

# ETUDE DE CENTRALITE

## PLAN GUIDE – Partie 2





# ACTIONS HABITAT

## OBJECTIF = ATTRACTIVITE DU CENTRE ANCIEN

### ENJEUX

Rendre le **choix d'habiter** en centre ancien attractif

- Jeune ménage
- Personne âgée

### BESOINS

- Petit et moyen logement T3/T4
- Lumière et performance énergétique
  - Extérieur (si possible)
  - Services et commerces

### AXES

1. **Etre dans un projet global sur le centre ancien**
2. **Porter une opération phare**
3. **Agir sur des ilots d'ensembles**
4. **Créer des partenariats solides avec les institutions**
5. **Agir sur les espaces publics**
6. **Communiquer et impliquer (les usagers)**



# ACTIONS HABITAT





# ACTIONS HABITAT

## Inscrire les interventions dans une stratégie d'ensemble

**La stratégie d'ensemble s'articule autour de trois actions :**

- Fiche 8 :  
Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti
- Fiche 9 :  
Elaborer un tableau de bord des produits et de leur réalisation
- Fiche 10 :  
Interventions sur les îlots emblématiques

## Renouveler les modes d'intervention

**Le renouvellement des modes d'intervention sur le centre-ancien s'articule autour de deux actions :**

- Fiche 11 :  
Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti
- Fiche 12 :  
Rendre visible l'action sur le centre-ancien



# ACTIONS HABITAT

## Inscrire les interventions dans une stratégie d'ensemble

### **La stratégie d'ensemble s'articule autour de trois actions :**

- **Fiche 8 :**  
Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti
- **Fiche 9 :**  
Elaborer un tableau de bord des produits et de leur réalisation
- **Fiche 10 :**  
Interventions sur les ilots emblématiques

La mise en place d'une stratégie d'intervention d'ensemble est essentielle pour afficher un projet global porté par la municipalité et au sein duquel les partenaires institutionnels et les opérateurs peuvent s'inscrire.

Elle doit notamment se concrétiser par la mise en place de méthodologie d'anticipation (fiche 8) et de suivi (fiche 9) des interventions.

Cette stratégie doit également permettre de phaser les actions dans le temps, avec pour principe de commencer les interventions par les opérations emblématiques, une opération « phare » susceptibles de générer une dynamique (fiche 10).



## Fiche 8 : Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti

## Objectifs

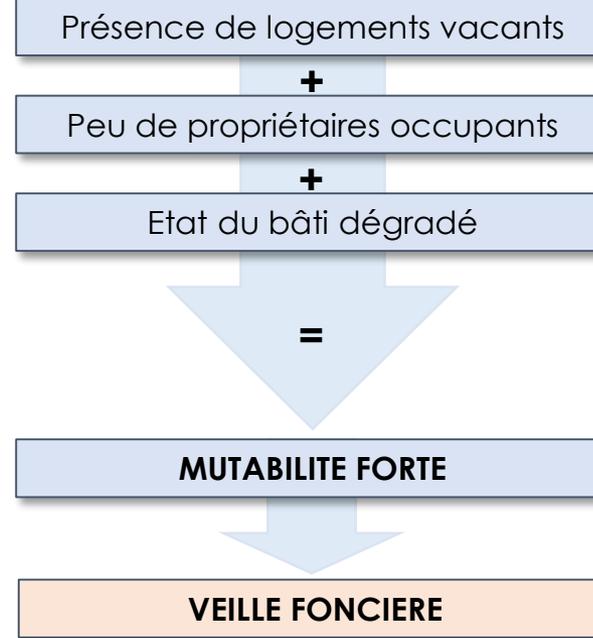
- Connaître le milieu urbain d'intervention et son évolution pour cibler au mieux les actions publiques stratégiques;
- S'appuyer sur la base de donnée issu de la démarche LHI prenant la suite de la Mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) de 2004 et achevée en 2010 - Spécifique Insalubrité, pour mettre en œuvre un outil SIG reprenant la connaissance des immeubles;
- Appréhender les facteurs de mutabilité du bâti;
- Mettre en place une méthodologie systématique pour identifier le bâti potentiellement mutable et donner un indicateur de veille foncière; Affiner au fur et à mesure cette méthodologie.
- Utiliser cette ressource pour adapter les outils d'intervention et mobiliser les partenaires de la commune.

• Démarche LHI :

Travail de recensement d'environ 100 immeubles en centre ancien représentant 300 logements. Cette démarche a permis d'avoir une connaissance fine sur l'état des logements en centre ancien.

• Aspect commercial:

Anticiper les mutabilités commerciales, notamment sur des secteurs qui ont connu ces dernières années des rotations importantes. Repérer les vitrines vides et les commerces peu « valorisables »  
( EX: centre « mou » de la rue de l'Hubac). Quelles vocations futures pour ces emplacements commerciaux en désuétude ?



## Périmètre d'action



## Fiche 8 : Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti

## Descriptif

La mise en place d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti passe par l'utilisation des données sur les immeubles bâtis fournies par le cadastre et traitées par le Service Urbanisme de la Ville de Digne les Bains.

## Orientations

1/ Le traitement des données disponibles doit permettre de mettre en exergue les indicateurs suivants dont la convergence suppose qu'un immeuble peut faire l'objet d'une intervention :

- **La part des logements vacants** : il est plus facile d'intervenir sur un immeuble avec peu d'occupants.
- **Le nombre de propriétaires** : un nombre réduit de propriétaires permettra des échanges plus simples et directs.
- **L'état de dégradation** intérieur et extérieur : il traduit le degré d'urgence de l'intervention et permet de mobiliser des outils tels que la procédure d'insalubrité.
- La **proportion de propriétaires occupants / bailleurs** : la connaissance du profil des propriétaires est importante pour connaître les profils et de proposer les meilleures solutions d'intervention.
- La **vacance du rez-de-chaussée** : c'est le niveau le plus visible d'un immeuble, une action permettant d'aboutir à sa réoccupation sera perçue comme positive.

2/ Ces critères sont à croiser afin de :

- Observer la potentialité de mutabilité des immeubles et créer des « alertes ».
- Identifier des immeubles où il convient d'avoir une vigilance particulière et un « regard » attentif pour affiner la temporalité de leur mutation et anticiper celle-ci.
- Avoir une vision globale de la mutabilité de certains secteurs du centre-ville et d'anticiper d'éventuels travaux annexes, sur l'espace public par exemple.

3/ A partir de ce travail de veille, l'outil d'anticipation de mutabilité bâtie est à mobiliser et à faire vivre à travers plusieurs types d'actions : convention d'anticipation foncière avec l'EPF PACA, utilisation du droit de préemption urbain, dossier de DUP, cohérence entre les actions sur l'habitat et celles sur l'espace public, déclenchement plus précises, etc.



## Fiche 8 : Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti

**Descriptif**

4/ sur le volet commercial, il est important d'établir un diagnostic des commerces existants et de connaître leur rotation commerciale. Une rotation importante des locaux peut montrer une difficulté d'exploitation du bien.

**Orientations**

Dans l'ensemble la rue de l'Hubac fonctionne en terme de commerces. Cependant, certains linéaires n'ont plus de dynamique commerciale et donnent une mauvaise « vitrine » à la rue.

Il est important de questionner le devenir commercial de ces locaux. Une vocation autre, plus adaptée à la typologie bâtie (lumière, exposition, surface,...) peut redonner une dynamique différente sans pour autant dénaturer le caractère commercial de la rue dans son ensemble: lieu d'exposition public, local à vélos, espace d'exposition de la ville pour promouvoir son action sur le centre ville.

*Exemple : la ville a initié l'investissement d'un espace commercial pour en faire un espace ouvert d'exposition qui a permis de faire vivre le lieu en attendant la reprise commerciale.*

Depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2017 la commune de Digne-les-Bains est classé en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) qui permet de mobiliser des aides de l'Etat à travers des mesures fiscales et sociales en faveur du développement économique. L'objectif est de concentrer les aides au bénéfice des entreprises créatrices d'emplois dans les villes les plus touchées par le déclin démographique et économique.



## Fiche 8 : Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti

## Fiche technique

**PHASAGE / PLANNING / TRAVAUX**

- Septembre : inventaire des données disponibles, conventionnement pour leur utilisation, production des premières cartes d'analyse des indicateurs de mutabilité.
- Octobre-novembre : campagne de terrain pour confirmer les résultats et mettre à jour les indicateurs si besoin.
- Décembre : croisement des critères, identification de bâtiments et d'îlots à forte mutabilité.
- Janvier 2018 : validation des bâtiments et îlots prioritaires (voir fiche 10).
- Février : déclenchement des interventions adaptées (voir fiches suivantes).

Remarque : il convient en parallèle de ce phasage d'avoir une veille sur les DIA (avec l'EPF)

**MAITRÎSE D'OUVRAGE**

- Commune de Digne
- Service SIG de la ville
- EPF PACA (veille DIA)

**PARTENAIRES DE L'ACTION**

- Services municipaux SIG/Urbanisme,
- Communauté d'agglomération, service SIG
- EPF PACA

**ESTIMATIF DES COÛTS**

- L'action ne génère pas de coût particulier : le savoir-faire existe dans les services de la commune et les données sont d'ores et déjà disponibles. Il s'agit d'appliquer une nouvelle méthodologie.

**FINANCEMENT**

- Sans objet

**POINTS DE VIGILANCE**

- Avoir une personne ressource qui permet le suivi de la démarche
- Validité des données.
- Prévoir des visites de terrain régulières pour mettre à jour la base de données en parallèle des données fournies.
- Vérification sur le terrain et croisement des sources d'information (par ex : l'état du bâti n'est pas toujours visible depuis les façades).
- Erreurs statistiques à éviter : utiliser le pourcentage de vacance par immeuble plutôt que le nombre absolu de logements vacants, prendre en compte les logements et non les « lots » qui comptabilisent également les garages et les caves.



# ACTIONS HABITAT

## Inscrire les interventions dans une stratégie d'ensemble

### **La stratégie d'ensemble s'articule autour de trois actions :**

- Fiche 8 :  
Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti
- **Fiche 9 :**  
**Elaborer un tableau de bord des produits et de leur réalisation**
- Fiche 10 :  
Interventions sur les ilots emblématiques

La mise en place d'une stratégie d'intervention d'ensemble est essentielle pour afficher un projet global porté par la municipalité et au sein duquel les partenaires institutionnels et les opérateurs peuvent s'inscrire.

