabilitations

La possibilité d'étendre les dépenses d'acquisitions éligibles à la RHI aux immeubles insalubres irrémédiables non systématiquement voués à la démolition est justifiée par la nécessité d'adaptation du dispositif aux réalités et pratiques urbaines : besoin d'intervenir finement sur les tissus existants, protection patrimoniale, rejet de politiques massives de démolition des centres anciens et volonté de respecter les morphologies urbaines. Toutefois, les réhabilitations qui apparaissent disproportionnées en terme économique au regard du bâti doivent être évitées. Le délégué de l'Anah peut être proposer d'exclure ou d'écarter une partie des dépenses éligibles en pareil cas.

4.2.4. Recettes à intégrer pour le calcul du déficit d'opération (TTC)

D1 - Cessions de charges foncières (logements neufs ou réhabilités)	Valeur estimée par les services des Domaines. Une valeur inférieure pourra être retenue si la diminution correspondante est indispensable à la réalisation d'une opération de logement locatif social financée au titre des articles R. 331-1 et suivants du CCH
D2 - Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	Réalisation d'équipements publics de proximité, terrains pour accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage) ou réserves foncières : valeur du terrain nu estimé par les domaines Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle
D3 – Valorisation des commerces	Valorisation des commerces, au regard de leur valeur de marché
D4 - Autres	Indemnités dues par le PB en cas de défaillance dans ses obligations de relogement lorsque le relogement est assuré par le bénéficiaire de la subvention Recettes d'exploitation (perception de loyers...) Subventions éventuellement perçues (FARU...)

Une attention particulière sera accordée à la mise en œuvre effective des dispositions relatives aux indemnités dues par le propriétaire bailleur en cas de défaillance à ses obligations de relogement.

4.3. Modalités de calcul de la subvention nationale RHI / THIRORI

L'assiette de la subvention de l'opération est le déficit de l'opération TTC : les dépenses diminuées des recettes, listées dans les tableaux ci-dessus.

En périmètre RHI : Le déficit de l'opération est financé à un taux qui peut atteindre un maximum de 70%. En cas de bidonvilles, le taux de financement peut être porté jusqu'à 100% du déficit.

En périmètre THIRORI :

- Les déficits générés par les dépenses relatives aux études de calibrage, et aux mesures d'accompagnement social et de relogement (postes A et B) peuvent être financés à un taux de 70 % maximum.
- Le déficit généré par les dépenses d'acquisition, démolition et réhabilitation au regard des recettes (différence entre les postes C et D) peut être financé à un taux de 40 % maximum.

En tout état de cause, hors cas des bidonvilles, le taux de financement du déficit global de l'opération (toutes dépenses et recettes confondues sur les postes A, B, C et D) ne peut dépasser 70 %.

⁸ Dans la présente instruction, le terme général « arrêté » fait référence aux arrêtés d'insalubrité ou de péril (et non aux arrêtés de cessibilité ou aux arrêtés de DUP de restauration immobilière).

Ces taux de subvention maximaux peuvent être modulés à la baisse, en fonction de la capacité contributive de la collectivité ou de l'EPCI et de la vocation sociale du projet.

En ce qui concerne la capacité contributive de la collectivité, pourront notamment être prises en compte les ressources fiscales dont elle dispose, sa situation financière et les moyens qu'elle est en mesure de consacrer à sa politique d'habitat et d'aménagement. La modulation pourra également viser à ajuster le niveau de subvention au strict nécessaire pour assurer l'équilibre global de l'opération, en tenant compte de cofinancements éventuels.

Lorsque l'opération, objet de la demande de financement, s'insère dans une opération d'aménagement d'ensemble plus vaste (ZAC...), les conditions financières de cette opération d'ensemble seront examinées et pourront justifier une modulation.

En ce qui concerne la vocation sociale de l'opération, une modulation pourra intervenir notamment en fonction des caractéristiques des ménages présents et de la nature des logements produits. Sur ce dernier point, et selon le contexte et les besoins locaux, une modulation pourra être proposée par le délégué de l'Anah dans le département ou par la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne, visant à orienter préférentiellement la production de logements en sortie d'opération sur certains produits⁶.

Peut également être prise en compte la pérennité de la vocation sociale des logements produits. Si, par exemple, la réalisation de logements conventionnés avec l'Anah est envisagée pour répondre à un besoin de logements sociaux, le fait que la durée d'engagement soit en général plus limitée dans le parc privé⁷ pourra conduire à proposer une modulation.

4.4. Dispositions transitoires relatives à la RHI

Pour les dossiers de demande de financement des opérations de RHI déposés jusqu'à la date de publication du règlement général de l'Anah, soit le 14 juillet 2010, les subventions sont calculées sur la base des dépenses et recettes définies par la circulaire n°2003-31/UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003.

En revanche, y compris pour ces dossiers, le taux maximum de financement, fixé par décret, ne pourra excéder 70% (sauf en cas de bidonville).

6 Une telle modulation portera le plus souvent sur le taux de subvention appliqué au déficit « C-D ». A titre indicatif, elle pourrait atteindre 20 à 30 points quand le taux maximal applicable est de 70 %, 10 à 20 points quand le taux maximal applicable est de 40 %.

7 La durée de base de l'engagement en conventionnement privé avec travaux est de 9 ans.

5. Instruction de la demande et attribution de l'aide

5.1. Le rôle des différents échelons territoriaux

Le délégué de l'Anah dans le département (DAD) est l'interlocuteur direct du maître d'ouvrage et de l'Anah. C'est auprès de lui que le demandeur dépose ses dossiers. Il est chargé de leur instruction avant de les transmettre à l'Anah, secrétaire de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

La commission nationale LHI a pour rôle de vérifier, sur la base et en complément de l'instruction départementale préalable, l'adéquation des projets aux objectifs et règles de financement de la RHI et du THIRORI. Elle se prononce sur l'éligibilité des projets aux dispositifs puis sur l'octroi de subvention (montant et taux). Le directeur général de l'Anah décide ensuite de l'attribution de subvention soit en suivant l'avis de la commission, soit, s'il ne souhaite pas suivre cet avis, après avoir fait valider sa proposition au conseil d'administration.

La commission se réunit en fonction des besoins, de 2 à 3 fois par an. Les délégués de l'Anah dans la région et le département seront périodiquement informés des dates de commissions et des dates limites de remontée de dossiers.

Le DAD assure ensuite le suivi des projets et l'instruction des paiements. Un comité de suivi local au moins annuel sera organisé afin de suivre l'avancement du projet, et d'en rendre compte à la commission nationale, via une fiche synthétique. Le solde de l'opération, instruit par le DAD, relève d'une décision de paiement par le directeur général de l'Anah.

Le délégué de l'Anah dans la région assure l'enquête de programmation / bilan relative à la RHI et au THIRORI, sur sollicitation du niveau national. Il est chargé d'en faire remonter les conclusions à l'Anah nationale, dans le cadre du suivi et de la programmation des crédits.

5.2. Des passages en commission LHI et des dossiers à géométrie variable, adaptés à l'avancement opérationnel

Les dossiers déposés par un maître d'ouvrage et transmis à la commission LHI peuvent concerner une demande de :

- vérification de l'éligibilité de son projet aux financements RHI ou THIRORI,
- subvention portant sur l'étude de calibrage,
- subvention des dépenses de relogement et d'accompagnement social,
- subvention du déficit d'opération d'acquisitions d'immeubles, de démolitions et/ou de réhabilitations,
- paiement du solde de la subvention.

Les demandes de vérification d'éligibilité et de subvention pourront être formulées seules, indépendamment les unes des autres, ou regroupées en un dossier unique. Toutefois, les demandes de financement ne seront examinées que si l'éligibilité du projet a été préalablement vérifiée.

L'étape de vérification de l'éligibilité est nouvelle. Elle vise à limiter les risques pris par les maîtres d'ouvrage, en leur permettant de s'assurer que leur projet relève bien de ces types de financements, avant de s'engager dans la mise en œuvre de leur opération. La possibilité de demander sa subvention en plusieurs tranches, en fonction de l'avancement du projet correspond à un assouplissement opérationnel destiné à faciliter le financement des différentes étapes pour le maître d'ouvrage qui le souhaite : il ne constitue pas une obligation.

Les modèles de pièces cités dans la présente instruction sont disponibles auprès du secrétariat de la commission (commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr) ou téléchargeables sur l'extranah.

		Exemples de possibilités de passages en commission nationale pour l'obtention de subventions				
Objets des passages en commission LHI		Possibilité 1 (2 passages)	Possibilité 2 (3 passages)	Possibilité 3 (4 passages)	Possibilité 4 (4 passages)	Possibilité 5 (5 passages)
Premier objet de passage : éligibilité		Un unique passage en commission pour vérification d'éligibilité du projet et demande d'une subvention globale	Demande de vérification de l'éligibilité du projet			
Second objet de passage : obtenir une subvention éventuellement découpée en plusieurs phases	Étude de calibrage		Demande de subvention globale	Demande de subvention 1	Demande de subvention 1	Demande de subvention 1
	Mise en oeuvre du plan de relogement et de l'accompagnement social				Demande de subvention 2	Demande de subvention 2
	Acquisitions, démolitions ou réhabilitations, reventes...			Demande de subvention 2		Demande de subvention 3
Dernier objet de passage : obtenir le solde		Dernier passage obligatoire devant la commission				

Il est également possible de présenter des dossiers de demande de vérification d'éligibilité et de demande de subvention par groupes d'îlots, si leurs traitements sont assurés de manière coordonnée.

Illustration : Si les îlots A et B sont repérés et étudiés en même temps, que leurs traitements s'étalent dans le temps pour des motifs opérationnels, les passages en commission peuvent être les suivants :

Îlot A		Îlot B	
1	Passage pour vérifier que le projet sur les îlots A et B est éligible aux dispositifs		
	+ demande de subvention d'une première phase 1A		
	Phase 1A = étude de calibrage + mise en oeuvre du plan de relogement ▼ 2 ans de délais maximum pour déposer un dossier de subvention d'acquisition, démolition et/ou réhabilitations		
2	Demande de subvention d'une seconde phase 2A		
3	▼ 8 ans de délais maximum de réalisation de la phase 2A = Reste de la mise en oeuvre (acquisitions, démolitions...)	Demande de subvention d'une phase 1B	
		Phase 1B = étude de calibrage + mise en oeuvre du plan de relogement ▼ 2 ans de délais maximum pour déposer un dossier de subvention d'acquisition, démolition et/ou réhabilitations	
4		Demande de subvention pour une seconde phase 2B	
5	Dernier passage pour solde de la phase 2A	▼ 8 ans de délais maximum de réalisation de la phase 2B = Reste de la mise en oeuvre (acquisitions, démolitions...)	
6			
		Passage pour solde de la phase 2B	

Concernant les délais de dépôts de dossiers et de réalisation de l'opération, se reporter au paragraphe 5.7.

5.3. La vérification de l'éligibilité d'un périmètre aux financements

5.3.1. Contenu du dossier de demande

A ce stade, il s'agit de vérifier si les conditions d'éligibilité aux financements sont réunies, sans forcément distinguer ce qui relève de la RHI ou du THIRORI. Le dossier déposé peut comprendre pour partie des éléments non définitifs. Les données estimées, et non vérifiées de manière définitive, sont explicitement signalées dans le dossier le cas échéant. Ce type de dossier peut être déposé à l'issue d'une étude de faisabilité (cf. chapitre 3).

Le dossier doit contenir une lettre de demande de vérification d'éligibilité, accompagnée des pièces suivantes, fixées à l'annexe 2 ter du RGA :

Pièce n°1. Fiche de synthèse de présentation du projet, cartographies et tableau de synthèse (cf. modèles)

Cette fiche synthétique doit être pré-remplie par le demandeur et sera ensuite complétée par le DAD et le secrétariat de la commission nationale. Des cartographies sur fond parcellaire ainsi qu'un tableau de synthèse sont attendus.

Pièce n°2. Rapport de présentation de la politique de lutte contre l'habitat indigne et de la politique locale de requalification urbaine

Ce rapport synthétique doit permettre de comprendre :

- les problématiques du territoire en matière d'habitat indigne et dégradé, d'occupation (profil des ménages) et d'aménagement ;
- la politique de la collectivité en matière d'habitat indigne. L'état des actions incitatives et coercitives locales ainsi que l'articulation de l'action RHI / THIRORI avec les autres actions de lutte contre l'habitat indigne doivent être décrits, y compris les actions prévues par le PLH ;
- la politique d'aménagement et de requalification urbaine menée localement. L'articulation entre le projet RHI / THIRORI et le contexte de projet urbain dans lequel il s'inscrit. L'opération de restauration immobilière doit être présentée dans son ensemble, en précisant les stades d'avancement sur les îlots ou immeubles concernés. Les dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en oeuvre par le passé et en cours (OPAH, PIG, MOUS ...) doivent également être présentés.

Ce document fait notamment apparaître des cartographies explicitant la démarche ainsi que l'historique des réflexions, procédures et actions diverses menées sur le territoire.

Pièce n° 3. Fiches descriptives pour chaque immeuble (cf. modèle)

A ce stade, le maître d'ouvrage doit fournir une fiche de présentation d'immeuble accompagnée :

- des copies des arrêtés d'insalubrité s'ils sont déjà pris, ou l'attestation de l'ARS selon le modèle disponible; à défaut, les rapports de visite (dont la grille insalubrité) attestés par le professionnel les ayant réalisés ;
- des copies des arrêtés de péril ou de mise en sécurité des hôtels meublés ;
- de la copie de la DUP travaux de restauration immobilière avec les programmes de travaux à réaliser pour les immeubles envisagés dans le périmètre THIRORI (et des notifications individuelles si elles sont déjà réalisées) ;
- des copies des actes d'acquisition ou une déclaration motivée d'intention d'acquérir du maître d'ouvrage.

Le demandeur doit fournir les actes d'acquisitions des immeubles déjà acquis ainsi que tout acte administratif faisant figurer le motif d'acquisition (décision du maire en cas de délégation de préemption ou délibération du conseil municipal). Concernant les immeubles non acquis, le demandeur doit décrire, dans chaque fiche immeuble (cf. modèle), les raisons qui le portent à envisager une future acquisition.

Pièce n°4. Attestation d'occupation significative des immeubles et d'engagement au relogement et à l'accompagnement de l'ensemble des occupants du périmètre

Le demandeur doit produire une lettre dans laquelle il atteste de l'occupation significative constatée par immeuble.

La collectivité, ainsi que le maître d'ouvrage si celui-ci n'est pas la collectivité, s'engage à reloger l'ensemble des ménages occupants et à traiter ces besoins de manière prioritaire. Elle précise entre autres les localisations indicatives des logements qui seront mobilisés et sur quels contingents, ainsi que la description des missions d'accompagnement social prévues. A défaut, si la collectivité ne dispose pas de contingent, elle expose les démarches qu'elle souhaite entreprendre (signature de protocole avec un bailleur social par exemple).

Pièce n°5. Esquisse du projet en sortie d'opération

Une présentation sommaire du projet envisagé, notamment en terme d'objectifs de mixité sociale, doit être produite (typologies de logements - privés, social ou accession, éventuels équipements ou réserves), dans les grandes lignes. Cette présentation doit en particulier expliquer en préalable quelles typologies de ménages et de parc sont présents sur le quartier, l'arrondissement le cas échéant, et sur la commune.

Pièce n°6. Éléments justifiant de la qualité à agir (délibération de la collectivité locale ou de l'EPCI, contrat de concession...)

5.3.2. L'instruction de la demande

Le demandeur doit déposer son dossier en 3 exemplaires papier (complété d'un envoi informatique) auprès du DAD, dont les services seront chargés de :

- délivrer sans délai un récépissé de dépôt de dossier à sa réception, dans les conditions de l'article 53 du RGA ;
 - vérifier que les critères d'éligibilité sont réunis ;
- après examen du dossier, le DAD informe le demandeur, par courrier, que le dossier est complet et qu'il sera transmis au secrétariat de la commission nationale (article 55 du RGA). Si le dossier est incomplet, le délégué demande à la personne sollicitant la subvention de lui adresser les pièces ou informations manquantes en précisant le délai de réponse au-delà duquel le dossier sera classé sans suite (cf. modèle) ;
- fournir la fiche de synthèse de présentation de l'opération à la commission, vérifiée et complétée sous forme papier et électronique (cf. modèle). Cette fiche doit notamment contenir l'avis du DAD, concluant à l'éligibilité vérifiée, ou à l'éligibilité vérifiée sous réserves, ou au rejet.

L'avis liste précisément les éventuelles réserves (par exemple : immeubles dont la prise d'arrêté irrémédiable est incertaine, imbrications d'immeubles pas entièrement démontrées, proposition de réduction du périmètre, remarques sur le programme de logements prévu en sortie d'opération), ainsi que les points qui semblent nécessiter un examen plus particulier de la commission. Il peut faire part des démarches non abouties que le délégué a engagées auprès du demandeur et des réserves qui en découlent.

La commission s'appuiera sur la fiche de synthèse, contenant l'avis du DAD, pour élaborer son avis.

Après avoir réalisé son instruction, le DAD doit transmettre 2 exemplaires papier des dossiers, accompagnés de la fiche de synthèse contenant son avis, au secrétariat de la commission, avant la date limite qui lui aura été communiquée par celle-ci. Un envoi électronique – comprenant a minima la lettre, la fiche de demande et la fiche de synthèse remplie par le bénéficiaire et le DAD, accompagnée de ses annexes (notamment parcellaire, esquisse du projet futur, tableaux de synthèse et ratios) sera également assuré à l'adresse suivante : commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr.

5.3.3. L'avis préalable sur l'éligibilité du projet et la notification de la décision prise par le directeur général

La commission nationale prononce un avis favorable, avec d'éventuelles réserves, ou un avis défavorable quant à l'éligibilité du projet. Sur la base de cet avis, le directeur général de l'Anah notifie sa décision au demandeur et en adresse copie aux délégués de l'Anah dans le département et la région. Le directeur général ne peut passer outre à l'avis de la commission qu'avec l'accord du conseil d'administration.

Dans tous les cas, cette décision ne constitue pas un engagement de subvention. Elle permet de sécuriser le demandeur en l'assurant que tout ou partie de son projet est bien éligible aux financements, sous d'éventuelles réserves qu'il devra lever lors de son dépôt de demande de subvention opérationnelle.

5.4. L'attribution d'une subvention

La demande de subvention peut porter sur une étude de calibrage et / ou la mise en œuvre du plan de relogement et / ou pour le reste de la phase opérationnelle (acquisitions, démolitions et reventes).

5.4.1. Remarques relatives au démarrage de l'opération (cf. article 54 du RGA)

Pour les demandes relatives au seul financement des études de calibrage ou des mesures d'accompagnement social et de relogement des occupants, aucune subvention ne peut être attribuée dès lors qu'il y a eu commencement d'exécution avant le dépôt de la demande.

Pour toute demande incluant le financement des acquisitions, des démolitions et/ou des réhabilitations, aucune subvention ne peut être attribuée dès lors qu'il y a eu commencement d'exécution des travaux avant autorisation du délégué de l'agence dans le département, à l'exception des cas de travaux de démolition prescrits par arrêté de péril ou d'insalubrité, de travaux conservatoires en urgence ou de travaux de neutralisation. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après dépôt de la demande.

Les dépenses avant attribution de la subvention sont au risque et péril du maître d'ouvrage, la subvention n'étant pas de droit. Toute action engagée avant attribution de subvention ne présume en rien de son obtention.

5.4.2. Contenu du dossier de demande de subvention déposé auprès du DAD

Si un dossier porte sur une demande de subvention opérationnelle à la fois pour un périmètre RHI et pour un périmètre THIRORI, il sera classé de manière à pouvoir distinguer facilement les pièces relevant de l'un ou de l'autre de ces dispositifs.

Tout ou partie des pièces demandées pour un dossier de vérification d'éligibilité (pièces 1 à 6) doivent être de nouveau présentées pour un dossier de demande de subvention, si elles ont suscité des réserves, ou si leur actualisation est nécessaire.

Des compléments sont par ailleurs exigés pour certaines d'entre elles⁸ :

Pièce n°1. Fiche de synthèse de présentation du projet, cartographies et tableau de synthèse (cf. modèles)

Si le dossier de demande de financement porte sur des dépenses d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation, la nature des immeubles présentée doit être vérifiée et non présumée. Tous les arrêtés doivent être alors pris. La fiche, les cartographies et le tableau de synthèse peuvent alors distinguer ce qui relève du périmètre RHI d'une part et du périmètre THIRORI d'autre part.

⁸ Ces pièces sont fixées par l'annexe 2 ter du RGA.

Pièce n° 3. Fiche descriptive pour chaque immeuble (cf. modèle)

Les fiches seront à détailler en fonction du type de subvention demandée, comme indiqué sur le modèle. Si la subvention porte sur des dépenses d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation :

- tous les arrêtés doivent être pris et joints,
- pour les immeubles sous DUP travaux, les justificatifs d'exercice du droit de délaissement par les propriétaire, ou d'absence de réponse ou de réponse négative à la clôture de l'enquête parcellaire, ou d'expiration du délai de réalisation des travaux mentionnés à l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, doivent être également joints,
- doivent être également jointes les estimations des Domaines. Pour toute acquisition d'immeubles sous IDH, le demandeur devra produire dans son dossier la valeur vénale ainsi que la valeur Vivien du bien. Pour les immeubles insalubres remédiables, en péril ou les établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, la valeur doit tenir compte du coût des mesures prescrites et des charges afférentes non réalisées par le vendeur.

Pièce n°4. Description de l'occupation des immeubles, engagement de relogement et/ou d'hébergement, et de l'accompagnement social envisagés

Si le dossier de demande de financement porte sur des dépenses de relogement, le dossier doit :

- décrire l'occupation des immeubles,
- présenter un engagement de relogement et/ou d'hébergement (typologies de produits et tailles, secteurs, type de contingent...), et décrire l'accompagnement social envisagé.

Si le dossier porte sur des dépenses de relogement seules, ou d'acquisition et démolition / réhabilitation, le dossier doit contenir les résultats de l'enquête sociale, dont le plan d'occupation détaillé nominatif des ménages occupants.

Pièce n°5. Descriptif du projet en sortie d'opération

Si le dossier de demande de financement porte sur des dépenses d'acquisition et démolition et/ou réhabilitation, le programme définitif de reconstruction ou réhabilitation des immeubles avec, si possible, les plans d'architecte doit être décrit. Le programme d'aménagement du périmètre doit également être présenté. Des cartographies seront proposées.

Pièce n°7. Cahiers des clauses techniques et particulières (CCTP) des prestations d'études, d'accompagnement social ou, en cas de réalisation en régie, descriptif détaillé des actions menées

Pièce n°8. Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention, le cas échéant

Pièce n°9. Plan de financement

Pièce n°10. Echancier de réalisation

Pièce n°11. Tableau financier prévisionnel

Le tableau financier (cf. modèle) doit être renseigné de manière prévisionnelle, pour la partie concernée par la demande de financement (études / relogement / acquisitions démolitions). **La subvention est calculée sur la base de ce tableau, de manière unique et non révisable**, sauf en cas de réévaluation ultérieure par le juge de l'expropriation. En tant que de besoin, le DAD pourra demander que lui soient communiqués des éléments détaillés correspondants aux différents postes, notamment à la démolition et aux VRD tertiaires (estimatifs de maître d'œuvre, réponse à appel d'offre, devis...).