Cette stratégie vise également à phaser les actions dans le temps, avec pour principe de commencer les interventions par les opérations emblématiques susceptibles de générer une dynamique.

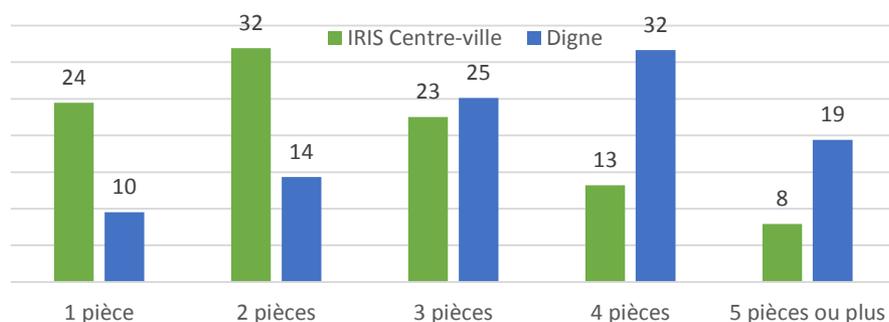


## Fiche 9 : Elaborer un tableau de bord des produits et de leur réalisation

## Objectifs

- Adapter les interventions sur les logements aux besoins de la population en lien avec les propriétaires, les bailleurs et les promoteurs.
- Mieux répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du centre-ancien.
- Faire de la qualité énergétique des logements une priorité. Il s'agit d'un atout pour les futurs occupants.
- Suivre les réalisations et réajuster les objectifs de production au fur et à mesure des opérations, qu'il s'agisse de logements, de locaux d'activité ou d'équipements.
- Quels sont les besoins et l'offre de logement adaptés sur le centre pour recréer de l'attractivité liée avec l'action commerciale ?

Résidences principales selon le nombre de pièces, en 2012 en %

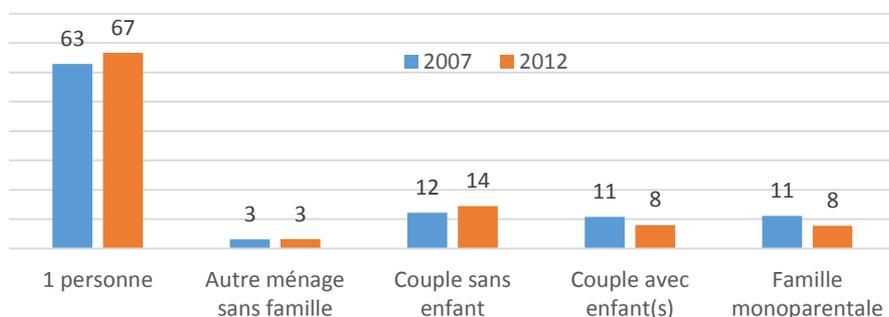


## Cibles:

- Jeune ménage
- Primo accédant
- Personne âgée
- T2/T3

## Périmètre d'action

Type de ménages, IRIS Centre-ville, en %





## Fiche 9 : Elaborer un tableau de bord des produits et de leur réalisation

**Descriptif****Orientations**

L'évolution de la structure des ménages, la notion de parcours résidentiel, le fait que les logements du centre-ancien ne sont pas forcément adaptés aux modes de vie actuels, etc. ces notions impliquent un suivi des opérations en ce qui concerne les produits qui seront réalisés.

L'outil proposé est constitué d'un tableau de bord reprenant les objectifs de réalisation qui doivent être déterminés en fonction d'une vision globale de la ville (mise en cohérence avec les objectifs du PLU) et des besoins spécifiques (demandes de relogement, opportunité du logement étudiant...).

Le tableau doit ensuite reprendre les opérations réalisées ou en cours afin de suivre la réalisation des objectifs et les besoins de réajustement nécessaires.

Les éléments de programmation à prendre en compte suite aux investigations et aux informations d'experts sont (liste non exhaustive pouvant évoluer) :

- Diversifier le parc de logements existant composé en majorité de grands et de petits logements. Il manque des T2 et T3 pour répondre à la demande.
- Cibler les familles avec enfants;
- Avoir une réflexion sur une offre de stationnement à proximité du centre ancien;
- Proposer d'accueillir d'autres cibles dans les logements à destination des étudiants (personnel hospitalier, logements temporaires pour entreprise,...).
- Proposer des logements adaptés aux séniors (en rez-de-chaussée, au plus proche des commodités...).
- Avoir une approche spécifique de la qualité climatique et énergétique des futurs logements (ensoleillement...). Définir une base de cahier des charges de travaux avec un architecte.
- Saisir l'opportunité de rez-de-chaussée à réinvestir :
  - Par un commerce : en fonction des demandes existantes et situés sur les axes commerçants.
  - Par un équipement public : d'amélioration du contexte urbain (ouvrir un rez-de-chaussée pour créer un axe de déplacement piéton), de gestion urbaine (créer un local poubelle collectif, un parking vélos...), de communication (lieu ouvert au public pour trouver des informations sur le devenir du centre ancien).
  - Par une association en demande de local, de manière éphémère ou permanente.

**PARTENAIRE CLEF = EPF PACA**

Critères d'intervention de l'EPF PACA:

1- mesurer la dureté foncière : (voir fiche 8)

2- cibler des îlots d'ensemble de taille importante (4-8 immeubles)

3- identifier un opérateur dès le départ; assurer une sortie de l'opération

4- engagement politique fort permettant de mobiliser l'expropriation si nécessaire

Sur des îlots identifiés, à la fois l'EPF et/ou la DDT peut mettre en place un concours d'idée afin d'évaluer la faisabilité d'une opération et de visualiser un projet.



## Fiche 9 : Elaborer un tableau de bord des produits et de leur réalisation

**Fiche technique****PHASAGE / PLANNING / TRAVAUX**

- Septembre 2017 : création du tableau de bord en reprenant les opérations en cours. Puis, mise à jour constante de l'outil de suivi.
- Octobre 2017 : appel d'offre pour une mission de conseil et de définition d'un cahier des charges type pour l'intégration de dispositions constructives bioclimatiques adaptées à Digne-les-Bains et au centre ancien. Compétences visées : architecture, approche environnementale du bâtiment.

**MAITRISE D'OUVRAGE**

- Ville de Digne-les-Bains / Service urbanisme

**PARTENAIRES DE L'ACTION**

- Promoteurs, bailleurs, investisseurs
- EPF, aménageur

**ESTIMATIF DES COUTS**

- L'action générale ne génère pas de coût particulier : le savoir-faire existe dans les services de la commune. Il s'agit de mettre en pratique le tableau de bord.
- Mission pour la définition d'un cahier des charges type : 6 000 € HT.

**FINANCEMENT**

- Fonds propres de la commune

**POINTS DE VIGILANCE**

- Régularité de la mise à jour du tableau de bord
- Échanges entre l'animateur du tableau de bord et les services marchés publics et travaux, ainsi que les partenaires de l'action.



# ACTIONS HABITAT

## Inscrire les interventions dans une stratégie d'ensemble

### **La stratégie d'ensemble s'articule autour de trois actions :**

- Fiche 8 :  
Se doter d'un outil d'anticipation de la mutabilité du bâti
- Fiche 9 :  
Elaborer un tableau de bord des produits et de leur réalisation
- Fiche 10 :  
Intervention sur les ilots emblématiques

La mise en place d'une stratégie d'intervention d'ensemble est essentielle pour afficher un projet global porté par la municipalité et au sein duquel les partenaires institutionnels et les opérateurs peuvent s'inscrire.

Cette stratégie vise également à phaser les actions dans le temps, avec pour principe de commencer les interventions par les opérations emblématiques susceptibles de générer une dynamique.



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

**Objectifs**

- Cibler les interventions sur le bâti, sur les secteurs stratégiques
- Définir à la parcelle et sur l'ensemble le potentiel de restructuration du bâti
- Mettre en cohérence les diverses études réalisées sur la mise en valeur du bâti et du patrimoine et l'intervention sur l'habitat (étude rue du Four, étude des Remparts)

**Périmètre d'action**

1. Place Pied de Ville
2. Ilot Favier
3. Ilot Juiverie
4. Immeuble Thoron de la Robine
5. Ilot Miollis





## Fiche 10 : Intervention sur les îlots emblématiques

**Descriptif général**

Les 5 secteurs stratégiques sont issus de l'analyse de plusieurs critères liés aux éléments de mutabilité en application de la méthodologie présentée en fiche 8, ainsi qu'à la prise en compte de leur caractère « d'îlot emblématique »;

Il s'agit ici d'identifier des secteurs stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une intervention importante et visible. Il ne s'agit pas d'intervenir sur tous les îlots mais d'évaluer celui qui est le plus apte à faire l'objet d'une première **opération phare** pour la requalification du centre ville.

La définition des îlots emblématiques est à mettre en regard des principes :

- Visibilité de l'opération depuis l'espace public pour rendre compte de l'action entreprise et susciter les initiatives individuelles : immeubles d'angle, immeubles donnant sur une place, immeubles situés sur un axe passant...
- Opération orientée sur le logement en lien avec une opération de requalification de l'espace public (action de requalification de l'axe médiéval sud par exemple).
- Volume bâti assurant la viabilité des opérations immobilières.
- « Urgence » vis-à-vis de l'état de dégradation du bâtiment, intérieur ou extérieur.
- Site stratégique à proximité d'un équipement public générateur de déplacements.
- Opportunité d'améliorer le fonctionnement urbain, d'installer un commerce ou une activité économique.

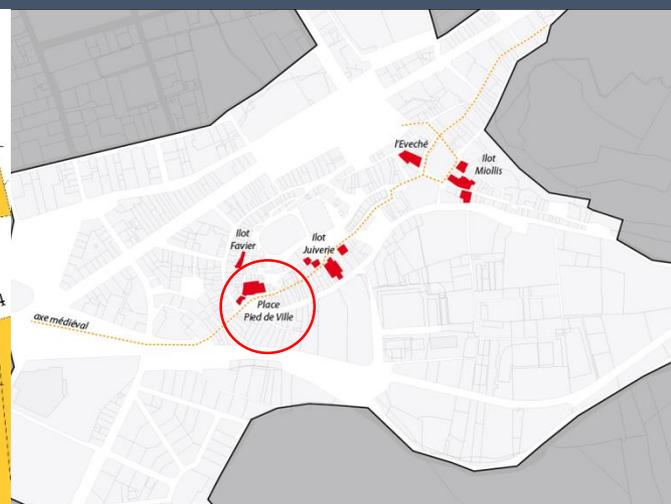
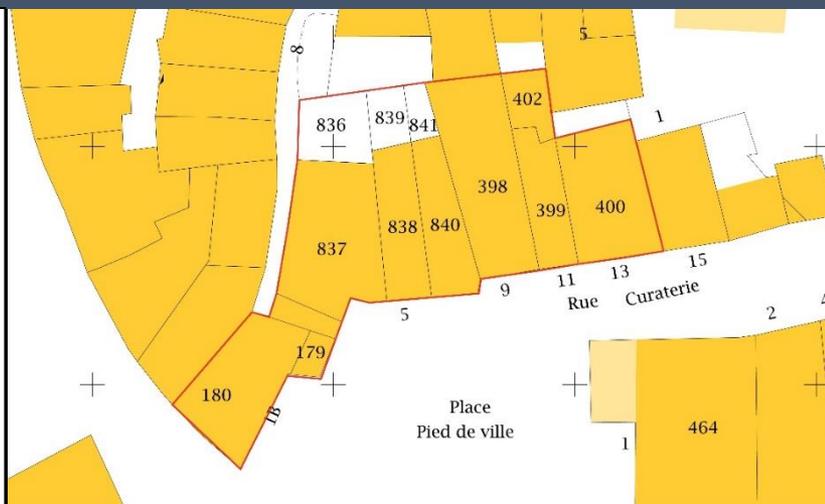


## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

## Descriptif

**Evaluer la mutabilité du bâti de la Place Pied de Ville**

- o La place Pied de Ville se situe au bout de la rue commerçante de l'Hubac.
- o Il s'agit d'un espace public secondaire dans le centre ancien, mais qui de par son emplacement a une importance dans l'image du centre ancien et dans la mise en valeur du patrimoine bâti.
- o Il s'agit de la porte d'entrée vers la rue du Four qui contribue à la découverte du centre médiéval.
- o Les immeubles qui cadrent la place ont une façade architecturalement intéressante qu'il s'agit de préserver.
- o Les logements présents dans cet ensemble sont dégradés et mal adaptés aux besoins

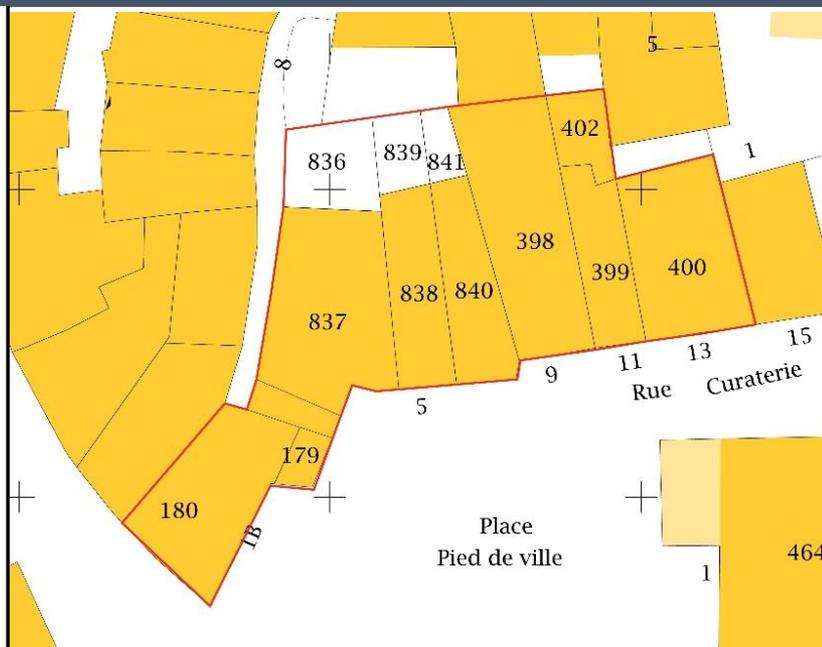




### Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

#### Orientations

#### Place Pied de Ville



La place Pied de Ville est un lieu stratégique de par son positionnement entre la rue Curaterie et la rue de l'Hubac. Certains immeubles notamment au nord de la place (voir carte) sont stratégiques car ils donnent le « cadre » et la perception première de cet espace public.

- 9 parcelles identifiées pour 23 appartements
- Volume entre R+3 et R+4
- Taille moyenne des appartements de 48m<sup>2</sup>
- Un état du bâti plutôt dégradé
- 40% de propriétaires occupants
- Peu d'espace extérieur (bâti sur l'ensemble de la parcelle + pas de balcon)
- Un bâtiment d'angle sur lequel être vigilant avec un commerce (rue Pied de Ville)

| PARCELLE                   | ADRESSE                | NOMBRE DE PROPRIETAIRES   | NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS       | SURFACE BÂTIE     | NOMBRE DE LOTS         | NOMBRE D'APPARTEMENTS | OCCUPATION                        | SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS | NIVEAU | ETAT DU BÂTI (de 1 à 8) |
|----------------------------|------------------------|---|-----------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------|
| AK 180                     | 1b place Pied de ville | copropriété de 5 propriétaires                                    | 1                                 | 73 m <sup>2</sup> | 5 lots dont 1 commerce | 4                     | Locataire                         | 55 m <sup>2</sup>                | R+4    | 6                       |
| AK 837<br>AK 836<br>AK 179 | 3 rue Curaterie        | 7 propriétaires   | 2 (dépendances isolées)           | 95 m <sup>2</sup> | 12 lots                | entre 3 et 4          | Locataire                         | 45 m <sup>2</sup>                | R+4    | 6 et 7                  |
| AK 838                     | 5 rue Curaterie        | 2 propriétaires non habitant sur la commune et de la même famille | ensemble (information à vérifier) | 46 m <sup>2</sup> | 7 lots                 | 2 (à vérifier)        | Vacant                            | 50 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6                       |
| AK 840                     | 7 rue Curaterie        | au moins 3  | 1 (dépendance isolée)             | 44 m <sup>2</sup> | 5 lots                 | 3                     | Propriétaire occupant             | 30 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6                       |
| AK 398                     | 9 rue Curaterie        | 2 propriétaires   | 0                                 | 94 m <sup>2</sup> | 10 lots                | 2                     | Propriétaire occupant             | 80 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6 et 7                  |
| AK 399                     | 11 rue Curaterie       | 4 propriétaires   | 0                                 | 40 m <sup>2</sup> | 6 lots                 | 5                     | Propriétaire occupant + locataire | 30 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6                       |
| AK 400                     | 13 rue Curaterie       | 4 propriétaires   | 0                                 | 74 m <sup>2</sup> | 5 lots                 | 4                     | Propriétaire occupant + locataire | 45 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6                       |



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

**Éléments complémentaires****Place Pied de Ville**

Parcelle AK 180 : n°2 Rue Pied de Ville / n°1 Bis Place Pied de Ville / partiellement imbriqué au niveau R+2 (côté Rue Pied de Ville) et au niveau R+1 (côté Rue du Four) avec l'immeuble AK 181 (n° 4 Rue Pied de Ville). Un levé effectué en 2009 montre que la partie basse du rempart médiéval constituerait le soubassement de l'immeuble AK 181 (au niveau du passage couvert).

Parcelle AK 837 : (n°3 Rue Curaterie) a fait l'objet en 2008 de 5 arrêtés d'insalubrité portant sur quatre logements (un logement situé au 2<sup>ème</sup> étage, deux logements situés au 3<sup>ème</sup> étage, un logement situé au 4<sup>ème</sup> étage) ainsi que sur les parties communes. Ces arrêtés ont été levés. Un logement situé en rez-de-chaussée a fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter (pièce située en dessous du niveau de la rue du Four)

Parcelle AK 838 : (n° 5 Rue Curaterie) la façade été refaite courant 2010 avec l'aide financière de la Ville. Cependant certains logements sont mal distribués. La partie arrière du bâtiment est enterrée du faite de la topographie collinaire du centre ville. La population résidente est plutôt modeste et surtout des personnes isolés. Le propriétaire bailleur possède un parc de logements du même type en centre ancien, qu'il loue en se positionnant comme bailleur «social».

Parcelle AK 398 : (n°9 Rue Curaterie) les murs des parties communes sont très humides du fait de la topographie arrière du site (colline du centre ville. (2<sup>ème</sup> étage correspond approximativement au RDC côté Rue du Four et de la place. L'un des deux copropriétaires vient de vendre tous ses biens immobiliers à un acquéreur unique (2 appartements : 1 au 1<sup>er</sup> étage et 1 au 2<sup>ème</sup> étage) + cave + remise + débarras. Le logement du 3<sup>ème</sup> étage appartient à une personne âgée qui n'y effectue aucune démarche d'entretien et de réparation du fait de moyens financiers très réduits ; il apparait que ce logement est relié (liaison apparemment condamnée) au premier étage d'une construction à l'état de quasi-ruine

Parcelle AK 402 : faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire du fait de l'effondrement d'une poutre. Egalement, un couloir de l'immeuble N°9 Rue Curaterie conduit au rez de chaussée de la parcelle AK 402 (local dont le plancher haut s'est effondré). Cet ensemble AK 398 / 402 n'a visiblement fait l'objet d'aucune intervention (poutres vermoulues)

Parcelle AK 399 : (n°11 Rue Curaterie) présente des désordres liés à une forte humidité (topographie collinaire). A fait l'objet d'un dossier OPAH RU pour l'obtention d'aides pour la rénovation des parties communes.

Parcelle AK 400: (n°13 Rue Curaterie), présence d'humidité (cause naturelle / une éventuelle rupture des canalisations ayant été écartée après contrôle effectué par la Régie de l'Eau), de façon similaire aux problèmes constatés sur les parcelles AK 398 et 399.



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

**Orientations****Place Pied de Ville**

Dans l'ensemble il s'agit sur cet îlot de travailler sur toutes les parcelles car même si elles présentent chacune leurs caractéristiques, l'insalubrité et la mauvaise distribution des logements sur cet îlot constituent une opportunité opérationnelle importante. Il s'agit de réfléchir à un projet d'intervention d'ensemble sur toutes les parcelles. L'intervention doit prendre en compte l'intégrité architecturale de l'ensemble pour ne pas la dénaturer.