Dispositions transitoires relatives à la RHI

Les dossiers déposés avant le 15 juillet 2010 pourront être constitués selon la liste des pièces exigées jusqu'à présent par l'Etat.

5.4.3. Circuits et rôles d'instruction

Le dossier de demande de subvention est déposé en 3 exemplaires (accompagné d'un envoi électronique) par le demandeur auprès du DAD, dont les services sont chargés de :

- délivrer sans délai un récépissé de dépôt de dossier dès réception. Après examen du dossier, le DAD informe le demandeur par courrier que le dossier est complet et qu'il sera prochainement transmis au secrétariat de la commission. Si le dossier porte sur des dépenses d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation, ce courrier vaut autorisation de commencer les travaux. Si le dossier est incomplet, le délégué demande que lui soient adressées les pièces manquantes en précisant le délai de réponse au-delà duquel le dossier sera classé sans suite.
- vérifier que les éventuelles réserves suite à l'examen de l'éligibilité ont été levées,
- vérifier la teneur des engagements du maître d'ouvrage, et en particulier le tableau financier,
 - fournir la fiche synthétique de présentation de l'opération à la commission, vérifiée et complétée (cf. modèle) sous forme papier et électronique. Cette fiche contient l'avis du délégué de l'agence dans le département :
 - le cas échéant, concernant l'éligibilité du périmètre ;
 - sur l'attribution de la subvention et son montant, éventuellement assorti de réserves ou proposition de modulation précisément listées (coûts recalculés, postes éligibles ou non, modulation des taux...).

Après avoir réalisé son instruction, le délégué de l'Anah transmet le dossier en 2 exemplaires papier avant la date limite de dépôt de dossier au secrétariat de la commission nationale, son avis étant porté sur la fiche de synthèse. Un envoi électronique, Un envoi électronique – comprenant a minima la lettre, la fiche de demande et la fiche de synthèse remplie par le bénéficiaire et le DAD, accompagnée de ses annexes sera également assuré à l'adresse suivante : commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr

5.5. La décision d'attribution et sa notification (cf. article 57 du RGA)

Après examen du dossier, la commission émet un avis sur le taux et le montant de subvention, fonction notamment de la vocation sociale de l'opération et de la capacité contributive de la commune ou de l'EPCI, dans la limite du montant maximal des aides fixé annuellement par le conseil d'administration. Elle se prononce également sur les conditions particulières éventuelles à respecter par le bénéficiaire.

Le directeur général de l'Anah prend la décision d'attribution de subvention conformément aux dispositions du IV de l'article R.321-7 du CCH et la notifie au bénéficiaire, en en faisant copie aux délégués de l'Anah dans le département et dans la région. Si le directeur général suit l'avis de la commission nationale, sa décision reprend les délais et conditions proposés par cette dernière. En cas de désaccord du directeur général avec la commission, le directeur général ne peut passer outre qu'après accord du conseil d'administration. Les engagements correspondants sont réalisés au siège de l'Anah et retracés dans son logiciel de comptabilité générale.

Le montant maximum de la subvention ne peut être révisé à la hausse après l'engagement initial, sauf en cas d'évaluation ultérieure d'une acquisition foncière par le juge de l'expropriation, supérieure à celle du service des domaines. Dans ce cas particulier, le bénéficiaire doit en informer sans délai le DAD et déposer une demande d'engagement complémentaire, qui sera transmise au secrétariat de la commission.

5.6. Suivis local et national

Sur la base de la décision d'attribution du directeur général, le DAD est chargé d'organiser le suivi qualitatif et comptable du projet. Un comité de suivi annuel sera organisé, avec un objectif de suivi d'avancement d'une part, et un objectif de rendu compte d'autre part. Une fiche annuelle de suivi devra ainsi être produite et transmise par le DAD à la commission nationale au premier trimestre.

Si une modification substantielle du projet intervient, le demandeur devra en informer le délégué afin qu'il le signale à la commission. Celle-ci appréciera s'il y a lieu de proposer au directeur général de prononcer un retrait total ou partiel de la subvention. En cas de modification non substantielle, la subvention sera recalculée au moment du solde.

Le suivi qualitatif porte sur :

- le bon avancement opérationnel des projets,
- les délais administratifs de l'opération (dépôt, commencement, acompte, solde),
- le respect des engagements du bénéficiaire relatifs aux critères d'éligibilité,
- les éventuelles annulations de procédures après attribution de subvention, afin de préparer un éventuel nouveau passage en commission.

5.7. Délais d'exécution et d'achèvement (cf. article 59 du RGA)

Toute opération ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention doit être commencée dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention. Le commencement de la réalisation de l'opération est constaté par le dépôt de la première demande de paiement (demande d'acompte ou de solde). Si aucune demande de paiement n'a été faite dans ce délai, la décision d'octroi de la subvention devient caduque.

Lorsque la subvention est attribuée pour le financement des études de calibrage ou des mesures d'accompagnement social et de relogement des occupants, le maintien du bénéfice de cette subvention est conditionné au dépôt d'une demande de financement comportant tout ou partie des acquisitions, des démolitions et/ou des réhabilitations, dans un délai de 2 ans suivant la date de notification de la décision. Dans le cas contraire, la décision d'octroi de la subvention devient caduque et le reversement des sommes déjà versées peut être exigé. Toutefois, ce délai peut être prorogé pour une durée d'un an maximum par décision du délégué de l'agence dans le département sur demande motivée du bénéficiaire de la subvention.

Toute opération ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention doit donner lieu à une demande de paiement du solde dans un délai de 8 ans après notification de la décision.

Dans le cas où l'un de ces délais n'est pas respecté, le DAD doit le signaler au secrétariat de la commission LHI.

5.8. Paiements (cf. articles 60 et 61 du RGA)

5.8.1. Généralités

Aucune avance ne peut être versée.

Un ou plusieurs acomptes peuvent être mis en paiement au fur et à mesure de l'avancement du projet, dans la limite d'un acompte annuel, sans que ceux-ci ne puissent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention correspondante octroyée.

Pour calculer le montant de l'acompte, est appliqué au montant de la subvention un pourcentage correspondant à l'avancement des dépenses prises en compte dans le calcul de la subvention. La demande d'acompte est

accompagnée des justificatifs précisés ci-après.

Les acomptes mis en paiement tiennent compte des acomptes précédemment versés au titre de la décision de financement correspondante.

La demande d'acompte est instruite et liquidée par le DAD, qui établit la fiche de calcul comportant l'attestation du service fait et la communique au secrétariat de la commission. Ce dernier la transmet à la direction administrative et financière, bureau du budget et de la commande publique (BBCP), pour mandatement, puis paiement par l'agence comptable.

Les demandes de solde font l'objet d'un traitement spécifique. Le DAD instruit le dossier et pré-liquide :

- il vérifie l'exactitude des pièces, propose une fiche de calcul de solde, en tenant compte des dépenses et recettes réellement constatées, dans la limite de l'engagement initial, éventuellement révisé à la suite de l'évaluation du coût d'une acquisition foncière par le juge de l'expropriation supérieure à celle du service des domaines. Il est tenu compte le cas échéant, des acomptes déjà versés.
- il dresse le bilan de l'opération et établit un rapport sur le respect des engagements du bénéficiaire, comportant son avis sur le versement du solde.

S'il s'agit d'un solde relatif à une phase d'acquisition, démolition et/ou réhabilitation, ces éléments, relatifs au respect des engagements du bénéficiaire et au montant du solde, sont soumis à la commission LHI qui émet un avis sur le montant à liquider.

Dans tous les cas, la décision de versement du solde de la subvention est prise par le directeur général de l'agence. Cette décision, accompagnée du rapport du DAD, de sa fiche de calcul et de l'avis de la commission, le cas échéant, est transmise pour mandatement au BBCP puis pour paiement à l'Agence comptable.

5.8.2. Pièces demandées au paiement des acomptes

Pièces justificatives à produire au paiement par le bénéficiaire auprès du DAD :

- RIB en original
- justificatifs de l'exécution des prestations ou des travaux : factures acquittées ; attestations d'entreprise ou de maître d'œuvre relatives au pourcentage d'avancement des prestations ou des travaux, certifiées par la maîtrise d'ouvrage
- justificatifs des autres dépenses : attestation notariée d'acquisition, acte administratif motivant les acquisitions, attestation du maître d'ouvrage pour les dépenses de portage etc, avancement du plan de relogement
- justificatifs des recettes (ventes) ou attestation (loyers perçus...).

Pièces à transmettre par le DAD au secrétariat de la commission :

- RIB en original
- fiche de calcul de l'acompte à payer, comportant l'attestation de service fait (cf. modèle)

5.8.3. Modalités de paiement des soldes

Pièces à produire auprès du DAD par le bénéficiaire :

- idem que pour les paiements d'acomptes (cf. ci-dessus)
- récapitulatif de l'ensemble des dépenses et recettes réelles de l'opération
- permis de construire des opérations de reconstruction
- document émanant de l'organisme chargé de la production des logements, précisant la destination des logements de ceux-ci
- agrément de financement éventuellement octroyé à cet organisme (logement social ou conventionnement avec l'Anah).

Pièces à transmettre au secrétariat de la commission par le DAD :

- le dossier déposé par le bénéficiaire (ci-dessus)
- attestation du délégué relative au respect des engagements du bénéficiaire, en particulier l'achèvement du plan de relogement
- projet de fiche de calcul du solde à payer
- avis sur le paiement du solde.

Pièces transmises après avis de la commission, par le directeur général au BBCP :

- décision du directeur général de l'Anah
- avis de la commission LHI le cas échéant
- fiche de calcul du solde à payer
- RIB en original.

5.9. Contrôles et reversements (cf. article 62 du RGA)

En cas de non respect des prescriptions relatives au bénéfice des aides de l'agence, et des conditions particulières éventuellement notifiées par le directeur général, ou en cas de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, le directeur général de l'agence, après avis de la commission LHI, décide du retrait total ou partiel de la subvention et du reversement total ou partiel des sommes déjà versées.

Préalablement à toute décision de retrait ou de reversement, un courrier est adressé au bénéficiaire pour l'informer de la mise en œuvre de la procédure et l'inviter à présenter ses observations dans un délai qu'il fixe mais qui ne saurait excéder deux mois. Cette disposition n'est pas applicable lorsqu'une décision est devenue caduque.

Les dispositions du 3ème alinéa de l'article 22 du règlement général de l'Anah sont applicables aux décisions de reversement des subventions attribuées au titre de la RHI et du THIRORI.

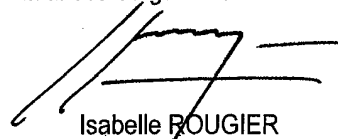
La décision est notifiée au maître d'ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le paiement est effectué à l'agence comptable de l'Anah dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision de reversement.

A défaut de paiement dans les délais fixés, les débiteurs pourront se voir appliquer les intérêts légaux prévus par l'article 1153 du code civil.

Le 19 octobre 2010,

La directrice générale de l'Anah



Isabelle ROUGIER

Liste des annexes

Annexe n°1 : Notions préalables : les outils juridiques utiles à la RHI et au THIRORI

Annexe n°2 : Récapitulatif des pièces à joindre au(x) dossier(s) de demande(s)

Annexe n°3 : Fiche de synthèse

Annexe n°4 : Tableau de synthèse

Annexe n°5 : Fiche descriptive d'immeuble

Annexe n°6 : Tableau financier détaillé

Annexe n°1. Notions préalables : les outils juridiques utiles à la RHI et au THIRORI

Insalubrité réparable (L1331-28 II) et insalubrité irréparable (L1331-28 I du CSP)

Un immeuble peut faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité, pris par le représentant de l'Etat dans le département, lorsqu'il constitue un danger pour la santé des occupants ou des voisins. S'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction, un arrêté d'insalubrité irréparable doit être pris.

Un arrêté d'insalubrité réparable comporte des prescriptions de sortie d'insalubrité que le propriétaire doit réaliser et précise le délai dont il dispose. Il oblige le propriétaire à héberger provisoirement les occupants en cas d'interdiction temporaire d'habiter suspend les loyers et permet au préfet ou au maire de recouvrer le coût des travaux exécutés d'office et/ou d'hébergement sur le propriétaire.

Un arrêté d'insalubrité irréparable comporte automatiquement une interdiction définitive d'habiter, et précise la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut prescrire la démolition de l'immeuble et prévoir toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. L'arrêté a également pour effet de suspendre les loyers, d'obliger le propriétaire à offrir un logement aux occupants et à leur verser une indemnité forfaitaire de 3 mois de nouveaux loyers. En cas de logement par la collectivité publique ou un bailleur social, le propriétaire est redevable à ce dernier d'une indemnité correspondant à 12 mois de loyers prévisionnels.

Péril ordinaire (article L511-2 du CCH – habitat dangereux)

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Un arrêté de péril ordinaire met en demeure le propriétaire de réaliser les travaux dans un délai fixé, supérieur à un mois. Il peut prescrire une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, suspend les loyers et oblige le propriétaire à reloger temporairement ou définitivement les occupants le cas échéant. En cas de non exécution par le propriétaire, le maire doit réaliser les travaux d'office et en recouvrer les frais ; la personne publique ou le bailleur social qui a éventuellement assuré le logement peut recouvrer une indemnité équivalente à 12 mois de nouveaux loyers auprès du propriétaire.

1^{er} effet de la loi Vivien : une procédure d'expropriation simplifiée

La loi Vivien et les diverses modifications introduites jusqu'en 2006, permettent d'exproprier avec une procédure simplifiée, sans enquête publique :

1. des immeubles déclarés insalubres à titre irréparable en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ;
2. des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;
3. à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

L'expropriation est décidée par un seul arrêté préfectoral qui vaut à la fois déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité. La prise de possession (et donc l'exécution des travaux) peut intervenir avant même l'ordonnance d'expropriation, dès lors que l'indemnité provisionnelle de dépossession a été payée ou consignée.

2^{ème} effet de la loi Vivien : un calcul spécifique des indemnités d'expropriation

L'indemnité d'expropriation, évaluée par le service des domaines, et en cas de contestation par le juge de l'expropriation est calculée :

- sur la base de la valeur du terrain nu, et après déduction du coût des travaux de démolition, pour les propriétaires

baillleurs et les propriétaires occupants depuis moins de 2 ans avant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril,

- sur la base de la valeur vénale pour les propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

L'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

Les opérations de restauration immobilière (L313-4 et suivants du CU)

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles peuvent être engagées par des collectivités publiques.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité. A défaut, soit il exerce son droit de délaissement, soit il peut être exproprié.

Pour en savoir plus :

Sur le site www.habitatindigne.logement.gouv.fr :

—fiche n°19, lien : [expropriation des immeubles et bâtiments insalubres ou menaçant ruine et interdits définitivement à l'habitation en "LOI VIVIEN"](#)

—Lien vers le « vademecum » du pôle de lutte contre l'habitat indigne :
http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=25

Sur le site www.lesopah.fr :

- rubrique Outils et savoir faire, Guides et référentiels, fiche relative aux ORI

Annexe n° 2. Récapitulatif des pièces à joindre au(x) dossier(s) de demande(s)

A. Vérification d'éligibilité

	Dossier de synthèse
1	Fiche de demande
	Fiche de synthèse complétée par l'avis du DAD
	Dont cartographies parcellaires
	Dont tableau de synthèse
	Dossier détaillé
2	Rapport de présentation de la LHI locale et de la politique d'aménagement
3	Fiches descriptives à l'immeuble
	Avec fiche descriptive détaillée des lots / logements
	Avec les arrêtés ou attestations / DUP travaux
	Avec les actes d'acquisitions ou déclaration motivée d'intention d'acquérir
4	Attestation de l'occupation significative par immeuble et engagement à reloger (avec stratégie retenue)
5	Esquisse du projet de logements envisagé et objectif de mixité sociale
6	Éléments justifiant de la qualité à agir

B. Etudes de calibrage

	Pièces A à actualiser complétées par :
7	CCTP de l'étude
8	Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention
9	Plan de financement
10	Echéancier de réalisation
11	Tableau financier partie « études » renseigné

C. Relogements et accompagnement social

	Pièces A à actualiser complétées par :
4 actualisée	Descriptif de l'occupation des immeubles et engagement au relogement et à l'accompagnement
7	CCTP des prestations
8	Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention
9	Plan de financement
10	Echéancier de réalisation
11	Tableau financier partie « Relogement » renseigné

D. Acquisition, démolition et/ou réhabilitation

	Pièces C à actualiser complétées par :
3 actualisée	Fiches descriptives à l'immeuble
	Avec fiches descriptives détaillées des lots / logements
	Avec tous les arrêtés et/ou les justificatifs d'exercice du droit de délaissement ou d'expiration du délai de réalisation des travaux
	Avec les actes d'acquisitions ou déclaration motivée d'intention d'acquérir
	Estimation des domaines pour tous les biens (vénales et Vivien le cas échéant)
5 actualisée	Projet de logements définitif
8	Délibération habilitant le demandeur à solliciter la subvention
9	Plan de financement
10	Echéancier de réalisation
11	Tableau financier partie « acquisition, démolition, réhabilitation » renseigné

Les modèles de pièces cités dans la présente instruction sont disponibles auprès du secrétariat de la commission (commission-nationale-LHI@anah.gouv.fr) ou téléchargeables sur l'extranah :

- fiche de demande (à envoyer par mail à l'anah, en .xls)
- fiche de synthèse (à envoyer par mail, en .doc)
- légendes des cartographies (à envoyer par mail, en format image)
- tableau de synthèse (à envoyer par mail, en .xls)
- fiche immeuble
- fiche détaillée par immeuble
- attestation d'insalubrité
- bilan financier détaillé et global (à envoyer par mail, en .xls)
- ratios (à envoyer par mail, en .xls)
- fiche de calcul (à envoyer par mail, en .xls)
- récépissé

Les spécificités des dossiers RHI et THIRORI ne permettent pas de les instruire avec l'application [Op@l](#). C'est pourquoi la constitution et les échanges de dossiers se feront par voie électronique et par courrier dans un premier temps.

Courant 2011, une application adaptée sera mise à votre disposition. Par substitution aux échanges électroniques, elle permettra de transmettre aux différentes instances les pièces et les informations relatives aux projets. Elle vous servira également de support au suivi de leur avancement jusqu'à leur solde. Cet outil permettra par ailleurs d'accéder à des états de synthèse à l'échelle nationale.

Annexe n°3. Fiche de synthèse diffusée en commission nationale LHI

Partie à renseigner par le demandeur

Région :		Nom de l'opération :	
Département :		Nombre d'immeubles du périmètre :	
Commune :		Nombre de logements du périmètre :	
Maître d'ouvrage demandeur :		Nombre de ménages occupants (cad relogés + à reloger) :	
Nature de la relation entre la collectivité et l'opérateur, si la collectivité n'est pas MO :		Projet multisites : Oui / Non	
		RHI bidonvilles : Oui / Non	

1. Contexte et articulation avec l'opération envisagée

Dans cette partie, le demandeur doit présenter des éléments synthétiques relatifs à :

- la description des problématiques du territoire (habitat indigne et dégradé, occupation, aménagement)
- la politique d'aménagement et de requalification urbaine de la commune, et à son articulation avec le projet RHI / THIRORI
- l'intégration de la problématique habitat indigne dans la politique municipale, l'existence d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne, de dispositif de lutte contre l'habitat indigne...et à leur articulation avec le projet.

Synthèse du contexte du territoire

Protocole de lutte contre l'habitat indigne	Oui / Non	Années début / fin	
Programmes LHI en cours (OPAH, MOUS, PIG)	Oui / Non	Années début / fin	
Opération d'aménagement englobant le projet RHI	Oui / Non	Années début / fin	
ORI	Oui / Non	Années début / fin	
Nombre d'immeubles de l'étude du périmètre ORI		Nombre de logements Anah LHI PB année ... *	
Nombre d'arrêtés d'insalubrité pris l'année...		Nombre de logements Anah LHI PO année ... *	
Nombre d'arrêtés de péril pris l'année ...		Nombre de copropriété Anah (aide au syndicat) année ...* : .	
Nombre de travaux d'office réalisés l'année ...		Part des crédits Anah consacrés à la LHI* :	

* Ces données peuvent être obtenues auprès du délégué de l'Anah

2. Description de l'opération envisagée

2. a. Historique de l'opération RHI / THIRORI

Comment et pourquoi la stratégie RHI / THIRORI a-t-elle été privilégiée sur ce périmètre? Quelle est l'antériorité du repérage et d'une éventuelle intervention sur le périmètre? Des évolutions ont-elles observées dans le temps ?

(Préciser si une étude préalable ou pré-opérationnelle a été financée par l'Anah en amont)

2. b. Description des immeubles du périmètre

Cf modèle de cartographies, à insérer.

Cf modèle de tableau de synthèse, à annexer.

Des photos peuvent être utilement jointes.

Le demandeur doit notamment préciser :

- Motivation et date d'acquisition(s) réalisée(s) antérieurement pour les immeubles insalubres ou en péril :

- Motivation d'acquisition des immeubles sous DUP travaux, quels points de blocage repérés :
- Historique pour les immeubles dont le taux d'occupation est faible voire nul (quand et comment la vacance a -t-elle été organisée ?) :
- Types d'incertitudes restant à lever concernant certains immeubles :

2.c. Occupation et stratégie envisagée pour le relogement et l'accompagnement social des occupants

Nombre de ménages estimés, dont propriétaires occupants et locataires, par immeuble :

Difficultés ou spécificités d'accompagnement social identifiées :

Stratégie pour leur relogement et leur accompagnement social :

2.d. Présentation du projet en sortie d'opération

Contexte et besoins en terme de mixité sociale :

Nombre de logements à démolir / réhabiliter :

Nombre de logements futurs, par typologies envisagées (PLAI, PLUS...) :

Annexer une ou des esquisses du projet futur (prévisionnel ou définitif).

3. Financement et calendrier prévisionnel (en cas de demande de subvention)

Cf modèles à annexer :

- **bilan financier RHI / THIRORI**
- **plan de financement**
- **ratios.**
- **échancier de réalisation prévisionnel.**

Le demandeur doit également rappeler sommairement son calendrier prévisionnel d'opération.

Avis du délégué de l'Anah dans le département

Pour chaque item ci-dessous, d'éventuelles réserves peuvent apparaître et être alors listées précisément. D'éventuelles incertitudes peuvent également être signalées.

a. cohérence du projet au regard de la politique d'aménagement portée éventuellement par la ville : ...

b. cohérence du projet au regard de la politique de lutte contre l'habitat indigne menée par la collectivité et ses résultat : ...

c. natures et configurations d'immeubles : ...

d. occupation des immeubles : ...

e. projet de logements : ...