Procédure opérationnelle :

Au vu des coûts qu'engendre ce type d'opération, une action unique de la ville n'est pas viable. L'ensemble est suffisamment important et concerne un nombre suffisant de logements pour pouvoir mobiliser l'EPF. Il s'agit de signer une convention avec l'EPF qui accompagnerait la ville par l'acquisition foncière le temps de rentrer en phase opérationnelle.

- Signature d'une convention avec l'EPF.
- Procédure d'approche avec l'ensemble des propriétaires pour envisager une acquisition par l'EPF.
- Expertise foncière avec France Domaine
- Mobiliser un cabinet d'architecte ou l'EPF pour réaliser une étude de faisabilité sur l'ensemble (se positionner sur les réflexions et les préconisations émises lors de l'étude d'orientation d'aménagement sur l'îlot du Four (janvier 2014) mitoyen de l'îlot Pied de Ville
- Faire une proposition aux différents propriétaires
- Aller jusqu'à l'expropriation si nécessaire
- Au regard du phasage opérationnel, étudier des relogements temporaires le temps des travaux
- Lancement d'une maîtrise d'œuvre

Parcelles AK 840 et AK 399 : densité bâtie importante qui compromet la qualité des appartements. Il est sans doute à envisager un curetage des îlots intérieurs

Parcelle AK 840: Une possibilité de réduire le nombre d'appartements à 2

Parcelle AK 399 : Une possibilité de réduire le nombre d'appartements à 3 en travaillant avec le bâti de la parcelle 402 qui pourrait ré-ouvrir l'intérieur de l'îlot et offrir un espace extérieur.

Parcelle AK 180: Intervention à regarder avec l'étude sur la rue du Four et sa mise en valeur.

Parcelle AK 837: Les parcelles AK 837, 836 et 179 forment un ensemble bâti qui donne à la fois sur la place et sur la montée des remparts. Une opération d'ensemble permettrait d'aérer la rue du Four ainsi que les appartements insalubres.

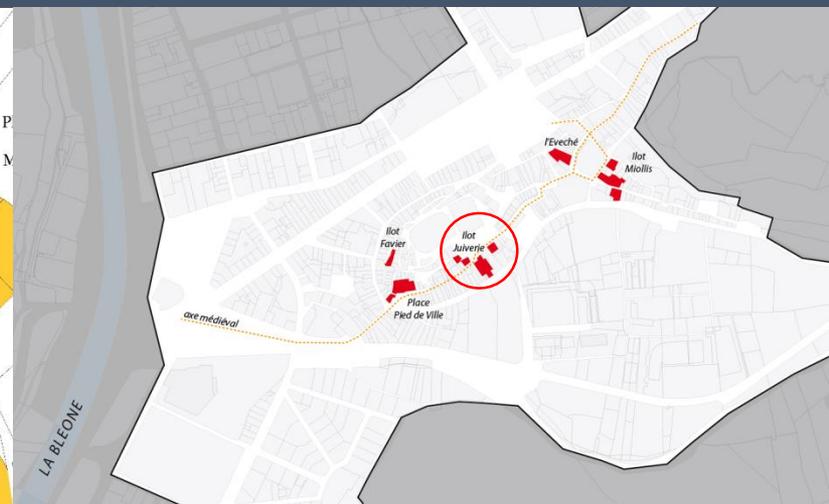
Parcelle AK 398: envisager un curetage d'une partie du bâti dans cette partie pour permettre d'ouvrir l'îlot



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

## Orientations

## Ilot Juiverie



Le travail sur cet ilot accompagne un travail à mener sur les stationnements existants sur cet espace au pied de la cathédrale ; de plus, les murs des remparts en pierre participent à la qualité du lieu et à sa perception.

- 5 parcelles identifiées pour 28 appartements
- Volume entre R+3 et R+4
- Taille moyenne des appartements de 48 m<sup>2</sup>
- Bâti plutôt en état avancé de dégradation
- 30% de propriétaires occupants
- Peu d'espace extérieur (bâti sur l'ensemble de la parcelle + pas de balcon)
- Un bâti visible et en avancée sur l'espace public (AK 445, AK 434)
- Façade aveugle de la parcelle AK 442 fortement impactant sur la perception de l'espace public

Premières préconisations de projet :

- Travailler sur la taille des logements des parcelles AK 434 et 442 en réduisant éventuellement le nombre de logements pour proposer des logements de taille moyenne de qualité supérieure.
- Des ouvertures pourraient être envisagées sur la façade aveugle du bâtiment de la parcelle AK 442.
- Le nombre de logements vacants sur la parcelle AK 754 semble important.



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

## Éléments complémentaires

## Ilot Juiverie

| PARCELLE | ADRESSE               | NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES | NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS | SURFACE BÂTIE      | NOMBRE DE LOTS | NOMBRE D'APPARTEMENTS | OCCUPATION                        | SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS | NIVEAU | ETAT DU BÂTI (de 1 à 8) |
|----------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------|
| AK 432   | 18 rue Juiverie       | 1 propriétaire          | 0                           | 78 m <sup>2</sup>  | 12             | 4                     | locataire                         | 39 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6 et 7                  |
| AK 434   | 19 rue des Chapeliers | 1 propriétaire          | 0                           | 82 m <sup>2</sup>  | 8              | 4                     | locataire                         | 39 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6                       |
| AK 754   | 28 rue des Chapeliers | copropriété             | 3                           | 174 m <sup>2</sup> | 28             | 7                     | propriétaire occupant + locataire | 61 m <sup>2</sup>                | R+4    | 6 et 7                  |
| AK 445   | 30 rue des Chapeliers | 1 propriétaire          | 1                           | 258 m <sup>2</sup> | 8              | 6                     | propriétaire occupant + locataire | 62 m <sup>2</sup>                | R+3    | 7                       |
| AK 442   | 34 rue des Chapeliers | donnée manquante        | 1                           | 125 m <sup>2</sup> | 35             | 7                     | propriétaire occupant + locataire | 38 m <sup>2</sup>                | R+4    | 6 et 7                  |

Immeuble de la parcelle AK 434 : a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité réparable, levé suite à la réalisation de travaux financés dans le cadre de l'OPAH RU. Les trois façades de l'immeuble ont fait l'objet d'une réfection, en partie financée par la Ville dans le cadre de la campagne d'aides aux ravalements. La structure interne des appartements n'est pas connue cependant au regard des travaux effectués, une intervention à court et moyen terme n'est pas viable. Cela dit l'immeuble ayant 2 façades donnant sur l'espace public, il est important de veiller au bon entretien du bien.

Parcelle AK 432 : présence de fissurations ainsi que d'humidité dans la partie basse de l'immeuble - qui justifieraient l'engagement d'une intervention.

Parcelle AK 445 : a fait l'objet en 2008 d'un arrêté d'insalubrité réparable portant sur les parties communes. Il a été levé en 2010 suite aux travaux effectués.

Parcelle AK 442 : a fait l'objet en 2008 d'arrêts d'insalubrité portant sur deux logements qui ont été levés en 2010. D'autres aménagements ont été réalisés par certains copropriétaires pour mettre en conformité les parties communes.

Parcelle AK 754 : est un immeuble à caractère patrimonial dont l'état est bon (aspect extérieur bon). Cependant son positionnement en retrait de la place en fait un élément bâti discret qu'il conviendrait de mettre en valeur par exemple en affichant un historique de la bâtisse ou en reprenant les façades adjacentes des immeubles à proximité.

Procédure opérationnelle :

On ne retrouve pas ici une configuration d'ensemble comme on peut le voir sur d'autre secteur d'intervention. Cependant les parcelles repérées sont stratégiques pour la mise en valeur de la place publique et de la cathédrale. En effet l'état « moyen » des façades souvent aveugles ne mettent pas en valeur l'espace. Les préconisations sur cette espace sont plutôt d'avoir une vigilance particulière sur la reprise éventuelle des façades et sur les interventions d'ordre générales.

Une procédure avec l'EPF n'est pas envisageable mais une veille foncière sur ce secteur par la ville permettrait d'anticiper d'éventuelle intervention.

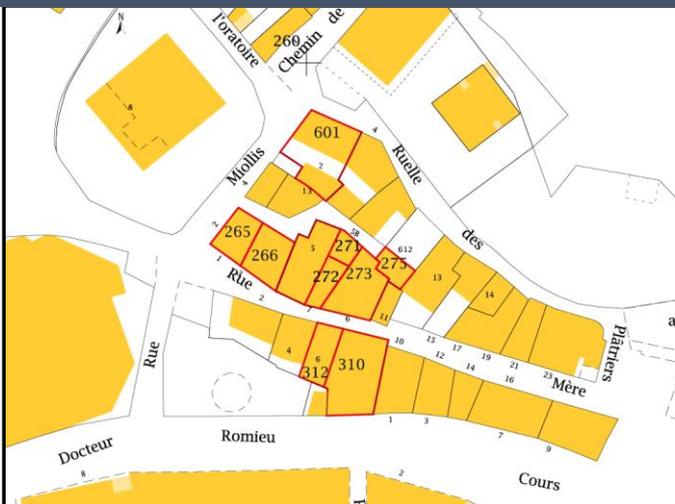


## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

## Descriptif

## Evaluer la mutabilité du bâti de l'îlot Miollis

- o Ensemble bâti d'un ancien tissu ancien
- o Situation au pied d'un élément topographique majeur
- o Système en plusieurs « restanques » en partant du cours du Tribunal, avec pour chaque niveau une ruelle ouest/est
- o Cet îlot est composé de plusieurs typologies bâties : ensemble collectif, maison de ville, tissu médiéval.
- o La présence d'un bâtiment public : hôtel du Département
- o La topographie permet à l'îlot de dominer le parvis de la place.
- o Son positionnement stratégique entre deux chemins vicinaux lui donne un caractère particulier.

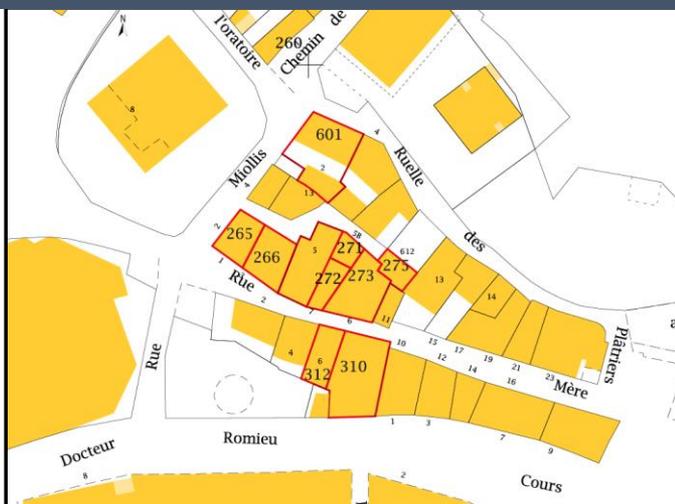




### Fiche 10 : Intervention sur les îlots emblématiques

#### Orientations

#### Ilot Miollis



- 9 parcelles identifiées pour 24 appartements et 1 maison
- Volume entre R+2 et R+3
- Taille moyenne des appartements de 46 m<sup>2</sup>
- Bâti plutôt en état avancé de dégradation
- 25% de propriétaires occupants
- Peu d'espaces extérieurs (bâti sur l'ensemble de la parcelle + pas de balcon)
- Les bâtis des parcelles 271 et 275 semblent enclavés et étroits offrant une qualité de logement peu viable

| PARCELLE | ADRESSE                | NOMBRE DE PROPRIETAIRES            | NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS | SURFACE BÂTIE      | NOMBRE DE LOTS    | NOMBRE D'APPARTEMENTS | OCCUPATION                        | SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS | NIVEAU | ETAT DU BÂTI (de 1 à 8) |
|----------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------|
| AK 312   | 6 rue Mère de dieu     | 4 ayants-droits de la même famille | 0                           | 54 m <sup>2</sup>  | 1                 | 1 maison              | propriétaire occupant             | 76 m <sup>2</sup>                | R+2    | 6                       |
| AK 310   | 8 rue Mère de dieu     | 1 propriétaire                     | 1                           | 138 m <sup>2</sup> | 13                | 3 appartements        | propriétaire occupant + locataire | 66 m <sup>2</sup>                | R+2    | 6                       |
| AK 265   | 2 rue Miollis          | 1 propriétaire (personne morale)   | 0                           | 56 m <sup>2</sup>  | 4                 | 3 appartements        | locataire                         | 35 m <sup>2</sup>                | R+2    | 6                       |
| AK 266   | 3 rue Mère de dieu     | 1 propriétaire                     | 0                           | 71 m <sup>2</sup>  | 7                 | 3 appartements        | locataire                         | 50 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6                       |
| AK 601   | 2 ruelle des Platriers | 1 propriétaire                     | 1                           | 144 m <sup>2</sup> | 3                 | 3 appartements        | propriétaire occupant             | 50 m <sup>2</sup>                | R+2    | 6                       |
| AK 273   | 6 rue Miollis          | copropriété                        | 0                           | 98 m <sup>2</sup>  | 11                | 5                     | propriétaire occupant + locataire | 48 m <sup>2</sup>                | R+3    | 6 et 7                  |
| AK 275   | 12 impasse Miollis     | 1 propriétaire                     | 0                           | 30 m <sup>2</sup>  | 3                 | 2 appartements        | locataire                         | 30 m <sup>2</sup>                | R+2    | 7                       |
| AK 271   | 5bis rue Mère de dieu  | 1 propriétaire                     | 0                           | 23 m <sup>2</sup>  | 2                 | 1 appartement         | propriétaire occupant             | 30 m <sup>2</sup>                | R      | 8                       |
| AK 267   | 5 rue Mère de dieu     | manque de données                  | manque de données           | 93 m <sup>2</sup>  | manque de données | manque de données     | manque de données                 | manque de données                | R+3    | manque de données       |



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

**Orientations****Ilot Miollis**

Dans l'ensemble il s'agit sur cet ilot de travailler sur toutes les parcelles car même si elles présentent chacune leurs caractéristiques, l'insalubrité et la mauvaise distribution des logements sur cet ilot constituent une opportunité opérationnelle importante. Il s'agit de réfléchir à un projet d'intervention d'ensemble sur toutes les parcelles. L'intervention doit prendre en compte l'intégrité architecturale de l'ensemble pour ne pas la dénaturer.

Procédure opérationnelle :

Au vu des coûts qu'engendre ce type d'opération, une action unique de la ville n'est pas viable. L'ensemble est suffisamment important et concerne un nombre suffisant de logements pour pouvoir mobiliser l'EPF. Il s'agit de signer une convention avec l'EPF qui accompagnerait la ville par l'acquisition foncière le temps de rentrer en phase opérationnelle.

- Signature d'une convention avec l'EPF.
- Procédure d'approche avec l'ensemble des propriétaires pour envisager une acquisition par l'EPF.
- Expertise foncière avec France Domaine
- Mobiliser un cabinet d'architecte ou l'EPF pour réaliser une étude de faisabilité sur
- Faire une proposition aux différents propriétaires
- Aller jusqu'à l'expropriation si nécessaire
- Au regard du phasage opérationnel, étudier des relogements temporaires le temps des travaux
- Lancement d'une maîtrise d'œuvre

Parcelle 310: semble fortement dégradée et présente un potentiel important de restructuration des logements  
Parcelles AK 271, 272, 273, 275: forment un ensemble bâti cohérent et pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble (EPF)

Parcelle 601: investigation dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui n'a pas abouti

Parcelle AK 267: manque de données sur cette parcelle.

Parcelle AK 282 / 283 / 941: Le centre d'hébergement Benoit Joseph Labre à fait l'acquisition de nombreux logements pour des foyers en grande difficulté.

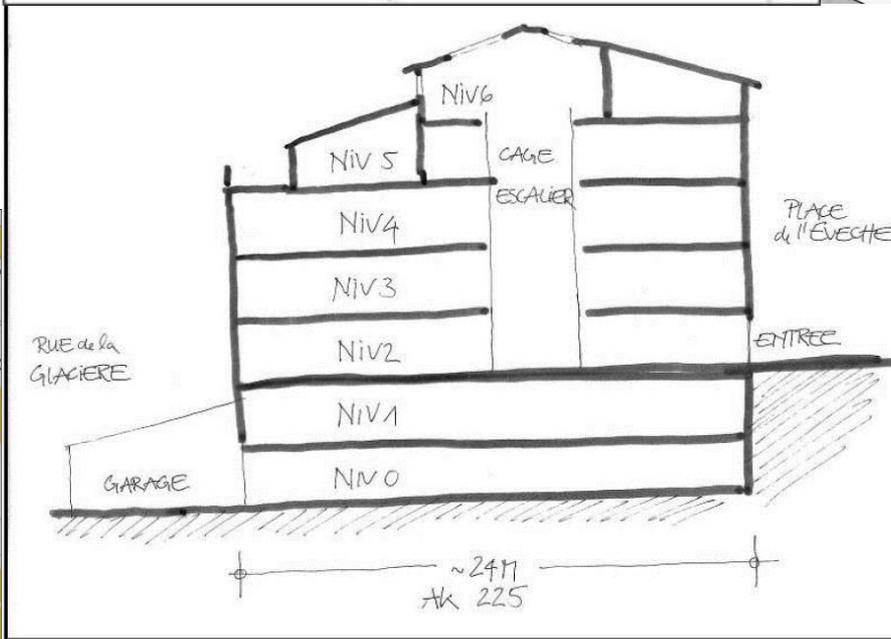
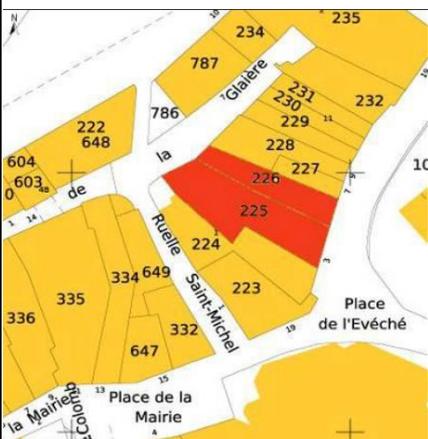
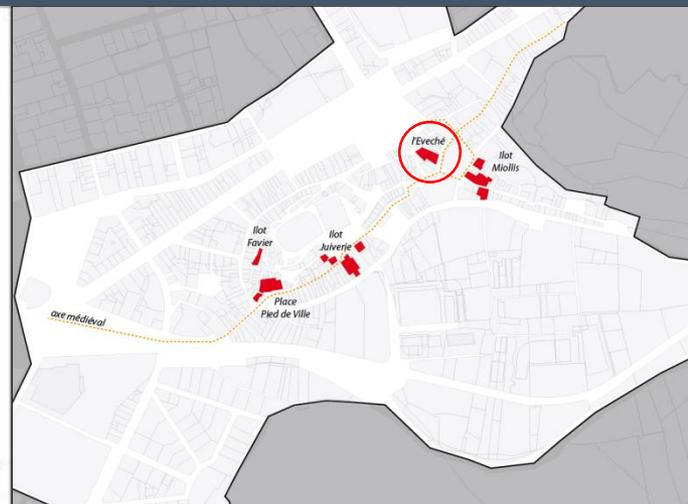
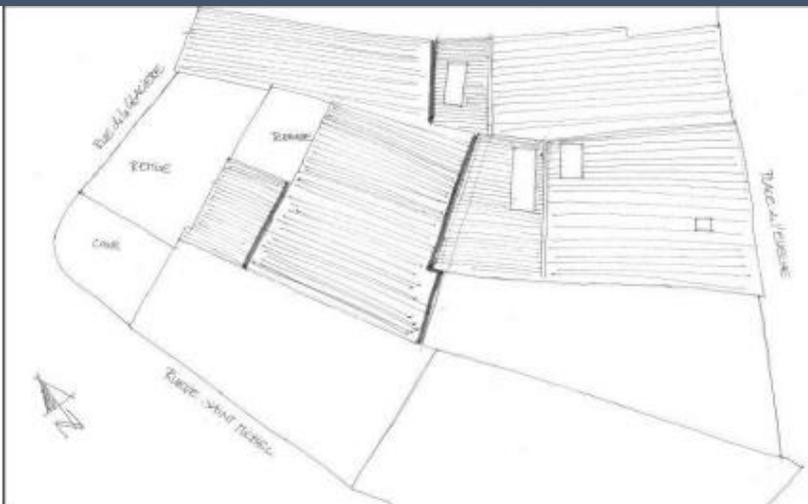


### Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

#### Orientations

#### Immeuble Thoron de la Robine

Sources:  
fiche OPAH  
PACT 04



Un bâtiment qui a déjà fait l'objet de visites en juin et août 2014 avec des représentants du propriétaire, de la ville de Digne, du SDAP, de l'OPAH et d'artisans. Ces visites ont permis de pointer les problèmes architecturaux majeurs du bâti et ses impacts éventuels sur le MH.