Données à fournir notamment :

- *Données FILOCOM et SRU relatives à la composition du parc de logements : nombre de RP HLM / locatif privé / propriétaires occupants / composition du parc SRU et ses récentes évolutions sur le quartier, l'arrondissement le cas échéant, et la ville. Présence d'accession sociale.*
- *Données FILOCOM relatives aux ménages sur le quartier, l'arrondissement le cas échéant, et la ville, par types de parc (HLM / locatif privé / propriété occupantes) : nombre de ménages / compositions familiales / nombre de ménages de revenus < 30% plafonds PLUS, et < 60% plafonds PLUS .*
- *Rappel des objectifs du PLH*

f. financement et calcul de subvention :....

D'éventuelles remarques peuvent être formulées sur le plan de financement, ou sur le bilan présenté par le demandeur, en accompagnement des ratios demandés par la commission, en particulier s'ils paraissent élevés.

Le délégué peut proposer un calcul de la subvention (écrêtement de postes manifestement surévalués, non prise en compte de postes non intégrables au bilan par exemple ; ou encore proposition de modulation des taux en fonction de la vocation sociale du projet et de la capacité contributive de la commune).

Conclusion sur l'éligibilité :

- **Totalité du périmètre éligible**
- **Périmètre en partie éligible seulement : préciser les contours**
- **Périmètre non éligible**

Conclusion sur une demande de subvention :

Il est proposé d'accorder une subvention de€, qui correspond à ...% de financement appliqué à une assiette de... (TTC), pour une phase d'étude de calibrage / d'accompagnement social et de relogement / d'acquisition et démolition ou réhabilitation.

Coût et subventions en €

	Coût TTC	Taux de subvention	Montant subvention
Etudes			
Accompagnement social et relogement			
Déficit d'acquisition, démolition et réhabilitations			
Déficit total			

Annexe n°4 : Tableau de synthèse

Demandeur :

Ville :

Nom de l'opération :

Type de projet :

Parcelle	...	...	...	...	Total RHI ou THIRORI
Adresse					
Bâtiment le cas échéant					
Nb lots					
Dont nb logements					
Dont nb commerces					
Nb propriétaires					
SHON initiale					
Surface utile initiale					
Nb personnes occupantes					
Nb ménages occupants (lors de la prise en charge de l'immeuble)					
Dont nombre de ménages relogés					
Dont nombre de ménages à reloger					
Nombre de ménages hébergés + à héberger					
Nombre de ménages accompagnés					
Nb PO					
Nb locataires					
Nature de l'immeuble (1)					
Date de l'arrêté (polices)					
Date de DUP travaux en cas d'ORI					
Date d'acquisition*					
Valeurs Vivien **					
Valeurs minorées du coût des mesures prescrites**					
Valeurs vénales **					
Valeur d'acquisition réelle**					
Valeur portée au bilan**					
Destination (2)					
SHON produite					
dont SHON de logements					
Surface utile de logement produite					
dont Su de logements					

* Si l'acquisition de fait par lots, de manière étalée dans le temps, indiquer la période d'acquisition.

Dans ce cas, le tableau descriptif des immeubles par lots (onglet 6b) sera également rempli et indiquera les dates d'acquisition des divers lots.

** Se reporter au chapitre 4 de l'instruction, paragraphe 4.2.3 relatif aux dépenses d'acquisitions éligibles au financement.

L'ensemble de ces valeurs sont estimées par les services des domaines et peuvent inclure des frais de emploi.

Annexe n°5 : Fiche descriptive d'immeuble

Parcelle – bâtiment n°... le cas échéant - Dispositif ... (RHI ou THIRORI)

Données à fournir au plus tard au stade d'une vérification d'éligibilité ou une étude de calibrage

Données à fournir au plus tard au stade d'une demande de financement de relogement et AS

Nombre de lots :		Nombre de locataires :	
Nombre de logements :		Nombre de ménages déjà relogés :	
Nombre de logements occupés initialement :		Nombre de ménages à reloger :	
Nombre de commerces :		Nombre de ménages non relogeables :	
Nombre de locaux autres :		Nombre de ménages accompagnés :	
Nombre de propriétaires :		Nombre de ménages hébergés :	
Nombre de PO :		Nombre de personnes occupantes :	

Développer l'historique de l'immeuble, son repérage, les blocages observés :

Description des éventuels immeubles vacants au moment du dépôt du dossier :	Choisir parmi :	Joindre dans ce cas :
	vacance a été organisée après acquisition, dans un souci de protection anticipée des occupants	<i>L'état d'occupation initial et le plan de relogement mis en oeuvre ; Motiver le délai entre le relogement et l'acquisition ou entre l'arrêté et l'acquisition</i>
	vacance organisée avant acquisition, suite à un arrêté.	
	immeubles vides nécessaire au traitement des immeubles sous IDH occupés	<i>Joindre éléments techniques le justifiant</i>

Natures sommaires :	Choisir parmi :	Dates le cas échéant :	Dans ces cas, pièces à annexer :
	insalubre		<i>arrêté ou attestation ARS ou attestation d'un professionnel (grille et rapport)</i>
	sous arrêté de péril		<i>arrêté</i>
	sous ORI et en situation bloquée, susceptible de devoir être acquis		<i>DUP travaux et programme de travaux + délais concernant l'immeuble</i>
Nature précise de l'immeuble(1) :	Préciser la nature de l'immeuble et préciser la date des arrêtés s'ils sont déjà pris		
	<i>Joindre les arrêtés, DUP ou rapports en justifiant</i>		

Acquisition (2) :	Choisir parmi :	Joindre les actes de vente et les délibération exposant le motif d'acquisition pour les immeubles acquis antérieurement
	immeuble déjà acquis le	
	immeuble que le maître d'ouvrage va acquérir de manière certaine	
	immeuble que le maître d'ouvrage sera susceptible d'acquérir	
Motivation(s) d'acquisition :	Développer les dysfonctionnements actuels de l'immeuble qui motivent la stratégie de traitement et l'acquisition projetée	

Destination	Démolition OU Réhabilitation	
Motif de conservation :	Si réhabilitation, choisir parmi :	
	protégés au titre des secteurs sauvegardés, de la réglementation sur les sites, les monuments historiques et leurs abords (règle de covisibilité) ou des ZPPAUP identifiés comme élément remarquable au titre de document d'urbanisme, soumis à des contraintes techniques empêchant la démolition ou la rendant dangereuse ou si la réhabilitation est moins onéreuse que la démolition	<i>Joindre les extraits de documents ou rapports en justifiant (notamment étude comparative des solutions de démolition et de conservation)</i>

Données qui demeurent incertaines et restent à vérifier : Préciser quelles informations sont estimées, ou établies de manière définitive. Si des incertitudes demeurent, quant à la nature des désordres, à l'occupation, ou par exemple à la stratégie d'intervention, les préciser.

Annexe n°6 : Tableau financier détaillé

Un bilan sera produit pour l'ensemble de l'opération RHI d'une part, un autre bilan pour l'ensemble de l'opération THIRORI d'autre part. Certains postes seront par ailleurs détaillés à l'immeuble ou au lot, dans des documents annexes, à des fins de vérification des dossiers.

	Dépenses prévisionnelles			Dépenses plafonnées
	HT	TVA	TTC	TTC
A1 - Analyse du bâti et diagnostic urbain				
Etude technique				
Diagnostic urbain				
Définition et programme du projet				
A2 – Analyse de l'état foncier et immobilier				
Etude parcellaire				
Etude des propriétés et analyse des sources de blocage				
A3 - Enquête sociale				
Etude des situations familiales				
Etude relative aux besoins et souhaits en matière de logement				
Etude des modes de vie et pratiques				
Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social				
A4 – Etude et accompagnement juridique				
Identification des difficultés juridiques				
Sécurisation juridique de l'opération				
Calibrage juridique				
Total dépenses d'études				
Subvention maximum 70% TTC		Taux =		
B1 - Plan de relogement				
Ingénierie sociale				
Frais de déménagement et de réinstallation				
Hébergement provisoire				
B2 – Accompagnement social				
Total dépenses de relogement et d'AS				
Subvention maximum 70% TTC		Taux =	0,00%	0
C1 - Appropriation des sols				
Acquisitions				
Frais d'acquisition				
Evictions commerciales				
C2 - Libération des sols				
Neutralisation des bâtiments				
Référé préventif				
Démolitions				
Démolitions partielles en cas de conservation				
C3 - Travaux sur emprises foncières				
Préparation des emprises				
VRD tertiaires				
Mise en état des sols				
C4 - Travaux sur immeubles				
Travaux sur mitoyens				
Confortements				
Travaux de remise en état a minima en cas de conservations nécessaires				
C5 – Honoraires de maîtrise d'oeuvre				
C6 - Frais de maîtrise d'ouvrage				
Frais de gestion immobilière				
Assurance				
Conduite de projet : gestion administrative et suivi opérationnel				
Assistance juridique				
D – Recettes				
D1 - charges foncières logements neufs				
D2 - charges foncières logements réhabilités				
D3 - cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI				
D4 – Valorisation des commerces				
D5 - autres				
Déficit d'opération (C - D)				
Subvention maximum 70% ou 40%		Taux =		

Marignane

Le projet de la ville de Marignane porte sur son centre historique qui compte près de 1 300 logements.

Ce quartier concentre de très fortes difficultés : indignité structurelle des logements, vacance importante, présence d'une population modeste voire précaire.

Le centre de Marignane est un quartier médiéval méridional, qui présente des problèmes de circulation (coupure du centre, rues étroites) et de stationnement (absence de stationnements résidentiels de proximité).

Le projet envisagé dans la candidature s'inscrit en grande cohérence avec les politiques de planification et de programmation (PLH, CUCS², PLU) et s'appuie sur la politique foncière d'acquisition publique de ces dernières années. Il comporte un ambitieux volet habitat dont la définition s'appuie sur une étude urbaine stratégique. Ce volet, ciblé et localisé, doit permettre de recycler 20% des logements existants et d'en améliorer 20%. Il s'accompagne d'actions sur les espaces publics, sur les commerces et sur la Gestion urbaine de proximité.



² Contrat Urbain de Cohésion Sociale

21-23 rue du Château :



Ce sont les façades opposées aux entrées des logements. Elles sont relativement de bonne qualité mais elles donnent une image terne à la place Emile Cabrié. La façade du numéro 23 est, de plus, moyennement polluée, ce qui la rend grise. Il serait intéressant d'ouvrir ces murs à l'extérieur en instaurant quelques fenêtres, permettant ainsi d'apporter une lumière naturelle aux pièces.

17-13 rue du Château :



La façade du n°13 de la rue du Château est particulièrement endommagée. Elle est encore une fois sans ouverture sur l'extérieur. Cette fois, nous pouvons remarquer que les murs sont en pierre ce qui donne plus de cachet au bâti. Néanmoins, il serait nécessaire de retravailler sur les murs.

Ensuite, nous avons un petit espace tout en pierre abritant une petite statue. Il serait intéressant de reprendre ce lieu de patrimoine local pour créer un attrait important. Omitte ceci, l'espace est de bonne qualité architectural, il faudra tout de même vérifier la bonne conformité des murs.



Nous sommes maintenant au bâti du n°10 de la rue Louise Michel. Comme le n°13 de la rue du Château, la façade de ce bâti R+1 n'est pas de mauvaise qualité mais la pollution due au passage important de voitures sur cette rue a terni la façade. De plus, il n'y a toujours pas d'ouverture sur ce côté de la maison, ce qui rend le mur vide et donc « triste ». Un travail d'ouverture sur l'extérieur sera donc également nécessaire. La toiture est par contre de bonne qualité.

La façade principale de ce logement est de meilleure qualité, mais des premières traces de pollution apparaissent. De plus quelques fissures sont présentes et le crépi n'est pas homogène. Le bâti collé est de moins bonne facture, surtout la toiture qui est structurellement bonne mais quelques signes de vétusté sont présents. A noté, la présence d'un tag sur la boîte aux lettres.

A l'arrière de cette réserve, se trouve le n°1 de la rue du Château qui est une propriété communale. Elle est vacante, donc la mairie a muré pour éviter le squattage du lieu. Ce bâtiment est à réhabiliter sur l'extérieur avec des façades anciennes mais aussi à l'intérieur puisque le logement est inoccupé. Elle s'est donc dégradée au fil des années.



Sur les photos précédentes, nous pouvons voir la façade du n°1 de la rue du château donnant directement sur la place Emile Cabrié. Elle a été refaite récemment par un trompe l'œil permettant de combler les vides. L'ouverture est donc présente grâce à cet habillage mais la lumière ne rentre pas pour autant. Elle est donc de bonne qualité.

La façade Est est, quant à elle, beaucoup moins bien mise en valeur. Les volets sont anciens et vétustes malgré le fait que la façade ne soit pas de si mauvaise qualité. Le réseau électrique est directement visible ce qui enlève une réelle attractivité.



Ce complexe de logements récent de hauteur R+3, il ne sera pas la peine de le réhabiliter. Il est relativement plus imposant que le reste des bâtiments de la place Emile Cabrié.



Sur la photo ci-dessus, nous pouvons apercevoir les façades des bâtis du début de la rue du Château. Elles sont anciennes mais plutôt de bonne qualité. Les volets sont un peu plus délabrés, mais dans l'ensemble, ces bâtiments de hauteur R+1,5 sont bien conservés.

n°15 de la rue Eugène Peyrusse :



Nous sommes maintenant au n°15 de la rue Eugène Peyrusse qui est le bâtiment qui fait l'angle entre la place Emile Cabrié et la rue Eugène Peyrusse. Il est récent, donc il ne nécessite aucun travaux de réhabilitation et de mise en valeur.

N°15b, rue Eugène Peyrusse :



Cette propriété communale héberge la C.A.F. Ce bâtiment de hauteur R+2 est bien entretenu et bonne qualité. Aucune action façade ou autre n'est prévue dans le cadre de notre projet.

31-33 rue Cabrié :



Le bâtiment de gauche est une propriété communale. Les deux sont très dégradés notamment la propriété de droite qui a une façade vétuste et des encadrements de fenêtre déteints. De plus la porte d'entrée est vieille et la présence d'un éclairage en plein milieu de la façade ne conforte pas une bonne image de la façade. Ensuite les réseaux électriques sont également présents sur la façade. Une action d'enfouissement sera peut être à mettre en place. Quand à la propriété communale, sa façade n'est pas vraiment dégradée mais le fait que le logement soit muré détériore cette dernière.

Fond de la rue Emile Cabrié :



Cet ensemble de bâtiments de hauteur R+1,5 sont de bonne qualité, nous pouvons même apercevoir de la végétation sur un des logements. Les façades sont dans un état correct où seule l'usure avec le temps est visible. Aucune action sur ces bâtis ne sera engagée.

35,37 rue Cabrié :



Ces deux bâtiments sont relativement propres. En effet, seule l'usure temporelle est présente. La propriété communale est un peu plus dégradée à cause de sa vacance depuis la fermeture de la Maison du combattant. On peut apercevoir une dégradation totale du bas de la façade. Une action façade sera donc suffisante.

22, 23 rue Gambetta :



L'ensemble des façades est plutôt de bonne qualité mais nous pouvons nous apercevoir que juste la façade au niveau du rez-de-chaussée a été repeinte. Le contraste avec les autres étages est donc accentué. De plus le nombre de câbles sur cette façade est important, ce qui nuit à son apparence esthétique. Sinon les volets sont de bonne qualité et les huisseries également.

16,18 rue Gambetta :



Ces façades sont en réel contraste avec l'ensemble des bâtiments qui forment le restaurant. Les réseaux électriques sont vraiment visibles et dangereux puis que des fils apparaissent dès le rez de chaussée. La façade est plutôt de bonne qualité mais un ravalement de façade serait nécessaire. Une gouttière sépare le n°16 et 18 mais les eaux usées se déversent directement sur la rue

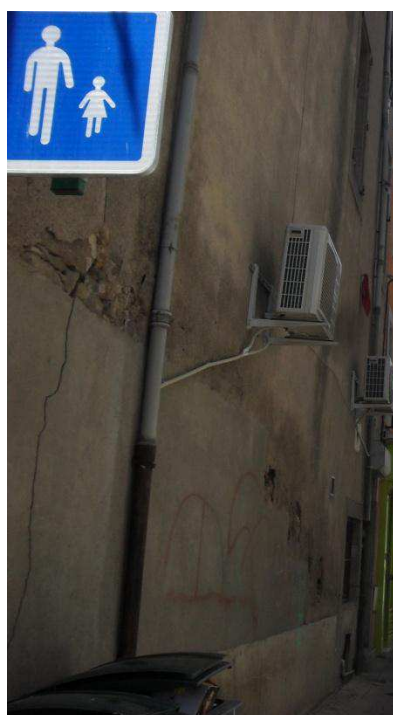
Le lampadaire présent est utile pour l'éclairage public, mais il faudrait repeindre le support.

Arrière du 6 rue Gambetta, donnant sur l'impasse :



Dans l'impasse, les bâtis paraissent à l'abandon. En effet, la façade est très dégradée, des fils électriques « pendent » sur elle, l'eau versée dans la gouttière au fond se déverse directement sur la chaussée. Nous pouvons remarquer que la fenêtre du rez de chaussée a été remplacée récemment, le volet du 1^{er} étage est très vétuste, alors qu'il n'y a aucune fenêtre au dernier étage, l'air étant libre de s'y répandre. L'ensemble des bâtiments de cette impasse est donc à réhabiliter, au minimum son aspect extérieur.

14 rue Gambetta :



La façade donnant sur la placette entre la rue Gambetta et la rue Molière est pas trop mauvaise, si ce n'est l'usure due à la pollution lors des passages des voitures. Le réseau électrique est trop visible au 2^{ème} étage du logement. De plus, les gouttières sont ouvertes sur les voiries, ce qui est un problème d'hygiène assez important. Les fenêtres sont par contre de bonne qualité, tout comme la porte fenêtre.

La façade donnant sur la rue Gambetta est plus dégradée. Nous pouvons apercevoir le mur fissuré sur une grande partie et la présence de trous. De plus, ce mur a été dégradé par un tag encore visible. Les réseaux électriques sont encore très présents sur la façade ce qui nuit à sa propreté.

10, rue Gambetta :



Le contraste de la façade entre le 1^{er} étage et le rez-de-chaussée est très visible. En effet, la partie supérieure est énormément dégradée (crépis décollé, tuyau sortant de la façade) alors que le rez-de-chaussée qui héberge un commerce de textile a été assez récemment rénové. Un gros travail sur la partie haute de ce bâtiment de hauteur R+1,5 est donc à effectuer.

6, rue Gambetta :



Ce bâtiment est vétuste dans son ensemble. Nous remarquons toujours le contraste de la façade entre les autres étages et le rez-de-chaussée. Mais ici, la rénovation de la façade du commerce du tatoueur est déjà abimée, car en effet, la peinture est écaillée. De plus, de nombreux trous sont présents, surtout au niveau de la gouttière (voir photo en bas à gauche). Les volets des étages sont inutilisables. Le portail, dernièrement repeint, est le seul point positif à l'ensemble du bâtiment. A noté, la présence d'un tag sur le mur voisin de ce bâtiment.

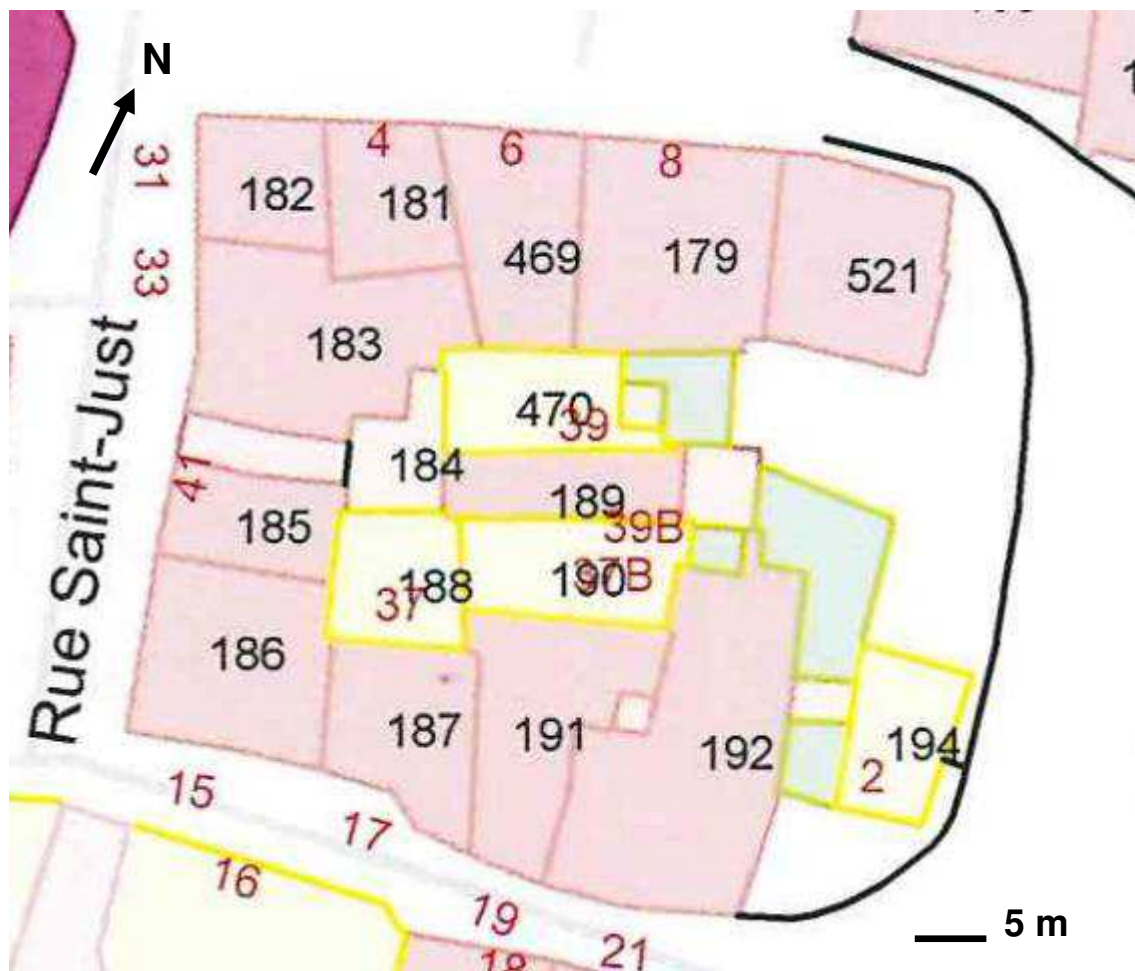
4, rue Gambetta :



Enfin, ce bâti est lui aussi dégradé. Sa façade n'est pas en si mauvaise état que le précédent bâtiment, mais nous apercevons des défauts. Tout d'abord, le réseau électrique est bien trop visible entre le premier et le deuxième étage. Ensuite, l'ancienne boulangerie est usée puisque la peinture s'écaille avec le temps. Par contre, les encadrements de façades de ce bâti de hauteur R+3 sont plutôt bien conservés. Tout au long de la rue Gambetta, l'éclairage public est bien présent ce qui facilite l'accès aux piétons la nuit.

Ilot St Just

Dans cette étude diagnostic nous prendrons l'aspect extérieur du bâti logement par logement, mais avant tout regardons au niveau du cadastre l'implantation au sol de cet ilot :



L'implantation au sol de cet ilot est chargée, en effet on peut voir que les bâtiments sont les uns sur les autres, et il n'y a que deux petites cours sinon se sont des bâtiments.

Etudions maintenant les façades des maisons de villes afin de diagnostiquer physiquement cet ilot.

15 de la rue romarin :



Le rez-de-chaussée donne directement sur la rue, il n'y a pas de trottoirs, une seule porte d'entrée et aucune fenêtre. Le mur est très abîmé la couche d'enduit qui cache et protège le matériau utilisé pour les murs se décolle à de nombreux endroits et les contours de la porte ne sont pas les mêmes partout. La gouttière est en état de fonctionnement, mais elle comporte de nombreux endroits qui montrent des signes de faiblesse et un entretien non régulier. On peut déceler aussi un système électrique qui descend jusqu'à la porte d'entrée à hauteur d'homme et qui peut présenter un danger potentiel.

Pour ce qui est de l'étage, il ne présente qu'une fenêtre avec un volet qui est bancal d'un côté, le fil électrique qui part de la porte d'entrée monte à côté de cette fenêtre toujours à portée de main. Pour ce qui est de l'enduit il se désagrège moins sur la partie haute (ce qui est sûrement due au fait qu'il est inaccessible à tout contact). On peut déceler une petite ouverture en dessous du bord de la toiture ce qui semble être une fenêtre pour une partie de grenier.

17 rue romarin logement vacant :



Le rez-de-chaussée présente quatre ouvertures : une porte d'entrée, deux fenêtres et une toute petite ouverture. La porte est très basse ce qui laisse croire que le niveau du sol de la maison est inférieure au niveau de la route malgré la marche pour rentrer (haute de quelques centimètres). Les fenêtres comportent des barreaux par-dessus les volets, cela donne un aspect fermé et nous pouvons imaginer que c'est une protection de la part des habitants contre toutes intrusions. Cela donne un caractère non sécuritaire au niveau visuel sur la rue. La troisième fenêtre est beaucoup plus petite et on peut croire à une porte de taille petite condamnée et transformée en petite fenêtre. L'enduit du mur est dégradé, on note de nombreux endroits où il a été refait. On peut aussi noter la présence d'une évacuation d'eau sortant du mur et

plongeant dans le caniveau. Entre les deux fenêtres, on voit aussi une série de câbles électriques sortant à hauteur d'homme et remontant le long du mur.

L'étage comporte deux fenêtres de taille moyenne et une toute petite fenêtre de la même taille qu'au rez-de-chaussée. On peut remarquer une bande d'enduit différente juste en dessous de la toiture qui peut laisser penser à une réparation ou une remise à neuf de la toiture qui a nécessité de renforcer la base de la toiture. Notons aussi qu'il y a un garde corps sur la fenêtre de gauche mais pas celle de droite, en effet ce dernier est cassé.

19 rue romarin logement vacant :



Le numéro 19 est vacant, et en effet on peut voir que la porte est condamnée par l'intérieur. De par l'absence d'habitant l'état est dégradé, les murs sont sales et les protections de la porte sont cassées. Ce bâtiment est très dégradé et de par sa configuration il est très petit au niveau de la façade. La présence d'une trace de peinture bleue sur le volet de la fenêtre appuie bien sur le fait qu'il n'y a pas d'entretien régulier, de plus les murs sont dégradés le crépis gris présente des zones de rupture et la peinture des montants de fenêtre et de porte est enlevée à certains endroits.

Pour ce qui est de l'étage, l'état de la façade est le même, on peut noter que les jointures entre le numéro 19 et les autres bâtiments sont aussi assez abimés en effet on voit qu'elles se désagrègent. Le volet de la fenêtre est vieux, à noter la présence d'un fil électrique qui sort du mur et monte jusqu'au toit pour traverser la rue. En ce qui concerne la toiture, elle est inégale on voit que le niveau n'est pas droit sur la longueur totale. Quand à la gouttière elle est en état de fonctionnement mais les attaches sont rouillées et on note la présence de coup à certains endroits.

21 rue romarin :



Cette maison de ville est un atout aujourd'hui car elle comporte un des seuls commerces qui fonctionne encore aujourd'hui. Il s'agit d'une boulangerie pâtisserie utilisée par les habitants du vieux centre mais aussi par des passants. Au niveau de la vitrine, elle est en bon état, les montants sont vieux mais propres, seul le débordement de façade, pour que la pluie tombe au delà de la vitrine, est dégradé. Les barreaux sur la fenêtre renforce le côté fermé et non attrayant de la rue.

En ce qui concerne l'étage les volets sont dégradés, le crépi est dans le même état que l'étage inférieur et on note la présence de petites fenêtres. On remarque que les fils électriques sont aussi en travers de la rue d'un bâtiment à l'autre. La toiture semble correcte et les gouttières en état de fonctionnement.



La façade Est de la boulangerie est dans le même style que la façade Sud, mais on ne voit qu'une porte et une fenêtre à l'étage. Au dessus de la fenêtre se trouve une partie de façade qui est plus claire il s'agit sûrement d'une ouverture qui a été condamnée. Une pancarte publicitaire trouve sa place sur une façade sans ouverture et on retrouve de nombreux câbles électriques ou évacuation qui sont fixés le long de la façade, ainsi que les gouttières en mauvais état. La toiture de ce côté semble être de plusieurs niveaux dans le sens où elle n'est pas très droite.

2 place Emile Cabrié :



Sur la façade Sud de ce petit groupe extérieur à l'îlot, on peut noter la présence d'un garage avec un étage où une fenêtre a été murée, avec un toit qui semble dégradé et une façade vieille et délabrée. Le dessus de la porte de garage est très rustique et la porte de garage est dans un état qui semble en ruine et ne semble pas avoir été ouverte depuis longtemps. Le n° 2 est l'ancien bâtiment A.C.C.A Lézignan qui aujourd'hui n'a plus de fonctionnalité et de par sa situation géographique, il se trouve au milieu d'un endroit inapproprié. On peut déceler des fissures sur le bord du mur sud un étage avec une fenêtre et un câble électrique sur la façade. Le bas des murs est très sale et on peut voir un trou, une ouverture sous la repousse pluie.

La façade Est de ce bâtiment possède 2 ouverture : une fenêtre avec des barreaux métalliques et une toute petite ouverture juste en dessous du toit. Le mur est très sale et il y a des endroits où il a été refait. On peut noter à nouveau la présence d'un tuyau d'évacuation sur la partie droite, et d'un fil électrique partant du lampadaire sur la partie gauche de la façade. Pour ce qui est de la gouttière, elle est apparente en bordure de toit puis on ne la voit plus. A noter que la fenêtre donne directement sur des emplacements de parking.

Ouverture vers l'arrière des bâtiments de l'îlot St Just :



On peut voir ici une zone plus enfoncée et on peut deviner une petite cours derrière un mur avec une porte en métal. Sur la gauche de ce renfoncement il y a un bâtiment inoccupé présentant les mêmes façades que la boulangerie et une fenêtre avec des barreaux métalliques. Quand on regarde par-dessus le mur on voit l'arrière des bâtiments qui sont situés au Nord et au Sud et on observe qu'il n'y a pas de fenêtres.

10 Henri Dunant :



Ce bâtiment possède une grande façade grise, un crépi usé, sale et avec très peu d'ouverture : un garage et une fenêtre. C'est un bâtiment qui fait « bloc », on décèle une grande fissure et une toiture surement usée.

L'autre partie du Bâtiment, donc la Nord est constitué d'une façade dépourvue de toute fenêtre. Il n'y a qu'une grosse ouverture dans le mur un trou qui montre que personne ne vie dans cette maison et de plus la toiture est en mauvais état. Le mur est très sale et non entretenu et il n'y a pas de gouttière pour réceptionner l'eau qui ruisselle du toit.

8 place Henri Dunant :



Ici la façade présente un rez-de-chaussée et deux étages. Le mur malgré quelques dégradations du temps semble plus récent et il présente de nombreuses fenêtres, ce qui donne des logements décents au niveau de la luminosité interne.

Le rez-de-chaussée présente une porte d'entrée donnant accès aux plusieurs appartements de la maison. Il y a aussi deux fenêtres. Tout l'immeuble est uni avec des volets bleus et une façade d'une couleur rose. Chaque étage comporte 3 fenêtres où les volets sont en bon état et ou il y a du double vitrage. L'encadrement des fenêtres est sale mais pas en

mauvais état, la toiture est en bon état et les gouttières sont aussi en bon état. Un fil électrique est présent sur la façade et on note aussi la présence d'un lampadaire sur la partie droite du mur.

6 place Henri Dunant :



Ici la façade est plus sale et dégradée que le numéro 6, les volets sont en mauvais état et le bâtiment est moins large. Il y a une porte d'entrée et une fenêtre en rez-de-chaussée, les fenêtres sont en double vitrage mais au rez-de-chaussée la fenêtre comporte des barreaux. On peut noter la présence de canalisation sortant du mur, de fils électriques, mais la toiture est en bon état et les gouttières aussi. Ce bâtiment mérite un ravalement de façade mais il semble en bon état dans l'ensemble.

2 place Henri Dunant :



Sur cette façade on retrouve le crépi gris du Sud de cet ilot. L'état général de ce bâtiment est plus dégradé que les numéros supérieurs mais la façade reste propre en

comparaison avec le Sud de l'îlot. Cette maison de ville est de la même largeur que le numéro 4 et possède une porte d'entrée et une fenêtre en rez-de-chaussée. La fenêtre du bas comporte aussi des barreaux métalliques. Pour ce qui est des fenêtres du premier étage, il y a un décalage entre la hauteur de la fenêtre gauche et de la fenêtre droite. L'ensemble des gardes corps est présent et bien fixé et les volets sont sales mais en bon état. En ce qui concerne la toiture et les gouttières, elles sont en bon état.

31 rue St Just :



Pour ce qui est de cette dernière façade on retrouve très peu d'ouvertures et un mur sale et dégradé. Il y a deux fenêtres, une en rez-de-chaussée avec des barreaux métalliques et une fenêtre au 2^{ème} étage assez grande. On note la présence d'un trou sur le mur joignant les deux bâtiments et une gouttière en bon état sur la droite de la maison. La présence d'un lampadaire habille un mur qui reste dépourvu d'ouverture pour la luminosité interne du bâti.

La façade Ouest de ce dernier bâtiment possède en rez-de-chaussée une porte d'entrée et une fenêtre avec des barreaux métalliques, les volets sont vert comme la partie nord donnant sur la place Henri Dunant, au premier étage on trouve une seule ouverture donc tout le premier étage est éclairé par une seule fenêtre et au dernier étage, une petite ouverture du côté de la rue St Just. La façade est dégradée du même gris que l'autre côté et on note aussi des fils électriques passant sur le mur. La gouttière et la toiture sont en bon état.

33 rue St Just :

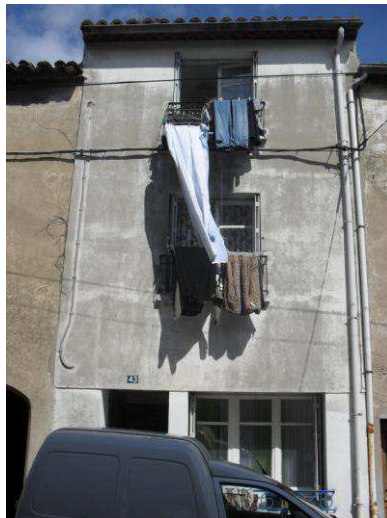
Voir MOUS

41 rue St Just:



Ici le bâti est très délabré quand on empreinte le passage on peut voir des poutres usées par le temps et peut être des parasites, les murs se désagrègent, la porte est rafistolée, les fils électriques sont totalement apparents, les évacuations sortent du mur et les volets sont sales et dégradés. La toiture est en morceau on peut croire qu'il peut y avoir des chutes et l'arrière du bâtiment est tout autant dégradé.

43 rue St Just :



Cette maison de ville possède un toit en bon état, les gouttières sont aussi en état de fonctionnement. La façade est sale mais semble être en bon état, au rez-de-chaussée on peut voir une porte d'entrée ainsi qu'une fenêtre assez large et à chaque étage une fenêtre avec un garde corps et des volets en état. Des fils électriques sont apparents sur la façade et le mur manque d'entretien.

45 rue St Just



La façade est ici bien dégradée, le mur se désagrège à de nombreux endroits et il y a aussi des traces d'enduit pour réparer ou boucher des trous. Le rez-de-chaussée est composé d'une porte d'entrée, d'une fenêtre et d'une devanture de magasin. Les montants en bois sont très dégradés et on peut noter la présence d'une évacuation sur le mur.

Le premier étage comporte deux fenêtres avec des volets très dégradés et le dernier étage comporte deux petites ouvertures simples sans volets. La gouttière en revanche semble être en bon état et la toiture de même.

Pourtour de l'îlot St Just et secteur Henri Dunant.

20 rue Romarin :



Ce bâtiment est dans l'angle entre la place Emile Cabrié et l'îlot St Just, la façade est dans un état d'usure, la peinture se décolle et le crépi a été tagué mais l'état général n'est pas délabré. Les gouttières et la toiture sont en bon état et les câbles électriques sont inaccessibles. On peut noter la présence d'une balustrade à la fenêtre du 1^{er} étage et une autre sur la petite ouverture sous le toit, sachant que cette fenêtre possède des barreaux. Les fenêtres sont toutes fermées par des volets, excepté la fenêtre sous le toit, qui semble en bon état. On peut voir la présence d'une évacuation en bas du mur mais celle-ci est en bon état et plonge directement dans le sol donc ne déverse rien dans les caniveaux.

18 rue Romarin :



La façade de ce bâtiment est délabrée au niveau du rez-de-chaussée, on peut voir qu'une rénovation du mur a été faite mais pas de façon homogène puisqu'une partie du mur est dépourvue d'enduit. On peut voir que le mur est usé par le temps et s'use encore. Le rez-de-chaussée est composé de trois ouvertures dont une porte et deux fenêtres. Autour de la fenêtre de droite donc sur la partie du mur la plus dégradée, on peut noter la présence d'un encadrement de fenêtre ce qui prouve l'ancienneté du bâti. La fenêtre possède aussi des barreaux, alors que la porte et l'autre fenêtre sont seulement fermées par des volets.

La maison de ville est bâtie sur trois étages, et possède donc deux rangées de fenêtres. Les deux ouvertures du 1^{er} étages ont un encadrement en pierre et l'une possède encore une balustrade ; les volets sont en bon état mais de couleur différente par rapport au rez-de-chaussée. Pour ce qui est du 2^{ème} étage, il y a deux ouvertures qui possèdent toutes deux des barreaux mais elles sont de tailles bien plus petites. Enfin pour ce qui est de la toiture et des gouttières elles ont une apparence convenable.

16 rue Romarin :



Ce bâtiment de la rue Romarin est un bien communal, il est muré et on peut voir une ancienne enseigne de commerce de proximité. L'état général de ce rez-de-chaussée est délabré, la façade n'est pas uniforme, les murs sont sales, le crépi se décroche à de nombreux endroits, on peut noter la présence d'un fil électrique qui est passant sur le mur et mal accroché, et la gouttière est dans un état d'usure avancée.

Pour le 1^{er} et 2^{ème} étage, on note un crépi plus uniforme et des ouvertures en meilleur état. La toiture et les gouttières moins accessibles sont en état et les volets bien que condamnés, semblent en état correct. Il y a 6 fenêtres en tout pour les deux étages et on peut voir un fil électrique passant au dessus de l'enseigne du bâtiment.

14 rue Romarin :



L'état général de la façade du rez-de-chaussée est délabré mais on ne voit pas d'enduit ayant caché les encadrements de fenêtre. Ainsi il s'agit seulement de décollement de peinture. On peut noter la présence de trois ouvertures dont une porte et deux fenêtres. Les volets sont abîmés et on peut apercevoir un fil électrique sur la façade.

Pour ce qui est des étages on peut voir deux rangées de deux fenêtres, la peinture des murs se décolle de la même façon qu'au rez-de-chaussée et l'on peut aussi noter la présence d'un nœud de fils au dessus de l'éclairage public. La gouttière est en état mais semble se décrocher à certains endroits, la toiture semble en état et on voit sur la droite de la façade la présence d'une évacuation qui parcourt le mur jusqu'au sol. Seule la fenêtre du haut nous permet de voir la présence d'une balustrade mais cette dernière est rouillée et semble fragile. On peut aussi voir les fils parcourir les murs et traverser la rue.

12 rue Romarin :



Ce bâti est avancé par rapport aux autres, il est de la même manière un peu délabré car l'on voit la peinture qui se décroche à de nombreux endroits, la fenêtre présente des barreaux et l'on voit des fils parcourir la façade. La gouttière est cabossée et abîmée et le premier étage présente lui aussi une fenêtre qui possède seulement une balustrade et un volet semblant être en bon état. Les fils électriques parcourent aussi cette partie du mur de façade, et la gouttière est par contre en bon état ainsi que la toiture. Pour ce qui est de la petite ouverture, elle ne présente ni volet ni barreaux, mais semble être bouchée par un matériau style moustiquaire.

3 rue Romarin :



Ceci est une propriété communale, anciennement « le club des jonquilles » il donne directement sur la petite placette et présente en rez-de-chaussée une baie vitrée comme unique ouverture. La façade est abîmée mais seulement salie ; la gouttière est en état et on voit qu'un tube PVC protège un câble électrique mais ce tube est en mauvais état. L'accès peut se faire même pour les personnes à mobilité réduite. Le premier étage présente deux fenêtres avec des volets en état et le deuxième étage, deux petites ouvertures sous toit muré de l'intérieur. On voit aussi que la toiture doit être en état d'usure puisqu'il y a des plantes qui ont poussées sous les tuiles. Nous pouvons aussi noter la présence d'un lampadaire public sur le côté gauche de la façade.

7 et 9 rue Romarin :



Ces deux bâtisses sont similaires au niveau de la couleur de façade et des volets. On peut voir une porte d'entrée sous voute et 4 fenêtres au rez-de-chaussée ; les murs sont en état d'usure mais relativement propres. On peut noter la présence de deux compteurs, de deux balustrades, de deux gouttières et de fils électriques parcourant le mur. Pour ce qui est des deux étages, au 1^{er} on peut voir trois fenêtres munies de balustrades des volets en bon état et toujours des fils électriques parcourant le mur et traversant au dessus de la place.

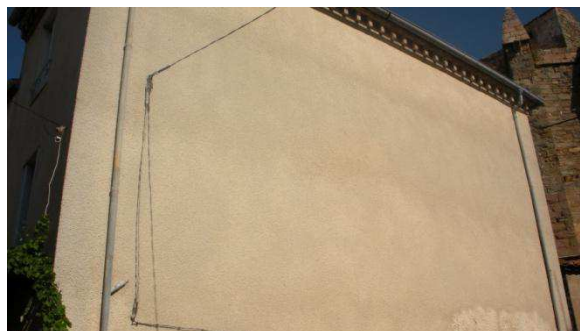
Au 2^{ème} les fenêtres sont de taille plus petites, on peut voir deux balustrades sur la bâtisse n°7 et une fenêtre sans balustrade pour le n°9. Les toitures et les gouttières sont en bon état et la peinture semble usée mais pas délabrée.

18 rue Romarin :



Cette maison de ville semble avoir été anciennement en deux parties mais aujourd'hui ce n'est qu'une seule et unique bâtisse. Le rez-de-chaussée présente trois ouvertures dont deux fenêtres et une porte d'entrée. La légèreté vis-à-vis des matériaux utilisés pour ces fenêtres, donne la sensation d'une maison non close, sans crainte de l'extérieur. En effet la verdure ajoute à ces ouvertures un côté attrayant, car on peut voir deux pots de fleurs ainsi qu'un bac plus long mis à même le sol. On peut aussi voir un arbre de type vigne qui pousse sous le sol et dont le tronc permet aux feuilles de s'étendre au dessus des fenêtres et de la porte. Le mur en lui-même n'est pas très propre mais il est en bon état et la gouttière paraît dans un état d'usure mais fonctionnant.

A l'étage on retrouve deux séries de fenêtres toutes différentes les unes des autres. Elles semblent en bon état, deux sur trois possèdent des volets en bon état et une seule possède une balustrade. On peut voir la différence de hauteur des toitures ce qui permet de penser à un bon état général de ces dernières. On peut aussi déceler un fil électrique montant le long du mur et un autre traversant la voie.



Sur la partie Est de cette maison de ville, on est en présence d'un mur qui est dépourvu d'ouvertures ; en ce qui concerne les étages qui possède seulement deux fenêtres avec des barreaux au rez-de-chaussée. On peut aussi noter la présence de deux compteurs et d'un bas de gouttière en état d'usure, et sur le mur on peut voir des fils électriques et les gouttières qui en hauteur sont en bonnes états, la toiture est a priori en bonne état aussi.

L'église :



17, 19, 20 place Henri Dunant :



Ces trois maisons de ville sont vis-à-vis de la place Henri Dunant camouflées par le petit espace vert qui se situe au Nord de cette place. Les Bâtis 19 et 20 sont encadrés par rapport aux autres et le rez-de-chaussée est peu visible. L'état des façades est usé par le temps, on décèle des traces noires et les crépis sont aussi assez usés. Pour ce qui est des ouvertures on remarque qu'il y a de nombreuses fenêtres pour des façades aussi petites mais les autres murs sont dépourvus d'ouvertures. Pour ce qui est des toitures elles sont aussi en état d'usure. Mais pour ces bâtisses l'état des lieux est plus difficile à faire puisqu'elles sont cachées derrière ce jardin vert.

5 place Henri Dunant :



En ce qui concerne ce bâti, il s'agit d'un garage. On voit ici un mur sans ouverture ce qui veut dire qu'auparavant il devait y avoir une maison de ville contre ce mur. Aujourd'hui l'état de ce mur est assez dégradé mais on peut voir les pierres qui ont permis à la construction et cela donne un certain caché. La toiture est usée et on peut voir du lierre grimper le long du mur.

5 et 7 rue Jean-Jacques Rousseau :



Ici on peut voir l'entrée du garage, noter l'absence de gouttière en dessous de la toiture et un mur qui est assez vieux mais en bon état malgré les pierres apparentes. Juste à côté, il y a une bâtisse d'un étage, assez petite avec deux ouvertures en rez-de-chaussée dont une porte et une fenêtre, et une fenêtre à l'étage. L'état général de la façade est bon, la toiture est en état et les gouttières aussi. Notons aussi la présence de barreaux devant la fenêtre du bas.

11 rue Jean-Jacques Rousseau :



Pour cette maison de ville on trouve une bâtisse de 3 étages, le crépi est usé, mais dans l'ensemble il n'y a pas de marque telles que des fissures ou décollement de crépi. Au rez-de-chaussée la porte est très basse ce qui laisse penser à un sol intérieur en contrebas, de plus on voit une fenêtre où le volet est en état.

Pour ce qui est des étages, on voit 2 fenêtres pour les deux premiers étages et une seule pour le troisième étage. Les volets sont tous en bon état mais au deuxième étage la fenêtre de gauche est dépourvue de volet. On peut voir encore une fois des fils électriques qui parcourent la façade. Les gouttières sont en bon état et la toiture semble aussi en bon état.