Il s'agit ici d'un immeuble comprenant un escalier classé au monuments historiques et nécessitant une opération de requalification.

Plus précisément, la visite en août 2014 a servi d'évaluation des travaux d'urgence pour pallier les différents désordres dans l'immeuble.

Une bonne connaissance des problèmes de ce bâtiment est acquise.



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

**Orientations****Immeuble Thoron de la Robine**Description

La parcelle AK 226 est entièrement bâtie. Une façade d'environ 3 mètres de large, dotée d'une fenêtre par niveau, donne sur la rue de la Glacière. Une autre façade d'environ 4 mètres, dotée de deux fenêtres par niveau, donne côté place de l'Evêché. Cette façade continue sur la parcelle AK 225. un mur mitoyen, d'environ 23 mètres, existe entre la parcelle AK 226 et la parcelle AK 228 (9, place de l'Evêché).

Les parcelles AK 225 et AK 224 sont séparées par un mur d'environ 20 mètres. Une partie de la façade longue de 4 mètres et orientée ouest, donne sur un garage situé au rez-de-Chaussée, côté rue de la Glacière. Des balcons surplombent le toit du garage. La forme en lanière de cette parcelle et les longs murs mitoyens lui sont très défavorables. L'éclairage naturel est insuffisant, malgré la présence d'un puits de lumière situé au centre du bâtiment. Une grande partie de l'immeuble est à l'abandon et inoccupée.

La parcelle AK 225 est entièrement bâtie. Côté rue de la Glacière, est implanté un garage d'un seul niveau. En conséquence la façade principale est en retrait de la rue. Elle s'élève du R+6. Les deux premiers niveaux (niv. 0 et 1) comprennent le garage et des caves. L'entrée principale de l'immeuble s'effectue place de l'Evêché, correspondant au R+2 de la rue de la Glacière. Ce niveau est occupé par des bureaux. Les trois autres étages sont composés de logements. Le dernier niveau est dédié aux combles. Un escalier central et monumental dessert du 2ème au 6ème niveau. Cet espace est classé aux MH (monuments historiques)

Désordres apparents

Parties communes (logements non vus) :

- Nombreuses fissures dans les communs : cage d'escalier, puits de lumière, façades
- Toiture non étanche
- Plaques translucides dégradées
- Menuiseries non étanches à l'air et à l'eau
- Anciens volets – absence d'entretien
- Suspicion de matériaux contenant de l'amiante
- Risque de chute d'éléments et de matériaux dans le puits de lumière
- Surfaces horizontales et verticales dégradées
- Remontées capillaires dans l'entrée côté Evêché
- Tuyau non continu et fuyant dans le garage

Façades :

- Risque de chute d'enduit, d'élément de toiture et de balcon
- Dépassées de toitures très dégradées
- Linteaux bois non protégés, manque d'enduit (vérification de la stabilité)



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

**Préconisation****Immeuble Thoron de la Robine**

Au regard des éléments décrits plus haut et des ateliers de travail, il semble qu'il y est urgence de traiter ce cas particulier du centre ville. Pour cela il est préconisé de suivre un enchainement de procédure permettant à la fois de régler l'urgence de l'insalubrité et de la dangerosité et à la fois de proposer une mise en valeur du bien classé:

1. **Procédure de péril** : le Maire, par son pouvoir de police spéciale, peut engager cette procédure à l'encontre du propriétaire afin qu'il effectue les travaux nécessaires. Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais, le propriétaire est mis en demeure par le maire de les réaliser dans un délai qui ne pourra être inférieur à deux mois. À défaut, le maire peut faire réaliser les travaux d'office **aux frais du propriétaire** et majorés d'intérêts. Ce dernier peut également faire l'objet de poursuites pénales.
2. **OU, sortie d'insalubrité irrémédiable** entraîne l'interdiction d'habiter et parfois la démolition des bâtiments après expropriation à des fins d'intérêt public. Elle fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dérogatoire de la loi Vivien. Elle implique la protection et le relogement des occupants. Un projet de réaménagement global doit être effectué en parallèle. Cette option peut impliquer un entretien par la ville du bâtiment s'il y a expropriation.
3. DUP
4. Evaluation par France Domaine
5. Achat par la commune
6. mise en valeur des escaliers pour le public (projet à proposer ex: réalisation d'une « traboule » permettant d'accéder à l'escalier par l'espace public)



### Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

#### Orientations

##### **Ilot Favier**

##### *Etude mise en valeur des remparts*

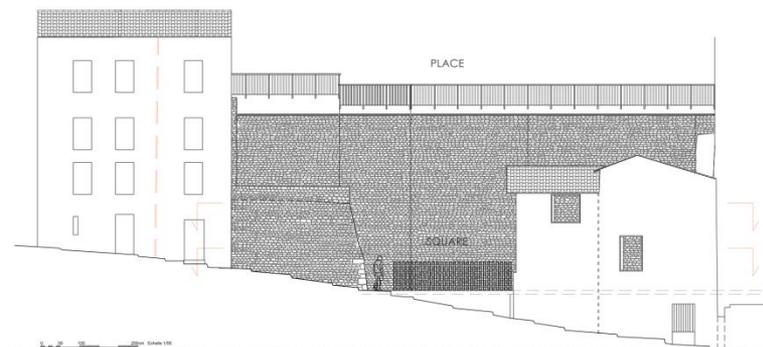
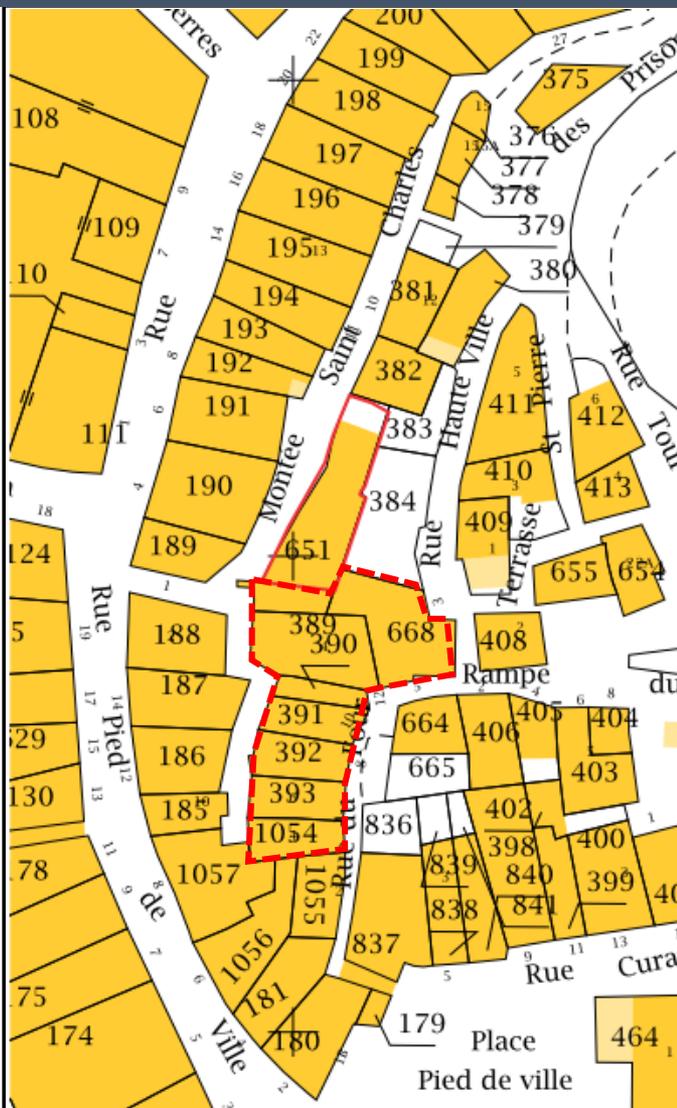
Cette parcelle a fait l'objet d'une étude de « mise en valeur des remparts ».

L'étude a donné des préconisations chiffrées pour la restauration des maisons sur ce secteur.

L'intervention sur ce secteur permet d'allier mise en valeur patrimoniale, amélioration de l'espace public et amélioration de l'habitat. Il s'agit d'une intervention complète.

Le site seul ne permet pas une intervention de l'EPF PACA. Pour autant, il apparaît intéressant, à partir de ce premier travail, de réinterroger la pertinence d'une intervention sur l'ensemble de la montée St-Charles au sud (secteur encadré en pointillé rouge).

**L'ilot Favier est un point de départ d'un opération plus large.**



|   |               |  |  |               |
|---|---------------|--|--|---------------|
|  | FAÇADE PROJET | VALORISATION DES REMPARTS<br>DIGNE-LES-BAINS<br>JANVIER 2017 | MAÎTRE D'OUVRAGE<br>Hôtel de ville<br>Place général de Gaulle<br>04000 DIGNE-LES-BAINS | AVP/PRO<br>30 |
|   |               |  |  |               |



## Fiche 10 : Intervention sur les ilots emblématiques

**Fiche technique**Préconisations:

La montée St-Charles est un des éléments qui constituent la « pointe » sud de la rue de l'Hubac, entre la place Pied de Ville et à proximité de la rue du Four.

L'opération en cours sur la montée St-Charles et qui s'achèvera en 2018, peut être une vitrine pour le lancement d'une opération plus large sur le secteur.

En effet il serait opportun de lier l'opération à des prospections vers le sud de la montée St-Charles (en impasse) afin de compléter celle effectués sur la rue du Four (secteur encadré en pointillé rouge).

Globalement nous avons ici plusieurs accroches sur le secteur (ilot Favier, rue du Four, Pied de ville), pour aborder une réflexion sur l'ensemble de cette partie du centre ancien en mauvaise état.