13 et 17 rue Jean-Jacques Rousseau :



On est en présence de deux maisons de ville qui sont assez bien entretenues. Les deux rez-de-chaussée possèdent une porte d'entrée et une fenêtre le 13 possède une porte très délabrée et les fenêtres des étages de même. La façade est en bon état, mais les gouttières et la toiture sont en état d'usure avancée. Pour ce qui est du 17 l'ensemble est très propre et refait récemment. On peut voir des fils électriques sur la façade comme sur beaucoup de maison de ville de ce quartier de l'église.

15 rue Jean-Jacques Rousseau :



On peut voir ici à nouveau un bâtiment qui est en deux parties. Le rez-de-chaussée est composé d'une porte et de trois fenêtres, les stores sont récents et la façade est un peu délabrée car on peut voir la peinture décollée à de nombreux endroits. Sous la fenêtre du deuxième bâtiment on peut voir un bac à fleur qui embellit la façade, les gouttières à hauteur du rez-de-chaussée sont assez usées et sur la façade on peut déceler quelques fissures.

En ce qui concerne les étages, on voit deux fenêtres munies de volets qui semblent en état d'usure mais dont la peinture est encore bien. Pour les deux fenêtres sous le toit, ce sont deux ouvertures dépourvues de volets, enfin les gouttières et la toiture semble en bon état.

Pour ce qui est des deux étages de la bâtisse de droite on peut voir que les stores sont récents et que la toiture et les gouttières sont en très bon état.



La façade Est de ces deux bâtisses est sans ouverture sauf un tout petit fenestron au rez-de-chaussée, on peut aussi voir un compteur se trouvant en bas du mur et un fil électrique montant jusqu'au toit.

19 rue Jean-Jacques Rousseau :



Le rez-de-chaussée possède 4 ouvertures dont une porte d'entrée, faite de vitres coulissantes et de 3 fenêtres. Le crépi est simple mais en bon état et malgré les traces de salissures il est entretenu. On peut noter la présence à l'étage de deux ouvertures et un balcon. Les deux fenêtres sont munies de volets coulissant du style store et on peut déceler une toiture en bon état. On peut aussi voir quelques fissures sur la façade mais elles sont minimales.

24 rue Jean-Jacques Rousseau :



Dans le cas de cette maison de ville on peut voir qu'elle est en mauvais état de façade. En effet ces dernières sont sales et mal entretenues et on observe que les encadrements ont été conservés. Au rez-de-chaussée il y a deux fenêtres et une porte. On peut noter la présence de fils électriques montant jusqu'au toit, à l'étage il n'y a qu'une fenêtre, comme au troisième

étage, et on peut distinguer comme une meurtrière au milieu du 1^{er} étage. L'état général de la façade, est très usé et on voit des fils électriques partant du mur pour aller vers les murs des autres façades. La toiture semble être en état d'usure comme la façade.

22 rue Jean-Jacques Rousseau :



L'entrée de cette maison de ville est à part, en effet il y a une entrée privée avec un petit passage protégé par des barrières métalliques. Il y a au rez-de-chaussée trois fenêtres en plus de la porte. Les encadrements sont encore très visibles et sont apparents des fils électriques montant le long du mur. La façade est dans un bon état, les couleurs sont propres et on voit aux deux étages suivants, que les fenêtres sont aussi dans un bon état. La toiture et les gouttières en sont de mêmes.

20 rue Jean-Jacques Rousseau :



Ici on retrouve le côté droit du 22, toujours en bon état et on retrouve au rez-de-chaussée une fenêtre et un conteur. Sur cette fenêtre on note la présence de barrière métallique. En ce qui concerne les étages on retrouve 3 fenêtres : deux au 1^{er} et une au 2^{ème}.

Pour ce qui est du bâtis 20, on trouve au rez-de-chaussée une entrée et une fenêtre, la façade a été rénovée mais elle est plus usée que le 20 ainsi on retrouve des traces d'usure. Pour ce qui est des étages, ils présentent une fenêtre à chaque fois avec des stores comme sur le bâti 22. La gouttière et la toiture sont en bon état.

14 rue Jean-Jacques Rousseau :



L'état général de cette bâtisse est très dégradé, on peut voir les parpaings du mur, aucune peinture n'est mise pour embellir ce bâti. Le rez-de-chaussée présente une porte d'entrée et une fenêtre qui possède des barreaux métalliques, la gouttière est en mauvais état et pour accéder à la maison de ville il faut monter plusieurs marches. En ce qui concerne les étages 1 et 2 : ils ont tous deux avec fenêtre possédant des volets en mauvais état pour l'étage 1 et un store pour le 2^{ème} étage. On peut noter la présence de fils électriques et la toiture qui est dans le prolongement des autres bâtiments semble en bon état.

12 rue Jean-Jacques Rousseau :



Pour ce bâtiment il n'y a rien à dire puisqu'il est très propre, il est composé de deux étages et possède au rez-de-chaussée un deux entrées de garage. De plus on peut voir un centre d'ophtalmologie ce qui donne un point social intéressant. En ce qui concerne les fils

électriques, ils sont dissimulés aux yeux des gens grâce à une mise en place rectiligne et de la couleur du mur.

20 rue du Château :



Ce bâtiment est de la même trame que le 12, on retrouve la même façade mais cette dernière est moins bien entretenue. En effet elle n'est pas peinte, les volets ne sont pas tous les mêmes et on peut voir sur le balcon du 1^{er} étage un compresseur de climatisation qui apporte une pollution visuelle et sonore. En ce qui concerne la toiture elle est en bon état et les fils électriques sont mis afin de pouvoir les dissimuler.

Diagnostic îlot st Just Henri et Dunant + voirie + végétation + éclairage :

Au niveau de la rue St Just absence de trottoir sur le côté habitation, ce qui entraine un stationnement inopportun des véhicules de passages majoritairement. Par conséquent l'installation d'un trottoir permettrait de sécuriser le déplacement des riverains des passants et surtout éviterait le stationnement des véhicules sous les fenêtres des habitants.



Stationnement de véhicule dans la rue St Just

Toujours dans la continuité de cette rue, la présence de barrières délabrées plus du tout aux normes. Le réajustement de ces barrières permettra de prolonger cette volonté de sécuriser le déplacement piéton et de rebuter le déplacement véhiculé.

Dans la continuité de la rue St Just, nous arrivons à la rue Romarin ; rue très utilisée par les véhicules cherchant un stationnement les jours de semaines.

On remarque très vite que le piéton n'est pas la priorité au sein de cette ruelle, pour preuve son étroitesse et l'absence totale de trottoirs, permettant son déplacement.

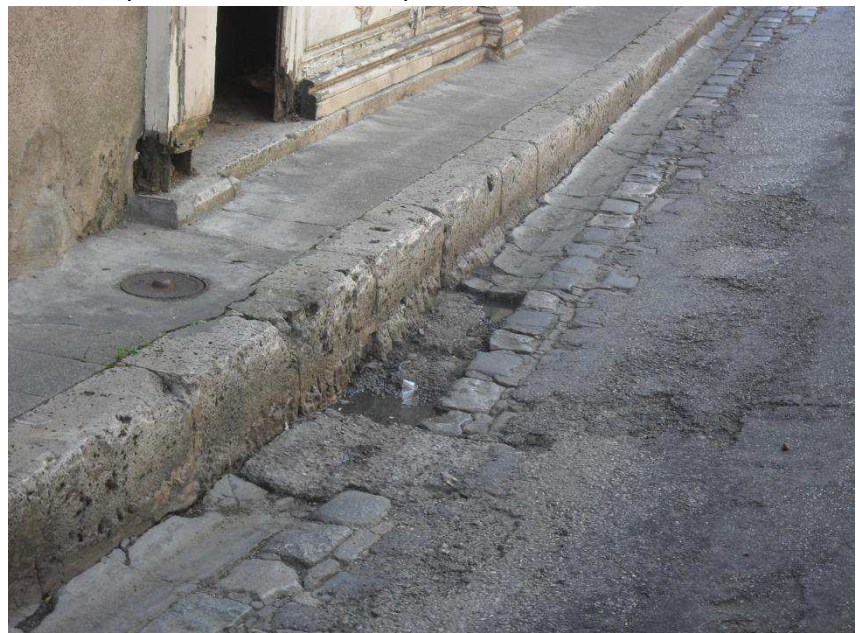


Rue romarin



En outre, si trottoir il y a son aménagement est inapproprié de part son inclinaison sa structure et son entretien, voire sa hauteur.

L'usage de ces trottoirs est ainsi encore plus inaccessible aux personnes à mobilité réduite.



Trottoir inadapté

Sur la place Henri Dunant la présence de lampadaires vétustes et très énergivores, au nombre de 4.

En termes d'emplacement il se situe au 3 carrefours permettant ainsi de sécuriser les déplacements des piétons et des véhicules.



Lampadaires situés sur la place Henri Dunant

En termes de végétation, le cœur du centre ancien de Lézignan, connaît un problème en termes d'utilisation, d'agencement et cohabitation avec la végétation.

Le centre est minéralisé de façon conséquente.

Par conséquent, il faut retravailler le peu de végétation présente en elle-même, car son apparence due à une apparence trop peu attrayante.

Egalement en plus de son réajustement esthétique, il faut penser à développer son volume, et surtout penser à développer l'aspect fonctionnel qu'elle peut apporter à ses riverains notamment au niveau de l'ombrage.

Cet aspect fonctionnel manquant au sein de cet espace végétalisé permettrait de favoriser un lieu de rencontre et de courtoisie avec comme support un mobilier urbain et une poubelle.

Parc végétalisé de la
place Henri Dunant



De plus, après un réaménagement esthétique et fonctionnel de cet emplacement végétalisé, l'installation de mobiliers urbains permettant aux riverains de profiter des lieux et de la vue que nous pouvons avoir sur le seul patrimoine de la commune, avec la mise en place de bancs.



Eglise St Félix

En ce qui concerne le mobilier urbain présent sur la place Henri Dunant, l'absence de bancs et des trottoirs trop peu développés.
Par exemple le trottoir longeant l'Eglise St Félix, sa dimension est de 50 cm, un élargissement est nécessaire pour assurer de façon convenable le déplacement des piétons.

1) L'analyse physique :

a) L'état des façades.

1 rue Gambetta :



Coté droit du bar le Conti, les façades ne sont pas sur la rue principale et on voit qu'elles ne sont pas entretenues contrairement à tous les commerces qui sont sur le Cours de la République. Le crépi du mur est très sal on note des traces de liquides ayants coulées, de nombreuses fissures sont apparentes, des trous sont notables, des tags sont présents sur la partie basse du mur et on peut voir aussi deux compresseurs de climatisation ayant un fil d'alimentation bien visible. Les gouttières et les toits semblent en état, il existe au moins 6 ouvertures, mais celles étant aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont fermées. En effet il s'agit d'un bâti communal et donc à part le rez-de-chaussée le reste n'est pas utilisé en tant que logements. Seule la fenêtre du bas donne une vue sur la rue et il s'agit dans le bâtiment d'une cuisine. On peut aussi noter la présence d'une porte d'entrée mais condamnée par la présence d'un store métallique étant toujours fermé. La présence des fils électriques constatés sur tous les murs des bâtis du quartier de l'église se prolonge aussi sur ce mur.

3 Rue Gambetta :



Cette façade comparée aux autres est en bon état. Refaite récemment, les couleurs sont propres, et donnent l'impression d'un bâtiment neuf. Au rez-de-chaussée un commerce (tatoueur) fonctionne encore aujourd'hui et reçoit du monde tous les jours. C'est un bâtiment de deux étages, les fenêtres à l'étage semblent être du double vitrage, les étages sont sûrement habités par le commerçant ou autre. On voit que le commerçant a décidé de garder la devanture en montant de bois qui sort un

peu par rapport à la façade. On peut noter la présence des fils qui sortent du mur, mais devant la propreté du reste de la façade cela ne fait pas défaut.

5 rue Gambetta :



Ici on retrouve des façades qui sont délabrées, mais on peut noter la présence de contours de fenêtres, des doubles vitrages. Ces bâtis sont occupés pour les 1^{er} et 2^{ème} étages mais le rez-de-chaussée anciennement commercialisé, aujourd'hui ne fonctionne plus. On peut voir que la devanture est propre, donc surement anciennement refaite. Des fils sont toujours présents mais moins nombreux.

7 rue Gambetta :



On retrouve ici des façades très délabrées avec un crépi qui se décolle des fenêtres aux encadrements très délabrés, des fils apparents, une gouttière abimée et un rez-de-chaussée présentant une seule porte d'entrée avec la présence de tags sur le mur du bas. La présence d'une balustrade en bon état au 2^{ème} étage marque l'ancienneté du bâti.



On voit ici la façade nord du 7 rue Gambetta, qui est plus propre mais ne présentant qu'une fenêtre sur l'avant du bâtiment et qui se trouve en rez-de-chaussée, alors que l'arrière qui est collé au cinéma présente 3 ouvertures, donc une à chaque étages. Le bâtiment est utilisé pour des logements et sur ce mur il n'y a aucun fil électrique.

Le cinéma est un bâtiment qui a été récemment remis en état et on peut voir une façade qui ne présente aucune ouverture hormis une porte qui donne accès aux machines du cinéma.

Placette Molière Gambetta :



Sur cette place les façades sont dépourvues totalement d'ouvertures mais il y a un travail notable sur l'embellissement des façades où on peut voir des arcades et des couleurs bleus ciel avec des personnages de briques. Les vitres sont aussi peintes.

13 rue Molière :



On retrouve ici des immeubles de ville qui sont habités la façade est propre mais mérite d'être refaite car la peinture se décroche à de nombreux endroits. L'appartement semble en contrebas, à l'intérieur, car les fenêtres sont basses au rez-de-chaussée et la porte est basse. La toiture et les gouttières sont en état et on note la présence de balustrades sur toutes les fenêtres qui sont au nombre de deux.

15 rue Molière ou la maison du Fada :



Cette bâtisse est très étrange, faite avec des matériaux de récupération, elle est atypique mais non habitée. L'état est très délabré, comme il s'agit d'une propriété communale, les ouvertures du rez-de-chaussée sont murées et on constate que des parties de la maison de ville peuvent s'effondrer à tout moment.

17 rue Molière :



Il s'agit ici encore d'un bâtiment communal qui est donc muret. Les façades sont délabrées les fils électriques apparents, les volets dégradés, les gouttières en état d'usures et il s'agissait d'un ancien commerce de cordonnier. La présence de tags montre que ce bâtiment est fermé depuis un certain temps et au dessus de la porte d'entrée, on peut voir une inscription « 1673 » qui montre que c'est une ancienne maison de ville qui fait partie du patrimoine.

19 rue Molière :



Ici les façades sont en état les volets aussi, le toit et les gouttières sont en état, les deux étages sont habités, seul le rez-de-chaussée anciennement cabinet de podologie, permet l'accès aux étages supérieurs. On note de nombreuses traces de salissures et d'usure mais dans l'ensemble, l'état est correct.

21 rue Molière :



La façade est ici en état d'usure, les volets sont très dégradés les balustrades sont rouillées mais l'état général est bon. Les gouttières et les toitures sont correctes, on note au rez-de-chaussée la présence d'un ancien commerce qui n'est plus aujourd'hui, il s'agissait d'un coiffeur. La devanture sortante en bois est encore en bon état et pourrait réceptionner un nouveau commerce. Seul des fils électriques sont apparents sous le panneau du coiffeur.

25 place Emile Cabrié :



Ici on peut noter un bâti très délabré sur la gauche avec 1 étage et un grenier avec une toute petite ouverture. Les volets, la façade sont dans un état délabré avancé et pourtant le bâti est habité. Sur la partie droite les volets semblent plus récents, mais il s'agit d'un garage en rez-de-chaussée et le reste ne semble pas habité. Des fils électriques sont apparents, et le bâti est en renforcement par rapport au reste de la rue. On peut noter la présence aussi d'un moteur de climatisation à une hauteur de 2 mètres.

27 et 29 place Emile Cabrié :



Ces deux bâtiments ont eus leurs façades rénovées récemment, les volets sont en état et les gouttières aussi il y a deux étages et ces deux maisons de villes sont habitées aujourd'hui. Les façades sont propres même si elles présentent des fissures à certains endroits. Au rez-de-chaussée on peut noter la présence d'une ancienne devanture de magasin mais qui aujourd'hui n'existe plus.

20 rue du Romarin :



Dans le cas de cette maison de ville, on peut voir un crépi qui est en bon état mais le mur est sal et présente des traces noires. Il y a un étage et un grenier les deux fenêtres sont présentent des balustrades qui sont en bon état, les volets sont dans un bon état aussi. Le toit et les gouttières sont bien et les fils comme sur les autres bâtis sont apparents. Au rez-de-chaussée il y a une fenêtre mais l'entrée principale est sur la rue romarin.

21 rue romarin :



Cette maison de ville est un atout aujourd'hui car elle comporte un des seuls commerces qui fonctionne encore aujourd'hui. Il s'agit d'une boulangerie pâtisserie utilisée par les habitants du vieux centre mais aussi par des passants. Au niveau de la vitrine, elle est en bon état, les montant sont vieux mais propres seul le débordement de façade, pour que la pluie tombe au delà de la vitrine, est dégradé. Les barreaux sur la fenêtre renforce le côté fermé et non attrayant de la rue.

En ce qui concerne l'étage les volets sont dégradés, le crépi est dans le même état que l'étage inférieur et on note la présence de petites fenêtres. On remarque que les fils électrique sont aussi en travers de la rue d'un bâtiment à l'autre. La toiture semble correcte et les gouttières en état de fonctionnement.



La façade Est de la boulangerie est dans le même style que la façade Sud, mais on ne voit qu'une porte et une fenêtre à l'étage. Au dessus de la fenêtre se trouve une partie de façade qui est plus claire il s'agit sûrement d'une ouverture qui a été condamnée. Une pancarte publicitaire trouve sa place sur une façade sans ouverture et on retrouve de nombreux câbles électriques ou évacuation

qui sont fixés le long de la façade, ainsi que les gouttières en mauvais état. La toiture de ce côté semble être de plusieurs niveaux dans le sens où elle n'est pas très droite.

2 place Emile Cabrié :



Sur la façade Sud de ce petit groupe extérieur à l'îlot on peut noter la présence d'un garage avec un étage ou une fenêtre a été murée avec un toit qui semble dégradé et une façade vieille et délabrée. Le dessus de la porte de garage est très rustique et la porte de garage est dans un état qui semble en ruine et ne semble pas avoir été ouverte depuis longtemps. Le n° 2 est l'ancien bâtiment A.C.C.A Lézignan qui aujourd'hui n'a plus de fonctionnalité et par sa situation géographique il se trouve au milieu d'un endroit inapproprié. On peut déceler des fissures sur le bord du mur sud un étage avec une fenêtre et un câble électrique sur la façade. Le bas des murs est très sali et on peut voir un trou, une ouverture sous le repousse pluie.

La façade Est de ce bâtiment possède 2 ouvertures : une fenêtre avec des barreaux métalliques et une toute petite ouverture juste en dessous du toit. Le mur est très sale et il y a des endroits où il a été refait. On peut noter à nouveau la présence d'un tuyau d'évacuation sur la partie droite et d'un fil électrique partant du lampadaire sur la partie gauche de la façade. Pour ce qui est de la gouttière, elle est apparente en bordure de toit puis on ne la voit plus. A noter que la fenêtre donne directement sur des emplacements de parking.

Ouverture vers les jardins privés envisagés



On peut voir ici une zone plus enfoncée et on peut deviner une petite cours derrière un mur avec une porte en métal. Sur la gauche de ce renforcement il y a un bâtiment inoccupé présentant les mêmes façades que la boulangerie et une fenêtre avec des barreaux métalliques. Quand on regarde par-dessus le mur on voit l'arrière des bâtiments qui sont situés au Nord et au Sud et on observe qu'il n'y a pas de fenêtres.

10 Henri Dunant :



Ce bâtiment possède une grande façade grise, un crépi usé sali et très peu d'ouvertures : un garage et une fenêtre. C'est un bâtiment qui fait « bloc », on décèle une grande fissure et une toiture surement usée.

La Défense, le 8 novembre 2002

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'habitat et de la Construction

Mesdames et Messieurs les destinataires
désignés ci-dessous

ministère
de l'Équipement
des Transports
du Logement
du Tourisme
et de la Mer



direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service du
Développement Urbain
et de l'Habitat
sous-direction
des Interventions
Urbaines
et de l'Habitat
bureau
des Interventions Urbaines
pour l'Habitat privé

Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général

Plus de vingt cinq ans de politique de réhabilitation urbaine menée, en particulier, grâce aux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), ont montré l'efficacité des dispositifs mis en place et la pertinence du partenariat collectivités territoriales-Etat-Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), pour déclencher chez les acteurs privés des dynamiques de réinvestissement. L'amélioration des conditions d'habitat de nos concitoyens, telle qu'analysée par les travaux de l'INSEE et celle du cadre de vie en témoigne largement, et ces transformations sont visibles tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Au delà des résultats globaux incontestables, subsistent des poches de pauvreté et des situations d'urgence urbaine et sociale : ce sont les villes des régions confrontées à de difficiles mutations économiques qui connaissent les plus graves phénomènes de dévalorisation et de pauvreté ; ce sont des régions rurales appauvries, en mutation, où la population connaît de très difficiles conditions de vie.

Ces situations, touchant souvent les populations les plus fragiles qui se retrouvent dans les quartiers d'habitat privé les plus dégradés, y compris dans des zones prospères, justifient un effort accru de la collectivité nationale. Persistent en effet, et sur tout le territoire, des enjeux prégnants de santé publique - logements insalubres, risques d'intoxication par le plomb - et de lutte contre les exclusions par le logement - copropriétés en difficulté, immeubles menaçant ruine, voire, logements précaires -.

Le recensement de 1999 laissait ainsi encore apparaître un parc total de résidences principales inconfortables de près de 4 300 000 logements, n'ayant pas tous les éléments de confort au sens de l'INSEE, parmi lesquels 1 100 000 environ, ne disposaient pas encore, à la fois, d'eau, de WC et d'installations sanitaires intérieures.

L'effort de la collectivité nationale doit donc s'organiser pour traiter les situations les plus difficiles, sur le plan urbain, comme sur le plan social, grâce à un partenariat renforcé - collectivités territoriales - Etat - ANAH - par la définition de priorités et d'objectifs ciblés et par la mise en place d'outils adéquats, qui ne peuvent relever d'un simple système incitatif d'aides à l'amélioration du parc privé.

La mise en œuvre de ces orientations s'appuyant pleinement sur une Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat aux compétences élargies au parc des propriétaires occupants et au champ d'action repositionné au service des politiques sociales et de santé publique.



Parallèlement, la définition de politiques urbaines plus ambitieuses articulant à différentes échelles géographiques, planification, urbanisme opérationnel, habitat, déplacements et développement économique, est une nécessité largement reconnue, dont la mise en œuvre s'appuie sur un cadre juridique rénové.