**PHASAGE / PLANNING / TRAVAUX**

- Rencontrer l'EPF en lui présentant les différents ilots cibles pour permettre d'évaluer leur intervention.
- Prendre contact avec les propriétaires des parcelles cibles avec l'EPF,
- Evaluer l'engagement des propriétaires à se lancer avec les institutions dans des travaux de réhabilitation,
- Informer les propriétaires des différentes aides dont ils peuvent bénéficier,
- Lancer une étude de faisabilité sur les immeubles de propriétaires volontaires (il est important d'insister sur le caractère volontaire des propriétaires.) Dans le cas d'une opposition, il faudra évaluer la pertinence d'une mesure coercitive au regard de l'enjeu de l'opération d'ensemble.

**MAITRISE D'OUVRAGE**

- EPF PACA / Commune de Digne
- Propriétaires

**PARTENAIRES DE L'ACTION**

- EPF PACA

- ANAH
- Service SIG de la ville

**ESTIMATIF DES COÛTS**

- Les coûts pourront être évalués pour chaque ilot à partir d'une étude de faisabilité

**FINANCEMENTS**

- Acquisition foncière : EPF PACA
- Étude de faisabilité : ville / EPF
- Travaux : ANAH, ville, bailleur, propriétaires...

**POINTS DE VIGILANCE**

- L'EPF s'engage dans ces programmes sous certaines conditions :
  - Opération d'ensemble comprenant plusieurs logements (seuil minimal de logements à définir au cas par cas).
  - Engagement procédural : envisager le recours à l'expropriation si nécessaire.



# ACTIONS HABITAT

## Renouveler les modes d'intervention

### **Le renouvellement des modes d'intervention sur le centre-ancien s'articule autour de deux actions :**

- **Fiche 11 :**  
**Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti**
- **Fiche 12 :**  
**Rendre visible l'action sur le centre-ancien**

L'intervention sur un espace tel qu'un centre ancien, construit à une époque où les modes d'habiter n'étaient pas les mêmes qu'aujourd'hui, est une ambition complexe qu'il nous semble important d'aborder selon deux axes, qui sont liés aux deux sens du verbe « renouveler » (fiche 11).

Cette complexité est par ailleurs difficilement perceptible par la population et il est donc important de pouvoir communiquer sur les efforts et les actions entrepris par la collectivité et sur les résultats obtenus (fiche 12).



### Fiche 11 : Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti

#### Objectifs

Le renouvellement des pratiques d'intervention sur le centre ancien renvoie à deux notions distinctes et complémentaires :

- Reconduire les procédures et méthodologies mises en place durant les années précédentes et qui ont donné des résultats.
- Introduire de nouveaux modes d'intervention : nouveaux partenaires, nouveaux modes d'action.

#### Périmètre d'action





### Fiche 11 : Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti

#### Descriptif

#### Orientations

#### Poursuivre les systèmes d'action mis en place et efficaces

L'OPAH mise en place entre 2010 et 2015 a apporté des résultats concrets. Il convient de poursuivre ce type de démarche afin de capitaliser sur ces résultats, la prise de conscience de son existence par les acteurs intéressés (cf. augmentation massive des demandes en fin de procédure) et l'expertise et la technicité des services.

La création d'une nouvelle OAPH est à considérer dans l'ensemble de la stratégie d'intervention sur le centre-ancien :

- D'une part, intervention publique affirmée sur les secteurs stratégiques (cf. fiche 10) : maîtrise de l'opérationnel, maîtrise des produits immobiliers, aide des partenaires (EPF PACA).
- D'autre part, l'OPAH permettra de gérer des situations particulières et ponctuelles.

Il nous semble plus pertinent d'axer cette OPAH est sur les propriétaires occupants. En effet, ce « public » concerne notamment des personnes « fragiles » et aux ressources financières faibles. L'étude de bilan de l'OAPH précédente a notamment pointé qu'il est difficile d'agir sur ces ménages dont les revenus ne permettent pas de couvrir le « reste à charge » des travaux (autour de 55%) et de l'avance de trésorerie durant une période de 4 à 6 mois. Cette approche permettra également de traiter le sujet de l'adaptation et du maintien à domicile des personnes âgées ; un sujet pour lequel l'OAPH précédente a donné des résultats modestes et qui devraient augmenter en importance du fait du vieillissement progressif de la population.

Une intervention sur les copropriétés est à envisager, notamment sur des aides à l'organisation. Le bilan de l'OAPH pointe en effet le fait que les copropriétés qui contactaient le bureau étaient en majorité inorganisées. Il s'agit d'apporter un appui à ces copropriétés qui doivent faire face à des travaux de réhabilitation et d'entretien des communs dont l'ampleur et la complexité découragent souvent les propriétaires.



### Fiche 11 : Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti

#### Descriptif

#### Orientations

#### Poursuivre les systèmes d'action mis en place et efficaces (suite)

En parallèle, de cette démarche d'OPAH les opérations de lutte contre l'habitat indigne sont évidemment à poursuivre. Pour cela, la reconduction d'un groupe de travail réunissant les acteurs intervenant sur la lutte contre l'habitat indigne est indispensable (ville, préfecture, DDT, ANAH) pour des échanges réguliers sur les dossiers, une mise en place facilitée des différentes procédures (arrêtés de péril, d'insalubrité, etc.) et le travail sur les modalités d'intervention à suivre.

La poursuite du travail de communication sur les aides disponibles pour les particuliers pour les travaux, augmentée d'un accompagnement pour le montage de dossier, est une nécessité. Il est important de mettre en œuvre une communication affirmée auprès des propriétaires qui ne connaissent pas forcément les aides disponibles, les modalités d'action, les institutions qui peuvent les accompagner, etc. (cf. fiche 12).

Enfin, pour faciliter les interventions et participer à la mission de diagnostic, il est important de doter la puissance publique d'une expertise pour la réalisation de diagnostics et de préconisation de travaux « à dire d'experts ».

La commune pourrait ainsi mettre en place un marché à bons de commande avec un architecte spécialisé en réhabilitation qui serait sollicité en fonction des immeubles identifiés dans le cadre du travail de veille (cf. fiche 8 Mise en place d'un outil d'anticipation de la mutabilité du foncier) et/ou des demandes de subventions dans le cadre de l'OPAH.

La mission de l'architecte serait d'établir les diagnostic amont à toute intervention et d'évaluer le potentiel de réhabilitation des immeubles concernés concernant le nombre et le type de logements envisageables après travaux notamment.



### Fiche 11 : Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti

#### Descriptif

#### Orientations

#### Introduire de nouvelles formes d'intervention

Ces nouvelles formes d'intervention concernent plusieurs actions :

1/ Prendre en compte le développement et la montée en puissance de courants d'implication de plus en plus forte des citoyens dans l'action sur la ville : démarches participatives, démarches associatives, prise de conscience écologique et climatique, etc.

La mise en œuvre d'une démarche participative et d'une prise de conscience par la population des enjeux du centre ancien pourrait passer par une communication forte autour des résultats de cette étude et de la mise en ligne des fiches-actions (dans l'open data et sur iDigne). Ce qui permettrait à tous de commenter et d'apporter ses idées.

Le monde associatif est à solliciter pour la mise en place d'actions sur le centre-ancien. Plusieurs actions sont envisageables en fonction des idées et des motivations : communication, gestion/aménagement de l'espace public, travaux sur des bâtiments bien identifiés...

2/ Développer une stratégie s'appuyant sur un acteur opérationnel majeur, l'EPF PACA. L'institution a en effet pour vocation d'appuyer les collectivités pour la réalisation d'opérations immobilières et possède une ingénierie dédiée à la négociation foncière et immobilière.

Il s'agit d'un partenaire à mobiliser pour les opérations majeures et stratégiques (cf. fiche 10 sur l'intervention sur les îlots emblématiques).

3 / Poursuivre la démarche initiée par les ateliers de travail réalisés pendant l'étude présente en :

- Créant les « Assises du logement » réunissant régulièrement les acteurs de l'immobilier (tous les 6 mois) pour échanger sur la situation, sur les projets, sur la politique à mener, etc.
- Développant les échanges directs avec les acteurs de l'immobilier et le monde associatif.
- Identifiant un animateur au sein de la mairie de ces actions.



### Fiche 11 : Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti

#### Fiche technique

Poursuite des systèmes existants

Source : Evaluation de l'OPAH RU

#### PHASAGE / PLANNING / TRAVAUX

- 2<sup>ème</sup> semestre 2017 : élaboration avec les partenaires des modalités de mise en œuvre d'une nouvelle OPAH.
- Début 2018 : création OPAH, communication, mise en place des outils de suivi (cf. fiche 9 tableau de bord).

#### MAITRISE D'OUVRAGE

- Ville de Digne-les-Bains

#### PARTENAIRES DE L'ACTION

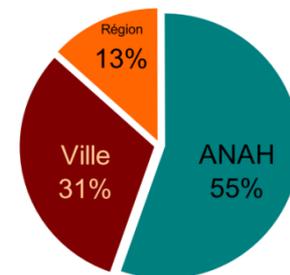
- Etat, ANAH, Région, communauté d'agglomération
- EPF PACA

#### ESTIMATIF DES COÛTS

- L'estimation des coûts pour une OPAH axée sur les propriétaires occupants, réalisée dans le cadre de l'étude d'évaluation de la OPAH RU centre ancien apparaît comme pertinente (cf. ci-contre). Elle sera évidemment à préciser au cours de la définition précise de la future OPAH.

#### FINANCEMENTS

- ANAH,
- Ville de Digne-les-Bains,
- Région



#### POINTS DE VIGILANCE

- Le suivi des opérations pour garder les objectifs quantitatifs et qualitatifs (cf. fiche 9 sur la mise en place d'un tableau de bord).
- L'intégration des actions dans la stratégie globale définie par la présente étude.

|                               | ANAH                | VILLE               | Conseil Régional   | TOTAL               |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Aides Propriétaires bailleurs | 51 360,00 €         | 21 723,00 €         | 10 338,25 €        | 83 421,25 €         |
| Aides Propriétaires occupants | 250 600,00 €        | 124 200,00 €        | 62 100,00 €        | 436 900,00 €        |
| Primes PRIMO ACCESSION        | - €                 | 25 000,00 €         | - €                | 25 000,00 €         |
| <b>Total annuel</b>           | <b>301 960,00 €</b> | <b>170 923,00 €</b> | <b>72 438,25 €</b> | <b>545 321,25 €</b> |



### Fiche 11 : Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti

#### Fiche technique

##### *Nouvelles formes d'intervention*

#### **PHASAGE / PLANNING / TRAVAUX**

- Septembre 2017 : contact avec l'EPF PACA et possibilités de conventionnement avec la ville.
- Octobre 2017 : appel d'offres pour la mise en place d'une mission à bons de commande de diagnostic et préconisation de travaux.  
Compétences visées : architecture, réhabilitation de l'habitat.
- Novembre 2017 : appel à projet citoyen, concours d'idée pour l'action sur le centre-ancien.
- Décembre 2017 : organisation des premières « Assises du logement », permettant de faire le point sur les démarches engagées et de préparer les actions pour 2018.