Ainsi, les actions opérationnelles d'amélioration de l'habitat mises en place dans le cadre de l'OPAH ont pleinement vocation à s'inscrire dans un projet de territoire, tel qu'il peut être exprimé dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, secteurs sauvegardés...) et doivent contribuer à une meilleure articulation entre les outils de planification urbaine et les outils opérationnels. En effet, l'absence de coordination des OPAH avec les préoccupations d'urbanisme a pu parfois, par le passé, affecter leur cohérence et laisser çà et là, quelques territoires non traités, tels les délaissés d'OPAH.

De ce point de vue, engager la présente réforme des OPAH alors que de nombreuses collectivités territoriales s'engagent dans des réflexions sur de nouveaux projets de territoire, constitue une opportunité.

Volet habitat d'un projet de territoire, les OPAH doivent réaffirmer leur lien avec le Programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe. En effet, celui-ci fixe à moyen terme les objectifs et les moyens pour répondre aux besoins en logements et assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les OPAH, par le développement de l'offre locative privée conventionnée qu'elles favorisent, contribuent à la complémentarité entre les parcs de logements privés et publics, et constituent en effet un véritable atout pour une meilleure répartition des logements sociaux.

Les objectifs ambitieux assignés aux OPAH dans le cadre de politiques urbaines rénovées, conduisent à rappeler la place et le rôle des OPAH et, si nécessaire, à les resituer, en tant que dispositif opérationnel au service d'un projet social et urbain partagé.

Parallèlement, la prise en compte, par les collectivités territoriales ou l'Etat, de problématiques transversales d'habitat, techniques ou sociales, indépendamment de toute logique de projet doit être facilitée. C'est pourquoi, dans cette optique, la présente circulaire redéfinit le champ d'application et les conditions de mobilisation du Programme d'intérêt général (PIG), au sens du Code de la construction et de l'habitation.



L'OPAH doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution de quartiers existants, en zones rurales, urbaines ou péri-urbaines, confrontés à des difficultés de fonctionnement, dont la définition et l'objet sont précisés par l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : réhabilitation du cadre immobilier bâti, amélioration de l'offre de logements, notamment locatifs, maintien et développement des services de voisinage, dans le respect des équilibres sociaux et des droits des occupants.

Elle doit avoir pour objectif l'amélioration significative des conditions de vie de quartiers (ou de zones identifiées) et la revalorisation de ceux-ci, grâce à une dynamique de réhabilitation, conditionnée par des actions parallèles des collectivités territoriales en matière d'aménagement urbain, d'équipements publics, d'offre de services sur un territoire déterminé. Ainsi, globalement, l'OPAH constitue en soi une étape clé pour le devenir des villes et des bourgs à travers le traitement coordonné des problématiques urbaines et d'habitat.

Le projet se concrétise par un programme d'action formalisé dans une convention d'une durée de 5 ans maximum, qui précise les engagements de la collectivité territoriale compétente, de l'Etat et de l'ANAH.

L'OPAH ne constitue pas, à ce titre, une opération d'aménagement foncier au sens du code de l'urbanisme.

L'OPAH ne peut non plus se réduire, en tout état de cause, à un seul outil économique de distribution de subventions aux propriétaires privés, sans engagements ni contreparties urbaines et sociales.



L'OPAH répond avant tout à un projet local, porté par la collectivité territoriale concernée, que l'Etat soutient au titre des enjeux de solidarité nationale et de lutte contre l'exclusion par le logement, dont il est porteur. C'est cette double ambition qui fonde le partenariat autour du projet d'OPAH. Ces enjeux justifient pleinement qu'en tant que de besoin, des OPAH soient engagées dans le cadre des contractualisations spécifiques à la politique de la ville : Contrats de ville – Opérations de renouvellement urbain ou Grands projets de ville.

Sur le plan urbain, l'OPAH doit être l'occasion pour la collectivité territoriale de définir et mettre en œuvre des actions d'intervention urbaine qui peuvent consister non seulement en des aménagements d'espaces publics, mais éventuellement en des opérations plus complexes, tels les curetages d'îlots... Sur le plan social, l'OPAH, à travers le conventionnement de logements privés contribue au développement de la diversité de l'habitat ; dans cet esprit, l'intervention de bailleurs sociaux comme partenaire de l'OPAH, notamment dans le cadre de la procédure d'acquisition-amélioration, ou comme prestataires de services, devra être recherchée.

Les OPAH doivent en conséquence être ciblées sur des territoires à enjeux, circonscrits avec assez de pertinence pour que leur périmètre ait un caractère opérationnel : l'ensemble du territoire d'un département n'est pas, par exemple à l'échelle pertinente d'une OPAH. Des travaux d'évaluation ont montré qu'au-delà d'un périmètre de l'ordre de mille cinq cent logements et d'une programmation de 150 à 200 logements à réhabiliter par an, l'opération perdait son efficacité. Une OPAH multisites dans un cadre intercommunal peut néanmoins s'envisager si chacun de ses lieux d'application est bien défini à l'échelle opérationnelle idoine (Cf. supra).

L'impératif d'efficacité qui s'impose pour que le projet qui sous-tend l'OPAH soit mené à terme doit vous conduire en conséquence à mettre l'accent, plus que sur le nombre d'OPAH nouvelles engagées chaque année, sur la capacité effective de ces OPAH, à permettre une amélioration significative des conditions de vie d'un quartier, ou d'un territoire délimité, s'appuyant sur un dispositif de pilotage adéquat.

L'engagement dans une telle démarche suppose, bien entendu, un diagnostic préalable approfondi et partagé, à l'issue d'un travail commun, entre les collectivités territoriales et les autres partenaires locaux, l'Etat et l'ANAH.

Ce diagnostic est d'autant plus nécessaire qu'il est fréquent qu'un territoire ait fait l'objet, par le passé, de plusieurs actions d'aménagement, et notamment d'OPAH. Il devra donc prendre en compte les éléments de bilan des actions précédemment engagées sur le territoire, afin que les objectifs et les dispositifs étudiés soient pertinents. Le diagnostic préalable au choix d'engager une OPAH est à distinguer de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH à proprement parler, tant en terme de finalités que de modalités de financement.

Le diagnostic portera aussi bien sur la consistance du territoire à traiter, son périmètre, la nature des problèmes rencontrés, etc., que sur le type de réponse qu'il convient de lui apporter, la diversité des situations exigeant des réponses plus diversifiées que par le passé.



Parallèlement aux exigences accrues pour les OPAH de droit commun de la part des collectivités territoriales et de leurs partenaires Etat et ANAH, il est en effet apparu nécessaire - et c'est la principale novation de la présente circulaire -, pour mieux répondre aux problèmes propres à certaines situations urbaines ou rurales, de renforcer cette OPAH de droit commun, dans les territoires relevant du renouvellement urbain ou de la revitalisation rurale, en leur ouvrant le bénéfice d'aides majorées de l'Etat d'une part, de l'ANAH d'autre part.

L'OPAH de renouvellement urbain, dont les caractéristiques sont précisées en annexe II, permet de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. Ces dispositifs font, notamment, appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non...), en appui du projet urbain et social volontariste.

Cette OPAH bénéficie de subventions fortement majorées de l'Etat pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération. L'ANAH y apporte un financement amélioré en faveur des travaux entrepris par les propriétaires occupants.

L'OPAH de revitalisation rurale, dont les spécifications sont décrites en annexe III permet de traiter spécifiquement, dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux, (hors péri-urbain ou zones touristiques) confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation, marqués, notamment, par des déséquilibres démographiques, le niveau de revenus, des conditions d'habitat inadaptées aux besoins, et à des conditions de vie difficiles, analysés grâce à des indicateurs objectifs. Elle constitue le volet habitat et cadre de vie d'un projet de développement local intercommunal formalisé, notamment, dans le cadre d'un contrat de pays ou d'un Parc naturel régional (PNR).

Cette OPAH fait également l'objet de financements améliorés de l'ANAH au titre des travaux entrepris par les propriétaires occupants.



A contrario, dès lors que l'intervention projetée sur une zone donnée, généralement vaste – grande agglomération, bassin d'habitat étendu, voire département - relève, en dehors de tout projet de territoire, d'une problématique particulière à traiter, à caractère social ou technique, telle que par exemple, le logement des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées ou handicapées, la résorption du nombre de logements vacants, l'augmentation de l'offre de logements à vocation sociale ou la lutte contre l'insalubrité diffuse, l'OPAH n'est pas un outil adéquat, et doit lui être préférée la procédure du Programme d'intérêt général (PIG), prévue par l'article R.353-34 du CCH. Ses caractéristiques sont décrites à l'annexe IV (pour mémoire : le programme d'intérêt général est à distinguer du projet d'intérêt général, également appelé PIG, prévu par le Code de l'urbanisme.

Le PIG, dont l'initiative est désormais ouverte aux collectivités territoriales, constitue un outil partenarial alternatif à l'OPAH. L'instauration du PIG sera alors précédée d'un protocole d'accord avec une collectivité territoriale (département, communes, groupement de communes...) qui précisera l'engagement des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée.

Selon les problématiques concernées et le contexte local, ces PIG pourront ouvrir droit, à votre initiative, à une contribution financière de l'Etat à l'ingénierie nécessaire, par exemple dans le cadre du PDALPD, s'il s'agit d'accompagner des populations fragiles ou pour lutter contre l'insalubrité. D'autres partenaires publics pourront être invités à contribuer, selon les cas, à cette ingénierie technique ou sociale.

Par ailleurs, les « OPAH-copropriété », qui concernent spécifiquement les ensembles immobiliers placés sous le régime de la copropriété, et non des territoires de projet ne sont pas traitées par la présente circulaire. Ces dernières font l'objet d'une circulaire ad hoc, relative au traitement des copropriétés en difficulté, qui vous sera prochainement adressée.



Vous disposez ainsi désormais à travers la présente circulaire, qui abroge l'ensemble des circulaires précédentes relatives aux OPAH, de quatre outils bien identifiés, dont la doctrine d'emploi est pour chacun d'eux détaillée en annexe.

Je vous demande d'assurer la mise en œuvre de ces nouveaux dispositifs, aptes à répondre aux difficultés urbaines et sociales rencontrées par nombre de collectivités territoriales pour qui traiter ces difficultés constitue une priorité absolue et d'assurer la coordination des services placés sous votre autorité pour répondre aux objectifs précisés ci-dessus.

Vous me rendrez également compte des éventuelles difficultés de mise en œuvre de ces textes, sous le présent timbre.

ANNEXES

Annexe I – relative aux OPAH de droit commun - données communes

Annexe II – relative aux OPAH de renouvellement urbain

Annexe III - relative aux OPAH de revitalisation rurale

Annexe IV - relative au Programme d'intérêt général (PIG)

Tableau financier

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

signé

François DELARUE

ANNEXE. I

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE DROIT COMMUN Données communes applicables à toutes les OPAH

Définition

L'OPAH, telle que définie dans la circulaire ci-dessus, concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'ANAH, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat, s'il existe, et du Plan local d'urbanisme (ou du POS).

L'OPAH de droit commun se caractérise par :

- la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements ;
- le développement d'une offre locative à vocation sociale, tant dans le parc privé que dans le parc public ;
- l'engagement par la collectivité territoriale d'investissements publics, concernant, notamment les espaces publics, les équipements et les services, l'amélioration de l'environnement urbain.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

L'identification des territoires confrontés à des difficultés justifiant le recours à l'OPAH peut résulter des données du programme local de l'habitat (PLH), de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), de projets de développement local (chartes de pays, de PNR, ...), mais aussi des bilans d'opérations engagées préalablement.

L'OPAH doit s'articuler pleinement avec les documents d'urbanisme, notamment avec le PLU et son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dont elle peut être une déclinaison opérationnelle. L'OPAH doit, également, s'articuler, le cas échéant, avec les divers documents relatifs à la protection et à la mise en valeur du patrimoine, la prévention des différents risques (zones inondables, de bruit, etc.).

Des diagnostics préalables pilotés par la collectivité territoriale (partagés avec les services de l'Etat et les autres acteurs locaux) doivent être effectués avant la décision d'engager l'OPAH. La qualité de ces diagnostics conditionne largement la réussite future des OPAH.

Ces diagnostics¹ doivent mettre en évidence les dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que les atouts existant dans la zone d'étude.

¹ Ces diagnostics préalables doivent notamment mettre en évidence :

- les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement, notamment par rapport à la ville ou l'agglomération, la vacance des logements ;
- les caractéristiques générales du peuplement, les besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, jeunes travailleurs, jeunes ménages, saisonniers...) en articulation avec le PDALPD et le PLH, s'il existe, ou les besoins d'accueil de nouvelles populations ;
- une appréciation de l'état général des logements, quel que soit leur statut, niveau de confort, logements indignes lorsqu'ils existent, adaptation à la demande, situations de copropriétés dégradées ;
- la nature et l'état des équipements et services publics, des réseaux techniques ;

Tous les éléments locaux spécifiques, de nature à orienter les études pré-opérationnelles de l'OPAH vers des dispositifs adaptés à la situation à traiter (thématiques particulières ou OPAH à caractéristiques particulières) doivent être mis en lumière. Le bilan quantitatif et qualitatif des actions précédemment engagées sur le territoire, notamment des OPAH ou actions d'aménagement précédentes, doit expressément figurer dans ce diagnostic.

Les conclusions de cette phase préalable permettront à la collectivité territoriale et à ses partenaires d'établir les axes majeurs du projet, d'identifier les actions spécifiques nécessaires, de proposer, en conséquence, le périmètre de l'opération et le dispositif opérationnel le plus approprié à mettre en place, dans le cadre général de l'OPAH. Elles permettront d'élaborer le cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée au titre du chapitre 65-48/50 « Aide à la préparation et à la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat » du budget du Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer. Cette ligne permet de subventionner, notamment la réalisation d'études portant sur les domaines de l'habitat et du renouvellement urbain (Cf. circulaire n° 2001-78 du 16 novembre 2001 relative à l'orientation et à la programmation des crédits d'études locales dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction en 2002 et du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999).

2) Conditions de mise en place de l'OPAH

La durée de l'OPAH est portée à 5 ans maximum, durée non prorogeable.

L'opération sera engagée de façon calendaire (de date à date) et ouvrira droit aux aides de l'ANAH pendant la totalité de sa durée (Cf. supra).

Un dispositif de pilotage

Il est important que la conduite d'une OPAH s'effectue sous l'autorité d'un comité de pilotage qui assure la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les principaux partenaires du projet sous l'impulsion de la collectivité territoriale. Les services de l'Etat principalement concernés doivent y participer, et d'autres partenaires peuvent utilement y être représentés, tels que les organismes d'HLM, les caisses d'allocations familiales (CAF), les chambres consulaires..., selon les enjeux en présence.

Il est utile que ce comité de pilotage soit constitué le plus tôt possible et avant la signature de la convention. Il peut être complété par un comité à caractère technique.

La concertation et l'information du public

La convention d'OPAH, doit être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois avant signature, sans être formellement soumise à l'obligation de concertation au sens de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme (CU).

Sur le plan politique, compte tenu des enjeux de l'OPAH, il est vivement conseillé d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus afin de faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations. La sensibilisation des commerçants et artisans peut également s'avérer très utile, d'une part comme vecteur de communication pour l'OPAH, et d'autre part, pour l'obtention de leur vote des travaux dans les copropriétés accueillant du commerce ou de l'activité. Parallèlement, certains travaux, ou opérations envisagés dans le cadre de l'OPAH peuvent devoir être soumis à concertation selon les règles de droit commun. Enfin, si l'OPAH nécessite ou est menée parallèlement à une modification du PLU sur le même secteur, la concertation devra être engagée sur l'ensemble des deux projets.

Les études pré-opérationnelles.

-
- une appréciation du dynamisme économique : activités, commerces, artisanat ;
 - l'analyse des potentialités foncières du territoire.

Ces études pré-opérationnelles reposent sur les éléments du diagnostic préalable. Elles doivent permettre de préciser le contenu de l'OPAH², ses objectifs spécifiques, quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires : collectivité territoriale, Etat, ANAH et le cas échéant les organismes HLM.

Ces études doivent associer sous l'impulsion de la collectivité territoriale en tant que de besoin l'ensemble des acteurs concernés, publics et privés, notamment les services sanitaires et sociaux lorsque l'OPAH traite d'habitat indigne (DDASS, SCHS, services sociaux du département, CAF...), les services et organismes chargés de l'architecture et du patrimoine (Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)), les chambres consulaires, les associations, les commerçants et artisans...

La convention d'OPAH

Compte tenu de son caractère partenarial, le projet de convention d'OPAH doit être précisément négocié avec les partenaires, notamment financiers, dès avant la délibération du conseil municipal (ou du conseil de l'EPCI compétent) et avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CAH), afin d'éviter des modifications ultérieures et une nouvelle délibération de la collectivité territoriale compétente.

La convention d'OPAH est signée entre une commune ou un EPCI ayant compétence en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. Les autres structures (syndicat mixte n'ayant pas compétence en matière d'habitat, ou une association de communes) peuvent être associés ou cosigner la convention, de même que d'autres partenaires publics, (autres collectivités territoriales, autres agences publiques et organismes HLM).

La convention d'OPAH est la formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminé sur le périmètre retenu à l'issue des études pré-opérationnelles : elle constitue le cadre de travail de l'action publique, qui engage les différents partenaires.

La convention doit préciser les objectifs globaux et annuels, tant sur le plan qualitatif que quantitatif que se fixent les partenaires, le plan d'actions permettant d'atteindre ces objectifs, les engagements réciproques de chaque partenaire, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, les missions précises de l'opérateur ainsi que les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée.

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Toute OPAH doit expressément prévoir un dispositif de suivi et d'évaluation des opérations, qui ne doit pas être réduit à un bilan quantitatif *ex post*. Le dispositif d'évaluation devrait être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines

² Ces études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité. A cette fin, elles doivent apporter toutes les informations pertinentes dans les domaines spécifiques du territoire étudié, et notamment :

- un descriptif de l'état général du bâti et des espaces libres et des statuts juridiques de propriété ;
- une analyse du parc de logement : répartition par taille, typologies, statuts d'occupation, niveaux de loyers, valeurs et nature des mutations immobilières, vacance... ;
- en tant que de besoin, un repérage des logements indignes à traiter en priorité (insalubrité, ruines, meublés, habitat précaire...) et des copropriétés dégradées ;
- une analyse sociale de la situation des résidents (ressources, loyers perçus, facultés contributives)... ;
- une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, des logements ou bâtiments vacants à remettre sur le marché, des curetages et démolitions à étudier ;
- la programmation des aides au logement – aides à l'amélioration de l'habitat privé, sortie d'insalubrité, construction ou acquisition amélioration de logements locatifs sociaux, autres formes d'hébergement, traitement des copropriétés ;
- un état du fonctionnement urbain en matière de déplacements (circulation, stationnement, dessertes par les transports collectifs...) ;
- une identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux ;
- une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité ;
- un repérage des services locaux, associations, autres acteurs privés ou publics, comme intervenants potentiels dans l'opération ou éléments de dynamique locale ;
- toutes données ou problèmes spécifiques au quartier...

actions et de modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire. Dans cet objectif, les principales avancées, mais aussi les freins, voire les points de blocage doivent particulièrement être étudiés.

Les principaux objectifs correspondant aux différents volets affichés dans l'OPAH doivent être évalués et une attention particulière sera portée aux effets sociaux des actions engagées ou aidées³. Doivent également être évalués les effets de l'OPAH sur le marché foncier et immobilier⁴, et enfin la qualité technique et architecturale des opérations de réhabilitation, gage de leur pérennité et de leur dimension de « développement durable ».

L'opérateur de l'OPAH est tenu de fournir à l'instance d'évaluation les données en sa possession, issues de sa mission.

Au terme de l'OPAH, une évaluation complète doit obligatoirement être produite. Ce bilan, doit explicitement permettre d'apprécier dans quelle mesure les objectifs initiaux quantitatifs et qualitatifs ont été atteints, l'efficacité des actions mises en œuvre, d'identifier les situations non traitées, les causes et les points de blocage rencontrés ainsi que le respect des engagements de chaque partenaire.

3) Contenu de l'OPAH

En tant qu'opération d'ensemble, l'OPAH doit comprendre un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, et pourrait prévoir tout ou partie des actions suivantes sur différents volets, en cohérence avec le diagnostic effectué et les objectifs affichés.

Un volet urbain

Celui-ci peut se décliner, notamment :

- en prenant en compte le règlement d'urbanisme ou les servitudes particulières applicables au regard des situations à traiter et le cas échéant leur modification (PLU de détail sur la zone concernée, modification du PLU dans un périmètre du L.123-2 du CU) par des actions publiques et des aménagements urbains : réaménagements ou création d'espaces publics ;
- par des aménagements liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par les transports collectifs... ;
- par le traitement de nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes...).

Un volet immobilier

Pour offrir de meilleures conditions d'habitat et accroître l'offre de logements sociaux en lien avec les besoins identifiés localement, en particulier dans le PLH, ce volet peut se décliner, notamment par :

- la remise sur le marché des logements vacants ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la création d'une offre locative sociale publique ou privée, voire très sociale ;
- l'offre de nouveaux logements dans l'optique d'une diversification sociale ou de réponse à la demande ;
- le traitement des rez-de-chaussée commerciaux, l'accès aux logements situés aux étages...

Un volet social

Ce volet doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de garantir que les actions urbaines et immobilières menées soient effectivement engagées en priorité au bénéfice des résidents actuels du quartier, propriétaires occupants et autres occupants, et garantissent le respect de leur droit d'occupation :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, services sociaux de proximité ;
- mesures et aides propres aux copropriétaires en difficulté ;

³ Mobilité résidentielle, droit des occupants, relogement, offre de logements à vocation sociale, mixité sociale.

⁴ L'évolution de la vacance, des prix et des loyers, nature des mutations et la dynamique de réhabilitation créée.

- offres de logements à loyers maîtrisés (conventionné, intermédiaire, très social) et si besoin, adaptés à des populations spécifiques.

Un volet éradication de l'habitat indigne sera intégré dans l'OPAH si ce type d'habitat présente un caractère ponctuel⁵. Les procédures à engager et la mobilisation des services concernés (DDASS, SCHS...) devront être prévus sur les immeubles identifiés.

Si la présence de cet habitat indigne est importante, une MOUS spécifique « insalubrité » pourra compléter le dispositif de l'OPAH et faire l'objet de prestations distinctes.

Un volet économique

Il consiste en l'élaboration de plan d'action sur les services marchands, commerces de proximité... , en liaison avec les organismes consulaires et les services compétents du ministère chargé du commerce et de l'artisanat (FISAC), qui ne sera le plus souvent que mentionné dans l'OPAH.

Des actions de sensibilisation ou de formation vis à vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'OPAH, peuvent utilement accompagner celle-ci.

Un volet patrimonial

Ce volet prévoit les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation⁶. Ces actions sont à engager en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (SDAP, CAUE...). On rappelle qu'une OPAH à volet patrimonial ouvre droit au déplaçonnement du montant des travaux subventionnés par l'ANAH (Travaux d'intérêt architectural - TIA).

4) Conduite de l'opération

Une OPAH peut être conduite par la collectivité territoriale compétente en régie, ou confiée à des prestataires de services extérieurs, pour tout ou partie de ses phases ou de ses missions. Parmi les prestataires de service figurent outre les organismes de groupage et les bureaux d'études privés, les organismes d'HLM⁷,

La conduite d'une OPAH peut être effectuée en une seule phase ou en deux phases distinctes (étude pré-opérationnelle et animation de l'opération) selon la complexité des situations locales.

Si l'OPAH ne présente pas de spécificités particulières, la collectivité territoriale peut passer un marché unique portant sur l'ensemble.

La collectivité territoriale commanditaire, qui fait appel à des prestataires de services, est soumise aux règles de concurrence prévues par le code des marchés publics⁸.

⁵ Si l'habitat indigne est massif, il conviendra de préférer l'OPAH de renouvellement urbain.

⁶ Il peut s'agir :

- d'un repérage des éléments à enjeux patrimoniaux et architecturaux, bâtis ou non ;
- d'actions de sauvegarde, de mise en valeur des éléments de patrimoine repérés ;
- d'un programme de réutilisation, réaffectation d'édifices remarquables en état d'abandon ;
- d'actions de sensibilisation du public ;
- d'actions de qualification des professionnels et artisans du bâtiment...

⁷ Les organismes HLM sont spécifiquement habilités à effectuer les missions d'animation d'OPAH par la loi SRU (articles L.421-1 et L.422-3 du CCH). Ils sont soumis aux règles de concurrence en tant que prestataires de service, comme les SEM.

⁸ A cet égard, le guide « OPAH et marchés publics – une approche renouvelée en quartier ancien » du ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer apporte tous les éléments nécessaires au montage de l'opération au regard de la réglementation des marchés publics et fournit des conseils utiles en matière de rédaction des cahiers des charges pour les deux phases de l'OPAH.

Les missions de suivi-animation - ou de conduite d'opération doivent fournir un véritable service qui aille au-delà d'un guichet de financement - et réponde aux objectifs de l'OPAH.

Celles-ci comportent :

- une mission classique de type suivi-animation auprès des propriétaires et des occupants ; et, en tant que de besoin, de traitement des situations ponctuelles d'habitat indigne ;
- une mission de suivi social ;
- une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'OPAH avec d'autres actions.

Lorsque la présence d'habitat indigne est trop importante pour être assumée par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH, et qu'une MOUS insalubrité a été mise en place pour traiter l'ensemble des situations repérées, cette dernière doit faire l'objet d'un appel d'offre spécifique et ne peut être confiée, par simple avenant, à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH.

Ces missions permettent également de fournir un outil de concertation avec les habitants. A titre d'exemple, la création d'antennes ou de « maisons de l'habitat », a montré son efficacité, en termes d'information et de mobilisation de la population, du public et des professionnels intéressés.

Dans l'hypothèse où la collectivité locale confie, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, à un établissement public (EPA ou OPAC) ou à une société d'économie mixte (SEM), la réalisation d'une opération d'aménagement foncier liée à une OPAH, et où les éléments propres à celle-ci ne constituent qu'un des éléments d'un ensemble d'actions lourdes (foncières, immobilières et travaux), cet organisme peut alors également se voir confier les missions d'animation de l'OPAH dans le cadre de la convention d'ensemble.

5) Des cibles ou thématiques particulières en complément d'une OPAH

L'analyse d'un territoire peut mettre en évidence la nécessité de traiter de façon privilégiée des **problématiques techniques particulières** dans le cadre de la réhabilitation de l'habitat propres au contexte local. Elle peut, également, mettre en évidence la nécessité de porter une attention particulière à l'accueil, ou l'amélioration des conditions d'habitat et de vie, de **populations spécifiques et identifiées**.

Ces thématiques identifiées, dès lors qu'elles s'inscrivent pleinement dans la problématique d'ensemble de revalorisation d'un territoire, sont traitées dans le cadre de l'OPAH, dont elles constituent un volet sans qu'il s'agisse pour autant d'une OPAH « thématique ou ciblée⁹ ». Ainsi, la protection contre le bruit¹⁰, tout comme la maîtrise des consommations énergétiques¹¹ peuvent figurer en tant que de besoin dans une OPAH, mais ne sauraient à elles seules justifier l'engagement d'une OPAH. En tout état de cause, la prise en compte spécifique de **questions relevant du développement durable** devrait, en soi, apparaître dans toutes les OPAH.

Par ailleurs, il n'est pas incompatible qu'une ou plusieurs d'OPAH puissent être lancées à l'intérieur du périmètre couvert par un PIG (Cf. annexe IV). Dans cette éventualité, une attention particulière doit être portée à la bonne articulation et complémentarité entre les missions financées au titre du PIG et celles prises en compte spécifiquement dans le cadre de l'OPAH.

6) Les financements mobilisables pour l'OPAH

⁹ Les OPAH thématiques ou ciblées ne seront désormais plus identifiées en tant que telles.

¹⁰ A ce titre l'article 3 du décret 2002-867, relatif à l'isolation acoustique des points noirs du bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux, sera complété pour permettre l'utilisation de subventions spécifiques dans le cadre de PIG.

¹¹ A compter de la date de la présente circulaire, les Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB) pour le volet habitat, seront mises en place dans le cadre de PIG (Cf. annexe IV).

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

Pour le suivi-animation (tableau joint)

Le cofinancement de l'Etat n'est mobilisable que sur les trois premières années de l'opération afin d'encourager au mieux son démarrage.

Pour les travaux d'amélioration de l'habitat dans le parc privé

Le financement des travaux d'amélioration de l'habitat est ouvert sur la durée totale de l'OPAH, soit 5 ans au maximum, dans les conditions définies par l'instruction de l'ANAH, relative à l'attribution des subventions de l'ANAH, en vigueur.

Autres financements à étudier

Pour l'accompagnement financier d'un éventuel volet thématique complétant l'OPAH, les partenaires ayant un intérêt particulier pour la thématique visée peuvent utilement être parallèlement sollicités pour participer à l'OPAH. De même, l'ANAH pourra apporter des aides particulières, dans le cadre des décisions de son conseil d'administration ou de son règlement général.

Dans le cadre des politiques européennes, certains territoires d'OPAH peuvent être compris dans des zones éligibles à des fonds structurels communautaires, et ce, tant en milieu urbain que rural. Aussi, il peut être opportun d'étudier, dès en amont, la possibilité de recourir à ces aides européennes, en particulier pour abonder le financement d'actions d'accompagnement de l'OPAH, comme les interventions sur les espaces publics.

ANNEXE. II

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Définition

L'OPAH de Renouvellement urbain intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Les actions nécessaires à la mise en œuvre du projet, dans ses différentes dimensions, sont organisées dans le cadre général d'une OPAH et font appel, de façon complémentaire, à divers outils et modes d'intervention qui doivent être combinés entre eux.

Ces opérations répondent aux conditions générales présentées dans l'annexe I.

Les commentaires ci-après mettent l'accent sur quelques points particuliers.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

Les OPAH-RU sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :

- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité ;
- là où d'autres phénomènes - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine - posent d'importants problèmes d'habitabilité.

Dans ces deux cas de figure, les modalités de financement de cette OPAH-RU par l'Etat sont différentes, le traitement de l'insalubrité nécessitant un travail particulier auprès des habitants.

De telles situations urbaines se rencontrent dans des régions en crise économique, en déclin démographique, mais aussi dans des quartiers délaissés de régions prospères.

2) Conditions de mise en place de l'OPAH-RU

L'OPAH-RU peut être instituée à partir d'une OPAH préexistante à la date de la présente circulaire, pour une nouvelle durée de 5 ans, dès lors que les conditions requises pour la signature d'une OPAH-RU sont réunies et que la situation le justifie¹².

Dans ce cas, en application du code des marchés publics, vous veillerez donc à rédiger de nouveaux cahiers des charges soumis à la concurrence, dans les conditions précisées à l'annexe I et au point 4 ci-dessous. Le partenariat doit être particulièrement développé et conditionne le succès de l'opération. Il sera utile que d'autres partenaires que les signataires habituels de la convention soient associés au projet, tant au niveau des études pré-opérationnelles, qu'à celui du pilotage du dispositif, tels que : autres collectivités territoriales, agences publiques, organismes HLM, établissement public foncier, CAF, organismes consulaires...

L'OPAH-RU bénéficie d'un soutien de l'Etat au financement de l'équipe de conduite de projet sur la durée de l'opération, soit 5 ans.

¹² Du point de vue de l'application du Code des marchés publics, la transformation d'une OPAH en OPAH-RU ne peut s'analyser comme un avenant aux missions en cours - études pré-opérationnelles ou suivi-animation -, compte tenu de la remise en cause de l'économie générale du projet qu'elle induit.

Le diagnostic préalable

C'est la qualité du diagnostic préalable qui justifie le recours à l'OPAH-RU (éléments de bilan et d'évaluation des opérations ou actions menées auparavant, analyse, notamment des problèmes non réglés).

La présence significative d'immeubles insalubres ou menaçant ruine, occupés ou vacants, dont le traitement requiert une forte intervention publique, est un des critères de recours à l'OPAH-RU. Cependant, la seule présence de quelques immeubles insalubres ne suffit pas à qualifier une OPAH-RU (Cf. annexe I).

Outre tous éléments utiles de diagnostic, on précisera ci-après quelques points à étudier :

- les problèmes fonciers, tels que délaissés et friches urbaines, ainsi que les insuffisances ou l'état défectueux des espaces, équipements et services publics, des réseaux techniques, ainsi que d'autres indicateurs de déshérence ou de pauvreté (activités, emplois, commerces, artisanat...) ;
- les dysfonctionnements caractéristiques du marché immobilier et du marché du logement, (marchands de sommeil, mutations dans les copropriétés en difficulté, dans les immeubles insalubres) et les principaux problèmes sociaux, explicités par des indicateurs précis (niveau de ressources, nature des revenus, âge et composition familiale, origine et itinéraire résidentiel, surpeuplement des logements, taux de chômage, délinquance...) ;
- une analyse des documents d'urbanisme applicables – POS ou PLU, ou autres documents, et leur compatibilité avec l'évolution du quartier.

L'OPAH-RU a tout particulièrement vocation à exprimer une dimension opérationnelle du PLU, et à constituer une déclinaison du PADD. Il convient dès lors d'apprécier, même sommairement, les conséquences concrètes du projet sur les règlements d'urbanisme et vice-versa. Ce travail pourra aboutir à la modification du règlement d'urbanisme¹³.

Les mêmes réflexions peuvent utilement être faites au regard des règlements de servitudes applicables (zones inondables, de risques, de bruit...) ainsi que des règlements de protection du patrimoine architectural et urbain, (Plans de sauvegarde et de mise en valeur en secteur sauvegardé et ZPPAUP). Les études doivent être engagées avec les services de l'Etat concernés et faire appel à des professionnels compétents.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation du diagnostic préalable, dans les conditions rappelées au point 1 de l'annexe I.

Un dispositif de pilotage

Le dispositif de pilotage doit répondre aux enjeux et être constitué très en amont. En cas d'insalubrité, les services de la DDASS doivent être associés, ainsi que le service communal d'hygiène et de santé, s'il existe.

La création d'un comité à caractère technique s'avère particulièrement utile pour assurer une coordination effective des actions relevant de différents champs, et donc de différents services locaux pour appuyer la mission de conduite de l'opération.

La concertation et l'information du public

Compte tenu des enjeux urbains et sociaux et de l'objet même de l'OPAH-RU, qui peut comprendre des actions engagées sous DUP, des moyens coercitifs et, le cas échéant, des expropriations, il est indispensable d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus ; cette concertation ne peut que faciliter la compréhension des projets et la

¹³ Si dans le périmètre de l'OPAH, un secteur a été mis en réserve conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme pour permettre une étude particulière et la formalisation d'un projet avant écriture d'un règlement de PLU adapté au secteur, l'OPAH-RU peut être l'occasion d'affiner ce travail et de déboucher sur la modification du PLU pour ce secteur.

réalisation des opérations, ainsi que le déroulement des enquêtes publiques éventuellement nécessaires.

Par ailleurs, sur le plan juridique, si l'OPAH-RU comporte des opérations de restauration immobilière (PRI), celles-ci sont soumises à concertation au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. De plus, certains travaux, tels la mise en voie piétonne, où la suppression de voies existantes, sont également soumis à concertation au titre de l'article susvisé du CU.

Enfin, dans le cas où l'OPAH-RU nécessite une modification du PLU, la concertation, nécessaire à cette modification, portera simultanément sur le projet de l'OPAH-RU.

Les études pré-opérationnelles

Outre les éléments présentés dans l'annexe I ci-dessus, les études pré-opérationnelles doivent faire apparaître de façon plus spécifique l'ensemble des données qui permettront de définir précisément le contenu de l'OPAH-RU, ses objectifs particuliers, les actions à mener qui impliquent une intervention volontariste de la collectivité territoriale.

Les études pré-opérationnelles de l'OPAH-RU doivent, en particulier, préciser les modes opératoires à mettre en place pour réaliser les différentes actions proposées, ainsi que les procédures juridiques nécessaires à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs fixés : déclaration d'utilité publique (DUP) pour acquisition foncière, démolition, curetage, reconstruction, restauration immobilière (PRI), éventuelle RHI, procédures relatives aux biens vacants et sans maître, en état manifeste d'abandon...

Ces études pré-opérationnelles sont des études de faisabilité pour chaque composante arrêtée à ce stade de l'OPAH-RU¹⁴. Ces études doivent être extrêmement précises pour permettre l'engagement rapide d'actions après la signature de la convention d'OPAH-RU : c'est ce qui justifie les financements importants mobilisés auprès de l'Etat pour leur réalisation.

¹⁴En sus des informations pertinentes de base, les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU doivent expressément apporter tous les éléments de connaissance indispensables, au traitement des situations difficiles, et notamment :

- un repérage précis des logements indignes à traiter en priorité, comprenant un descriptif de l'état des immeubles et de chacun des logements concernés, accompagné d'un état de la propriété et de l'occupation qui doivent permettre aux autorités compétentes d'engager les procédures juridiques nécessaires (arrêtés d'insalubrité, de péril, de fermeture des hôtels meublés dangereux, interdictions d'habiter), et d'anticiper les besoins en relogement en mobilisant les outils ad hoc (PDALPD, accords collectifs, contingents de réservations...);
- un état juridique des situations de propriété, concernant les immeubles bâtis ou non bâtis, vacants, un repérage des indivisions, copropriétés, immeubles à propriétaires inconnus, successions en cours, fonds de commerce vacants, un état des immeubles vétustes à traiter, avec mention des statuts d'occupation, et toutes données indispensables à l'engagement des actions immobilières nécessaires, quelle qu'en soit la forme (périmètre de restauration immobilière, lutte contre l'insalubrité, immeubles en état manifeste d'abandon...);
- outre une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, une étude des restructurations immobilières à envisager, des curetages et démolitions à étudier...;
- si un périmètre de restauration immobilière est envisagé, une analyse des valeurs immobilières et des loyers, une appréciation des impacts de la procédure sur le niveau de ceux-ci, sur les mutations prévisibles ou souhaitables, sur la situation des occupants y compris des propriétaires occupants, un état précis des facultés contributives des résidents...;
- au delà de la programmation classique des aides à l'amélioration de l'habitat privé, (y compris les sorties d'insalubrité) intégrer la construction ou réutilisation d'immeubles en logements locatifs sociaux et d'autres formes d'hébergement (logements tiroirs, résidences sociales, hébergement d'urgence...) ainsi qu'une offre nouvelle de logements participant de la diversité sociale;
- les propositions d'action foncière nécessaires à la résolution des problèmes analysés;
- une analyse des besoins en matière d'équipements, d'espaces et de services publics, ainsi que des besoins en matière de commerces et de services de proximité, nécessaires à la revitalisation du quartier et à ses populations actuelles et futures, un repérage des intervenants potentiels dans l'opération, ou éléments de dynamique locale...

Les études pré-opérationnelles doivent préciser la nature et le champs de compétence des prestataires, ou intervenants nécessaires - qui peuvent être plusieurs - pour mener à bien l'opération dans ses différentes composantes, et proposer les modes de coordination entre eux, ainsi que l'organisation d'une conduite d'opération adaptée.

Dans le cas où une « MOUS insalubrité » a été mise en place précédemment (ou l'est concomitamment) sur la ville ou l'agglomération ne touchant pas, ou marginalement, le secteur de la future OPAH-RU, rien ne s'oppose à l'étude et à la mise en place de celle-ci.

Cependant, ces études pré-opérationnelles ne se substituent pas aux études préalables à une opération de RHI, là où la densité et la gravité de l'insalubrité, associées à d'importants besoins de relogements, rendent indispensable le recours à cette procédure qui, seule, peut mettre fin à l'insalubrité irrémédiable et assurer le relogement définitif des occupants, y compris des propriétaires occupants.

La convention d'OPAH-RU : les parties contractantes

Outre les partenaires obligatoires que sont la collectivité territoriale compétente en matière d'habitat et d'aménagement, l'Etat et l'ANAH, il peut être souhaitable que d'autres partenaires publics ou privés soient co-signataires, s'ils apportent des financements ou prennent des engagements particuliers, tels une autre collectivité territoriale, des organismes d'HLM, un EPF ou un syndicat mixte.

Par ailleurs, dans le cadre du suivi national des politiques de renouvellement urbain, les DDE adresseront toutes conventions d'OPAH-RU signées dans leur département à la DGUHC (IUH4).

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Compte tenu des enjeux et des objectifs de l'OPAH-RU, le dispositif d'évaluation doit être mis en place dès son démarrage de façon à permettre une évaluation en continu, et, le cas échéant, la réorientation de certaines actions, pouvant conduire à préciser par avenant certains points de la convention d'OPAH-RU, ou à la compléter par d'autres actions. En effet, un projet complexe ne peut être figé pour 5 ans.

3) Contenu de l'OPAH-RU : engagements spécifiques

Plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, et en tant que de besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment), des actions dans le domaine économique.

Au delà des éléments précisés dans l'annexe I, qui doivent être pris en compte, on mettra l'accent sur certains aspects spécifiques :

Le volet urbain : voir annexe I

On insistera sur la nécessité d'étudier les curetages et démolitions éventuellement nécessaires pour retrouver de l'habitabilité urbaine, ce qui relève d'un travail fin d'urbanisme, pouvant déboucher sur l'adaptation des règlements.

Le volet immobilier peut comprendre :

- le montage d'opérations de restructuration immobilière, par intervention d'organismes publics, d'HLM, ou par des opérations de restauration immobilière ;
- des actions propres aux copropriétés ;
- la mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier, de baux à long terme ;
- l'utilisation des mécanismes du PRI¹⁵.

¹⁵ Soit pour prescrire des travaux, sous DUP, là où la simple incitation s'avère inefficace, (avec moyens financiers adéquats) soit, notamment pour remettre sur le marché des immeubles vacants et recréer de la valeur dans les quartiers couverts par une ZPPAUP ou un PSMV, en s'appuyant sur les incitations fiscales.

Le volet foncier devrait comporter un programme d'action foncière permettant, par exemple, les démolitions et les reconstructions nécessaires, la restructuration immobilière, la réutilisation d'immeubles existants, le portage foncier pour traiter les copropriétés en difficulté, la reconversion de friches urbaines, la production de logements neufs, de nouvelles activités ou services dans le quartier. Ces acquisitions peuvent s'effectuer sous DUP.

Le volet social doit permettre de garantir que le renouvellement urbain est effectivement engagé au bénéfice des résidents actuels du quartier, dont les droits et les besoins sont réellement pris en compte. Des mesures d'ordre social doivent expressément être prévues dans la convention d'OPAH-RU, et, notamment des mesures de relogement, temporaire ou définitif, l'accompagnement technique et social des propriétaires occupants modestes ou âgés, des locataires et autres occupants de ces logements, souvent défavorisés.

La mobilisation des dispositifs existants dans le PDALPD (FSL, accompagnement social lié au logement) devra être organisée.

Le volet éradication de l'habitat indigne doit faire l'objet d'une attention particulière.

Il comporte, en sus des actions à mener à titre préventif auprès des propriétaires :

- l'engagement des procédures d'insalubrité remédiable et irrémédiable, d'arrêtés de péril ou de fermeture d'hôtels meublés dangereux ;
- le traitement des risques d'accessibilité au plomb ;
- un programme de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril ;
- l'accompagnement technique et social des propriétaires ;
- le relogement, provisoire ou définitif des occupants, leur accompagnement social.

Le volet patrimonial ne doit pas être négligé dans les quartiers où le patrimoine fait partie des atouts, et la prise en compte de celui-ci est, à l'évidence, un élément de la stratégie de revalorisation (Cf. annexe I). Le traitement de l'insalubrité ou du péril, les actions immobilières ou foncières, démolitions ou restructurations, ne doivent pas être engagées sans une réflexion préalable, qui implique un travail à l'immeuble et à la parcelle, avec des hommes de l'art.

Le volet économique a vocation à être davantage développé que dans une OPAH classique, compte tenu des enjeux de renouvellement urbain et des potentialités de réutilisation des espaces et bâtiments vacants. La mise en œuvre de ces actions peut être assurée avec d'autres partenaires que ceux de l'OPAH (EPARECA, opérateurs ou bénéficiaires du FISAC), une coordination d'ensemble devant être assurée par l'équipe de projet de l'OPAH-RU.

Certaines des actions visées, répondant aux différents volets ci-dessus, ne peuvent être mises en œuvre qu'avec des procédures spécifiques de droit public, que la convention d'OPAH-RU doit expressément prévoir, et dont les conditions d'articulation avec les actions incitatives doivent être précisées.

4) Conduite de l'opération : organiser une maîtrise d'ouvrage complexe

La conduite des études et de l'opération

De par sa nature l'OPAH-RU doit être engagée en deux phases. La phase opérationnelle - dont on ne connaît pas les composantes et les procédures à mettre en œuvre - est nécessairement disjointe de la phase des études et doit faire l'objet d'une mise en concurrence sur la base d'un cahier des charges, rédigé sur les conclusions tirées de celles-ci.¹⁶

La conduite d'opération, proprement dite, comprend un ensemble de missions qui doivent répondre aux objectifs de l'OPAH-RU, et à ses différentes composantes.

Ces missions peuvent se décomposer, selon les cas, en :

¹⁶ Voir annexe I

- une mission classique de type « suivi-animation » auprès des propriétaires et des occupants, renforcée du fait des caractéristiques sociales du quartier, notamment pour traiter de l'habitat insalubre ou indigne ; c'est une mission relevant de la prestation de service ;
- une mission foncière pour les acquisitions foncières, les procédures de biens vacants et sans maître, en abandon manifeste, et les expropriations ;
- une mission de montage opérationnel pour les opérations de restauration immobilière ;
- une mission de suivi social, qui intéresse l'ensemble du projet, mais qui couvre, notamment le respect du droit des occupants dans les opérations de restauration immobilière, de sortie d'insalubrité et les relogements.
- une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'ensemble (qui peut aussi avoir à coordonner d'autres missions, par exemple dans le domaine économique, ou des études d'urbanisme ou d'architecture). Cette mission d'ensemble inclura, si nécessaire, la coordination avec les opérations publiques de RHI.

Certaines opérations qui relèvent de l'aménagement foncier, y compris le PRI, peuvent être entreprises en régie ou faire l'objet d'une convention publique d'aménagement.

Si les opérations d'aménagement foncier sont prédominantes dans l'OPAH-RU, il est possible de confier à l'équipe bénéficiaire de la convention publique d'aménagement les autres missions identifiées ; ceci ne doit pas dispenser ce titulaire de mettre à la disposition du projet l'ensemble des compétences requises par le projet, et la maîtrise d'ouvrage doit s'en assurer.

Observations particulières : la coordination des procédures

La coordination des procédures, et de leur financement, est un enjeu en soi dans cette OPAH-RU et la conduite de projet doit l'assurer, sachant que les procédures à mettre en œuvre relèvent souvent d'autorités différentes et les financements, également.

Certaines opérations entrant dans le projet de l'OPAH-RU relèvent d'une déclaration d'utilité publique, précédée d'une enquête publique – certaines actions foncières, les travaux de restauration immobilière, d'autres, comme la RHI, d'une DUP dérogatoire. Enfin, les opérations de sortie d'insalubrité, ou de péril sont engagées par des prescriptions de travaux aux propriétaires par arrêtés.

Chacune de ces procédures est régie par des règles qui lui sont propres (dossiers, bilans financiers, enquêtes publiques, délais, consultations et concertation) mais ces procédures doivent restées inscrites dans le projet d'ensemble formalisé dans la convention d'OPAH-RU.

On rappelle, cependant, que les enquêtes publiques relatives à plusieurs opérations peuvent être fusionnées et être engagées sous la forme dite « Bouchardeau », en application de la loi du 12 juillet 1983 et du décret du 23 avril 1985.

5) Les financements mobilisables pour l'OPAH-RU

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

Dans le cas où une « MOUS insalubrité », précédemment mise en place, a permis de repérer des immeubles insalubres, d'engager des procédures, de traiter des immeubles, sur le même périmètre : le coût de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU doit tenir compte des missions déjà réalisées.

De la conduite d'opération (tableau joint)

Le financement de l'Etat est prévu sur 5 ans.

S'il y a eu une « MOUS insalubrité » précédemment ayant permis après repérage des immeubles insalubres, d'engager des procédures, voire de traiter des immeubles sur le même périmètre : le coût de la dépense subventionnable de la conduite d'opération de l'OPAH-RU est limité à 115k€.

6) Combinaison avec d'autres outils

De traitement de l'insalubrité, outre les précisions apportées ci-dessus, on rappelle que :

- Une MOUS insalubrité ne doit, évidemment, pas être superposée à une OPAH-RU traitant l'insalubrité avec suivi-animation ad hoc.
- Une opération de RHI peut être engagée dans le cadre d'une OPAH-RU lorsque l'importance des immeubles et îlots insalubres irrémédiables à traiter nécessite une intervention foncière publique. Les règles relatives à la RHI sont précisées dans la circulaire du 27 août 1971 prise pour application de la loi Vivien et l'annexe n° 19 de la circulaire n° 3465/SG du 22 mai 1989, dont la modification est en cours.
Dans ce cas, la conduite d'opération de l'OPAH-RU doit assurer la cohérence des programmes et la bonne coordination des processus opérationnels dans le projet d'ensemble.

D'aménagement

- La Zone d'aménagement concertée (ZAC), au sens du Code de l'urbanisme, peut être l'outil nécessaire pour aménager des friches urbaines destinées à divers usages nouveaux. La ZAC n'est pas un outil de réhabilitation et n'a pas vocation à traiter d'immeubles d'habitation existants. Si l'aménagement de terrains est prévu sous forme de ZAC, il sera nécessaire de bien distinguer les deux opérations et clairement sortir du périmètre de la ZAC les immeubles relevant de la logique de l'OPAH. Ceci n'empêche pas, au demeurant, dans le souci d'éviter la contiguïté de deux projets étrangers l'un à l'autre, voire antagonistes, de prévoir que la conduite de projet de l'OPAH-RU s'étende à la bonne intégration de la ZAC dans le tissu urbain et social de l'OPAH.
- Le Périmètre de restauration immobilière (PRI), au sens du Code de l'urbanisme, peut très utilement être un des outils de l'OPAH-RU, comme cela est évoqué ci-dessus. Le PRI est un outil d'aménagement qui permet à l'autorité locale de prescrire des travaux de remise en état d'habitabilité d'immeubles ou d'ensemble d'immeubles sous DUP : il renforce les seuls mécanismes incitatifs à la réhabilitation et, le cas échéant, il peut compléter les travaux de sortie d'insalubrité, en ce qu'ils obligent à la remise en état complète des immeubles.
Dans les quartiers d'intérêt patrimonial, le PRI est particulièrement bien adapté au réinvestissement des immeubles très vétustes et vacants¹⁷.

¹⁷ Cependant, cette procédure est trop souvent utilisée dans la seule logique fiscale du réinvestissement dans les quartiers d'intérêt patrimonial, alors que c'est d'abord un outil d'aménagement.

ANNEXE. III

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE (OPAH-RR)

Définition

L'OPAH de revitalisation rurale concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

La finalité générale de l'OPAH-RR est d'accompagner un projet de développement local porté politiquement par les collectivités territoriales et contractualisé avec l'Etat, dans le cadre d'un pays ou d'une intercommunalité formalisée.

1) Sur quels types de territoires et sur quels enjeux ?

La revitalisation de ces territoires ruraux, confrontés à des tendances lourdes de décroissance démographique, de vieillissement de la population, voire de désertification et de paupérisation, nécessite la mise en place de projets de développement local (économique, social, culturel, touristique, etc.) élaborés à l'échelle intercommunale autour d'un bourg centre ou d'une petite ville, et dont l'amélioration de l'habitat, l'offre de meilleurs logements et des actions d'aménagement, sont un des leviers essentiels.

Sont concernées par ces OPAH-RR les communes situées dans les espaces à dominante rurale au sens de l'INSEE s'organisant autour de bourgs centres ou de petites villes d'une population ne dépassant pas 10.000 habitants, hors des zones urbaines ou suburbaines, des zones littorales ou à fort développement touristique et de la région d'Ile de France. Ces communes doivent être confrontées à des difficultés sociales et économiques, appréhendées par un indicateur simple : le potentiel fiscal apprécié en comparant la moyenne du potentiel fiscal des communes concernées à la moyenne nationale des communes de même tranche - éventuellement complété de données démographiques, d'emploi, de nature et de niveau de ressources, comparées aux moyennes relevées dans le département.

Hors de ces territoires, les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie de communes rurales relèvent des dispositions communes à toutes les OPAH (annexe I).

2) Les conditions de mise en place de l'OPAH-RR

La convention d'OPAH-RR est signée par les différentes communes ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. D'autres collectivités publiques, telles que syndicats mixtes de pays, de Parc naturel régional (PNR), départements, associations de communes peuvent s'y associer. S'il n'existe pas d'EPCI constitué ou s'il n'a pas la compétence habitat, les communes doivent être directement signataires, et un groupement intercommunal, quelle qu'en soit la forme doit se constituer autour du projet, partenaire de l'OPAH-RR.

Dans le cas particulier où un pays est situé aux confins de départements ou de régions, le périmètre d'intervention de l'OPAH-RR peut concerner plusieurs départements ou régions ; les conditions d'une maîtrise d'ouvrage interdépartementale, voire interrégionale doivent, alors, être envisagées.

La durée et la date d'engagement de l'OPAH-RR suivent le droit commun des OPAH.

Les éléments de diagnostic préalable

Le diagnostic préalable doit intégrer l'ensemble des éléments de connaissance disponibles, tout spécialement issus des démarches contractuelles (contrat de pays ou charte de PNR).

Ce diagnostic, quelle que soit la spécificité du territoire rural, des enjeux locaux, doit comporter des éléments relatifs à la situation démographique, patrimoniale, économique, sociale¹⁸, à comparer, chaque fois que ce sera utile, à la situation du département.

Ainsi, à l'issue de ce diagnostic préalable, la structure intercommunale doit être en mesure, en étroite relation avec les services de l'Etat, voire de la Région, si un Parc naturel régional existe, de déterminer les études complémentaires à engager, de formaliser le cahier des charges d'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RR, intégrant spécifiquement les composantes et les problématiques d'habitat et de constituer le partenariat au titre de l'OPAH-RR.

Si la situation locale et la nature des difficultés rencontrées le justifient, l'aide de l'Etat peut être sollicitée pour la réalisation du diagnostic préalable, dans les conditions rappelées au point 1 de l'annexe I.

Un dispositif de pilotage rassemble les acteurs locaux concernés.

Il peut être utile de constituer un dispositif commun au pilotage de l'OPAH-RR et au projet de développement local contractualisé, afin d'organiser la cohérence entre les démarches.

La concertation et l'information du public suivent les orientations précisées à l'annexe I ci-dessus.

Le périmètre de l'OPAH-RR

Le choix et la taille du territoire d'intervention doivent être motivés : ils dépendent des conclusions du diagnostic partagé ainsi que de la géographie du projet de développement local. Le cadre intercommunal de l'OPAH-RR implique que les différents secteurs d'intervention soient précisément délimités. Ce périmètre - multisites par définition - doit expressément rester à une échelle opérationnelle pertinente telle que définie dans le corps de la présente circulaire et préserver la cohérence du programme d'actions.

Les études pré-opérationnelles

En sus des éléments de contenu explicités à l'annexe I ci-dessus, plusieurs aspects spécifiques sont à prendre en compte :

- l'articulation des perspectives d'évolution démographique et de l'activité économique qui déterminent la nature et les besoins en logements ;
- la capacité du milieu professionnel local à répondre à la commande de travaux liée à l'OPAH-RR compte tenu de la spécificité du patrimoine local et des modes constructifs ;
- le repérage des situations de grave inconfort, d'insalubrité, souvent présentes mais peu connues en zones rurales, tant chez les propriétaires occupants que chez les locataires.

Le caractère éventuellement interdépartemental, voire interrégional de l'opération peut comporter des conséquences institutionnelles ou opérationnelles à prendre en compte lors de l'étude pré-opérationnelle.

La convention d'OPAH-RR répond aux orientations définies à l'annexe I.

¹⁸ Le diagnostic préalable doit faire apparaître tous les éléments pertinents, complétant dans le domaine de l'habitat, les données du projet de développement local, et notamment :

- le contexte démographique, évolution de la population résidente, migrations ;
- le contexte économique (activités agricoles, artisanat, secteur du BTP) et potentiel touristique ;
- l'attractivité éventuellement liée à des activités saisonnières, enjeux de mobilité ;
- l'état du patrimoine bâti, niveau d'inconfort, présence d'habitat insalubre ;
- le niveau de revenus, taux de chômage, âge moyen de la population, proportion de propriétaires occupants ;
- les enjeux de qualité patrimoniale, paysagère et environnementale ou d'identité culturelle...

Par ailleurs, dans le cadre du suivi national des politiques de revitalisation rurale, chaque DDE adressera les conventions d'OPAH-RR signées dans son département à la DGUHC (IUH4).

Le dispositif d'évaluation doit être adapté au projet spécifique de l'OPAH-RR et prendre en compte les autres axes du projet de développement local avec définition d'indicateurs adaptés. Une attention particulière sera portée au suivi de l'évolution de la population pour connaître les effets qu'entraîne la revitalisation rurale, notamment en apport de nouvelles populations, mais aussi de concurrence entre les nouveaux résidents (secondaires, touristes, saisonniers...) et les anciens, ces concurrences peuvent générer des besoins nouveaux en logements, mais aussi des tensions sur le marché immobilier local.

3) Le contenu de l'OPAH-RR

Le contenu de l'OPAH-RR doit être précisément articulé avec celui du projet de développement local dont l'OPAH constitue une déclinaison opérationnelle et répondre aux orientations précisées à l'annexe I, adaptées à chaque situation locale.

A l'échelle du territoire intercommunal concerné, les actions de revitalisation des centres bourgs, l'aménagement des espaces publics ruraux, le soutien du commerce, la mise en valeur du patrimoine local, et toutes autres actions d'accompagnement doivent composer le projet de l'OPAH-RR, s'ils ne sont pas déjà prévus dans le projet local.

La mise en œuvre des orientations d'aménagement prévues dans les documents d'urbanisme, doit être prévue et coordonnée avec le cadre contractuel de l'OPAH-RR.

En cas d'insalubrité diffuse importante, une MOUS spécifique pourra compléter utilement le dispositif d'OPAH-RR.

4) La conduite de l'opération

La conduite d'une OPAH-RR présente des spécificités qui doivent être prises en compte pour le choix de l'équipe opérationnelle : d'une part, l'intercommunalité de la démarche requiert une concertation plus large, avec des acteurs locaux plus nombreux, d'autre part, l'échelle intercommunale du territoire peut parfois être assez étendue, ce qui implique l'organisation et la mise en œuvre d'actions sur de multiples sites.

Le dispositif d'animation de l'OPAH-RR doit constituer un véritable outil de concertation avec les habitants des divers sites concernés. Par exemple, la « maison du pays » ou celle du « PNR » lorsqu'elles existent, peuvent servir d'appui efficace. Ce dispositif d'animation est cofinancé par l'Etat les trois premières années de l'OPAH-RR.

5) Les financements mobilisables pour l'OPAH-RR

Pour les études pré-opérationnelles (tableau joint)

De la conduite d'opération (tableau joint)

ANNEXE. IV

LE PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG)

Définition

Le programme d'intérêt général (PIG), au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ; le PIG autorise le conventionnement des logements, en application de l'article R.353-34 du CCH et permet, notamment, à l'ANAH, dans le cadre des décisions de son conseil d'administration, d'octroyer des subventions majorées aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leurs logements à des loyers maîtrisés.

Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat, voire à défaut, sur décision propre de l'Etat, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire.

1) A quelles échelles de territoires et sur quels enjeux ?

Compte tenu du contexte local, qu'il soit urbain ou rural, les collectivités territoriales peuvent avoir à résoudre des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, à des échelles de territoire plus ou moins grandes - agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département ou pays et sans que pour autant, ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble. Le PIG constitue désormais l'outil partenarial approprié pour mettre en œuvre ce type d'action, dans le cadre d'un protocole d'accord préalablement formalisé entre la collectivité territoriale et l'Etat.

Ainsi dans le champ social, il peut s'agir, notamment, de traiter du logement des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers, de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté. Bien évidemment, le PIG doit être en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que PDALPD et PLH.

Dans le domaine technique, les problématiques liées à la santé dans l'habitat, au logement adapté, à la prise en compte dans l'habitat existant de servitudes particulières - zones inondables, zones de bruit, zones sismiques -, à l'amélioration des performances techniques dans l'habitat, dont la maîtrise des consommations énergétiques au travers des Opérations programmées d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments¹⁹, à la lutte contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation, aux configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers, constituent autant de thématiques, à titre d'exemples, pouvant justifier le recours au PIG.

Par ailleurs, les situations exceptionnelles, consécutives à une catastrophe, qu'elle soit naturelle ou non, requerront désormais la mise en place d'un PIG, dont le financement du suivi-animation sera dérogatoire. Le recours à ce type de PIG doit permettre de réaliser des interventions techniques d'urgence sur les habitations et accompagner en tant que de besoin les habitants concernés.

¹⁹ Pour mémoire, les OPATB visent à développer des actions et des travaux sur l'ensemble du parc résidentiel et tertiaire public et privé permettant d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

2) Les conditions de mise en place et le contenu du PIG

Le PIG est donc une procédure souple, dont l'initiative peut relever des collectivités territoriales compétentes dans les conditions contractuelles précisées ci-après ou de l'Etat. Le PIG s'applique à des problématiques identifiées au départ et à l'échelle idoine.

Dans tous les cas, le périmètre du PIG est normalement défini sur la base des travaux locaux engagés sur l'objet social ou technique du programme d'action : périmètre, objet et durée du PIG sont précisés dans l'arrêté préfectoral. La durée du PIG est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : un an, 3 ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.

Lorsque le PIG est à l'initiative des collectivités territoriales, un protocole d'accord formalisé préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral doit préciser les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs, le plan d'actions ad hoc, les engagements réciproques des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée, les modalités d'une éventuelle ingénierie et les conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme. Dans ce cas, l'arrêté préfectoral de PIG visera expressément ce protocole d'accord.

Le PIG peut aussi correspondre à des priorités locales de l'Etat en matière d'habitat (telles que la lutte contre le bruit, le logement de populations prioritaires, la lutte contre l'habitat indigne...).

Par exemple, un protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne, signé avec le département, une commune ou un groupement de communes, peut pertinemment être approuvé par le préfet comme PIG. Des programmes d'actions en matière de captation de logements vacants, d'accroissement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, d'amélioration des conditions d'habitat de personnes handicapées, de logement de travailleurs saisonniers, par exemple, peuvent utilement faire l'objet de PIG.

Une ingénierie à définir en tant que de besoin

La mise en œuvre d'un PIG à vocation sociale, notamment dans le cadre du PDALPD, peut nécessiter la mise en place d'une ingénierie permettant, par exemple, l'accompagnement des populations fragiles ou la lutte contre l'insalubrité. Dans cette optique, cette mission peut être aidée par l'Etat, à l'initiative du préfet.

Si l'objet du PIG est à dominante technique, une ingénierie peut également s'avérer utile en terme d'information du public et d'animation : sa mise en place peut alors être envisagée dans le cadre d'un partenariat élargi à d'autres partenaires de la collectivité territoriale et de l'Etat selon la thématique retenue, ainsi qu'à l'ANAH, qui pourrait apporter une ingénierie technique et sociale. Ainsi, à titre d'exemple, le ministère chargé de l'Environnement, ou des agences publiques spécialisées, type ADEME, peuvent apporter leur concours, notamment technique et financier.

D'autres partenaires publics peuvent contribuer, selon les cas, à cette ingénierie technique ou sociale.

Un dispositif de suivi et d'évaluation

Le bien-fondé du PIG doit être annuellement réexaminé en fonction des priorités rappelées ci-dessus. A cette fin, il peut être utile qu'une structure de suivi, dont la forme est à définir localement, soit constituée au démarrage du programme.

3) Les financements mobilisables pour le PIG (tableau joint)

Récapitulatif des futurs points actuels à réaménager



Photo 81 : rue St Just (réalisation personnelle)



Photo 82 : parc végétalisé Henri Dunant (réalisation personnelle)



Photo 83 : rue entre Henri Dunant et Emile Cabrié (réalisation personnelle)



Photo 96 : rue du Château coté Henri Dunant (réalisation personnelle)



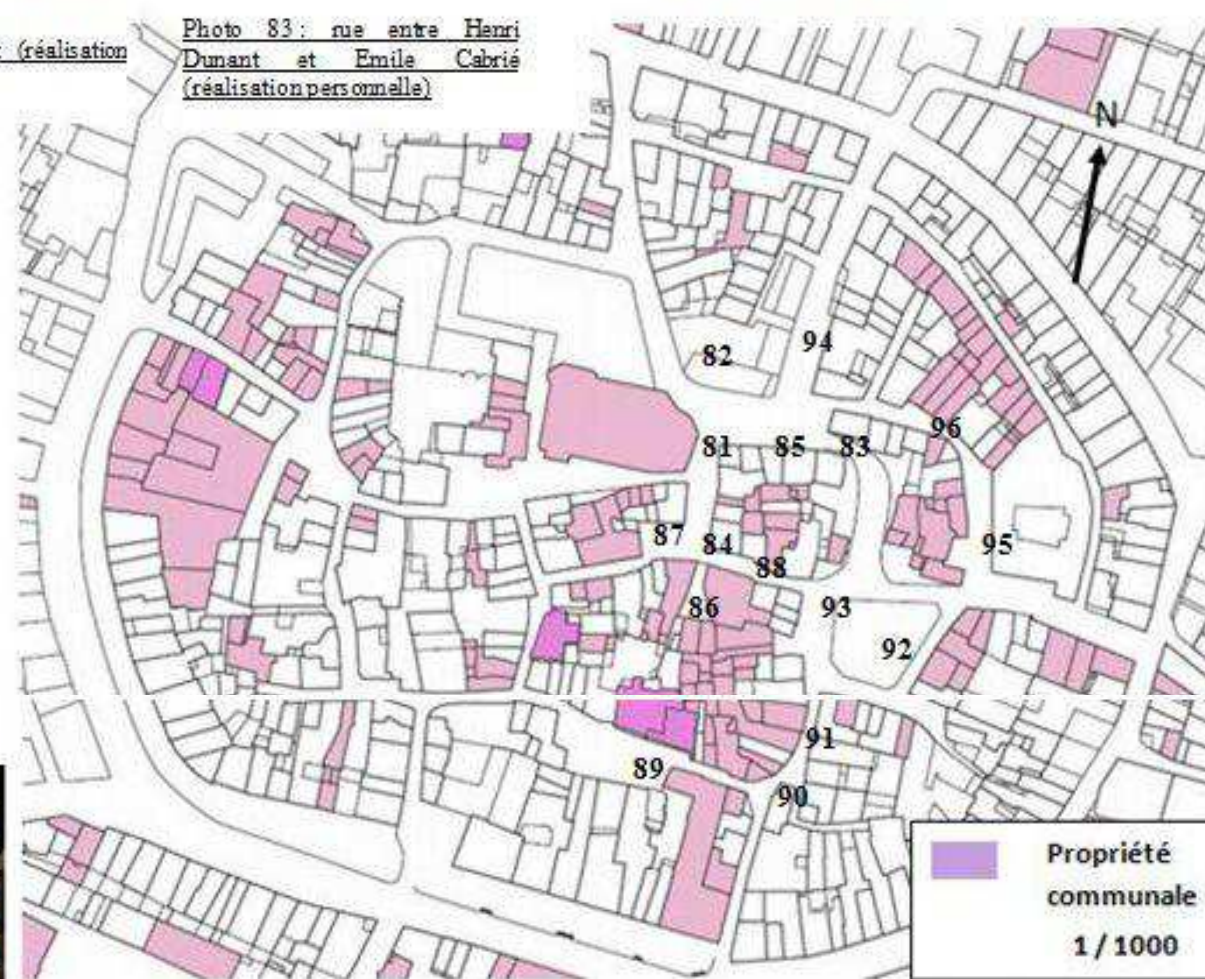
Photo 95 : rue du Château coté Emile Cabrié (réalisation personnelle)



Photo 84 : angle voirie St Just Romarin (réalisation personnelle)



Photo 85 : parc de stationnement Henri Dunant (réalisation personnelle)



Carte 38 : cadastre centre ville (source PLU)



Photo 94 : Jean Jacques Rousseau (réalisation personnelle)



Photo 86 : impasse rue St Just (réalisation personnelle)



Photo 87 : place Romarin (réalisation personnelle)



Photo 93 : place Emile Cabrié (réalisation personnelle)



Photo 88 : rue Romarin (réalisation personnelle)



Photo 89 : Place Molière (réalisation personnelle)



Photo 90 : angle Gambetta rue Molières (réalisation personnelle)



Photo 91 : rue Gambetta (réalisation personnelle)



Photo 92 : place Emile Cabrié (réalisation personnelle)