#### **MAITRÎSE D'OUVRAGE**

- Ville de Digne-les-Bains

#### **PARTENAIRES DE L'ACTION**

- Etat, ANAH, Région, communauté d'agglomération
- EPF PACA
- Milieu associatif

#### **ESTIMATIF DES COUTS**

- Mission de diagnostic et préconisation de travaux, par immeuble (un bon de commande) : compter une journée de diagnostic et une journée de préconisation pour un architecte (environ 2000 € HT).

#### **FINANCEMENTS**

- Ville de Digne-les-Bains

#### **POINTS DE VIGILANCE**

- Le suivi des opérations pour garder les objectifs quantitatifs et qualitatifs (cf. fiche 9 sur la mise en place d'un tableau de bord).
- L'intégration des actions dans la stratégie globale définie par la présente étude.



# ACTIONS HABITAT

## Renouveler les modes d'intervention

### **Le renouvellement des modes d'intervention sur le centre-ancien s'articule autour de deux actions :**

- Fiche 11 :  
Renouveler les pratiques pour faciliter l'intervention sur le bâti
- **Fiche 12 :**  
**Rendre visible l'action sur le centre-ancien**

L'intervention sur un espace tel qu'un centre ancien, construit à une époque où les modes d'habiter n'étaient pas les mêmes qu'aujourd'hui, est une ambition complexe qu'il nous semble important d'aborder selon deux axes, qui sont liés aux deux sens du verbe « renouveler » (fiche 11).

Cette complexité est par ailleurs difficilement perceptible par la population et il est donc important de pouvoir communiquer sur les efforts et les actions entrepris par la collectivité et sur les résultats obtenus (fiche 12).



### Fiche 12 : Rendre visible l'action sur le centre-ancien

#### Objectifs

- Mieux faire connaître et comprendre les actions publiques sur le centre-ancien.
- Montrer l'exemple et contribuer à mobiliser la population et les acteurs privés.
- Communiquer sur : « Digne-les-Bains, une ville qui reconquiert son centre-ancien ».

#### Descriptif

La commune de Digne-les-Bains possède un savoir-faire et des moyens importants pour assurer la communication autour des interventions sur le centre ancien.

#### Orientations

Plusieurs actions sont ainsi envisageables et sont à conduire dans un ensemble :

- Identification d'un site phare qui devra concentrer l'action publique. Il s'agit de « donner l'exemple » et de susciter les actions des opérateurs privés. L'ensemble « Pied de ville » apparaît pertinent pour cette action du fait de son importance et de son positionnement sur l'axe médiéval Sud (cf. fiche n°10).
- Encart dédié aux actions sur le bâti dans toutes les parutions de actu'Digne.
- Page internet dédiée sur le site de la commune.
- Organisation de visites des opérations en cours.
- Organisation de réunions publiques d'information.
- Visites commentées avec élus, habitants, architectes...
- Organiser des manifestations avant, pendant, après les opérations pour faire vivre les travaux et ne pas perdre le souffle durant le temps long de la réalisation.
- Exposition publique permanente présentant les actions réalisées, en cours et à venir :
  - Dédier un lieu à la mise en exposition (utile pour les actions sur le centre-ville mais également pour les autres projets qui touchent la commune) ;
  - Intégrer dans tous les marchés publics une prestation de réalisation de panneaux de communication par les maîtres d'œuvre.



### Fiche 12 : Rendre visible l'action sur le centre-ancien

#### Fiche technique

##### **PHASAGE / PLANNING / TRAVAUX**

- 2<sup>ème</sup> semestre 2017 : certaines actions peuvent démarrer rapidement (page internet, réunion publique portant sur les résultats de l'étude, visite des opérations portées par le public...).
- Les autres actions se déploieront au fur et à mesure des opportunités : opération en cours, parution de actu'Digne, etc.

##### **MAITRISE D'OUVRAGE**

- Ville de Digne-les-Bains – Service communication

##### **PARTENAIRES DE L'ACTION**

- Service presse de la communauté d'agglomération
- Journaux régionaux
- Associations

##### **ESTIMATIF DES COUTS**

- À définir en fonction des actions.

##### **FINANCEMENTS**

- Fonds propre de la commune
- Partenariat avec la communauté d'agglomération

##### **POINTS DE VIGILANCE**

- Exactitude des informations
- Respect des « engagements » annoncés
- Approche pédagogique des informations



# PLAN GUIDE

## SYNTHESE

L'objectif de ce projet est de réactiver le centre-ville de Digne les Bains. Les actions énoncées dans ce Plan Guide engagent le processus de revitalisation et chacune d'elles contribue à une stratégie globale. Elles sont interdépendantes et doivent à long terme influencer l'attractivité et l'essor commercial de la ville. Les actions sur la mobilité, le paysage, l'urbanisme et l'habitat sont donc pensées dans le cadre d'un **projet global** prenant en compte toutes les facettes du centre urbain.

L'action sur la mobilité, le paysage et l'urbanisme s'inscrit majoritairement dans le court et moyen terme. On privilégiera une opération de premier plan importante sur l'entrée de ville qui agira comme un signal positif de la valorisation du centre-ville. L'action sur l'habitat s'inscrit dans le temps long et dépend d'une concordance entre action publique et action privée. L'ensemble des fiches habitat aura pour objectif de poursuivre les démarches initiées sur le centre ancien. On privilégiera une opération phare et emblématique importante (îlot entier) qui montrera l'exemple et initiera la démarche.

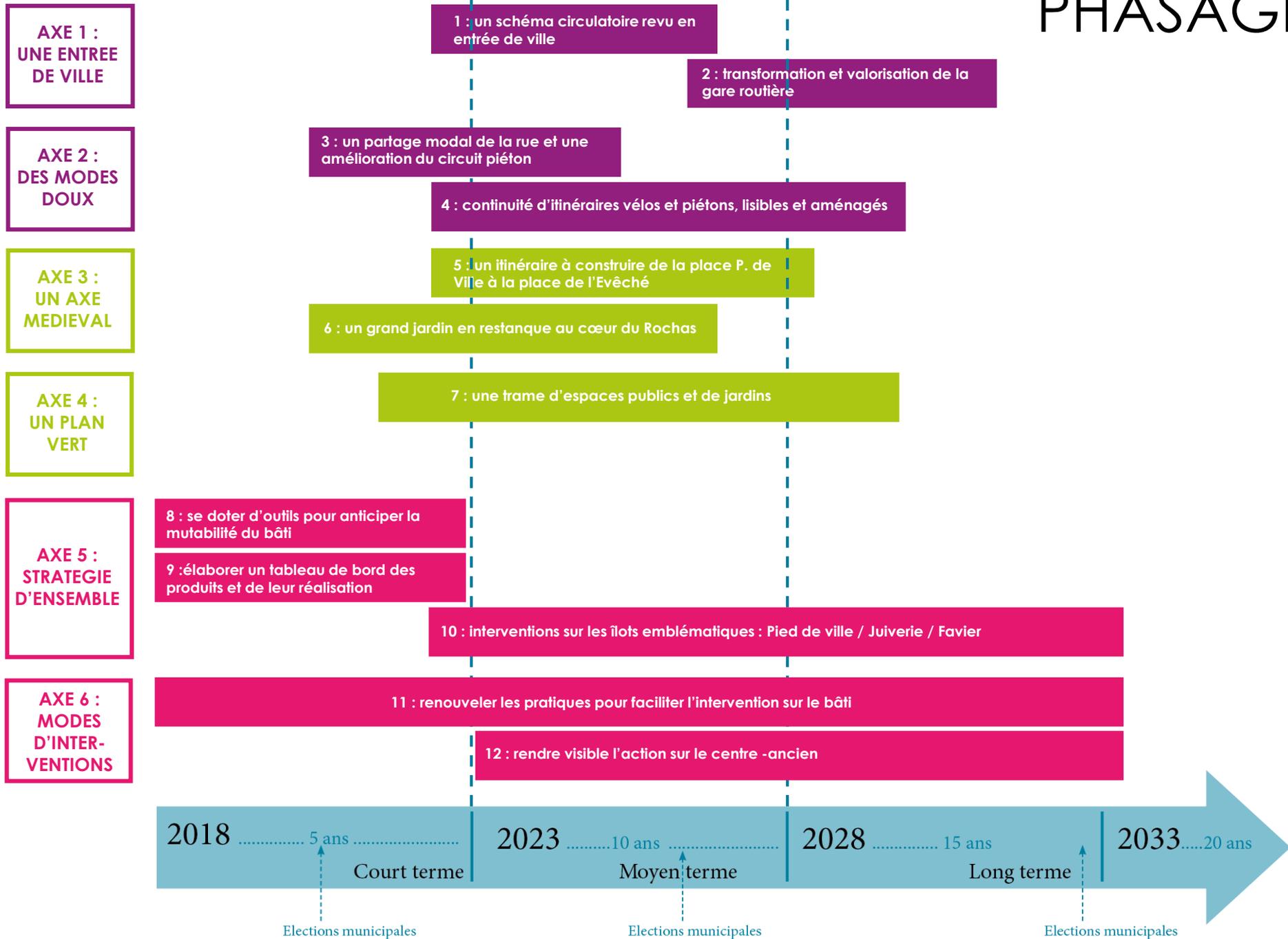
Lors de ce travail, les principaux partenaires de la commune ont été rencontrés, ce qui a permis de connaître les modalités de partenariat avec la collectivité. L'intervention sur la mobilité et l'urbanisme dans le centre-ville de Digne s'organise autour d'actions clefs et de partenaires :

- **La région PACA** (portage financier, le FRAT, dispositifs annuels) ;
- **La communauté d'agglomération** ;
- **La DDT 04** dans la mise en œuvre du projet global.

L'intervention sur l'habitat s'organise autour d'actions clefs et de partenaires privilégiés :

- **L'EPF PACA** (portage foncier, étude de capacité, ingénierie foncière) ;
- **La DDT 04** dans la mise en œuvre du projet global.

# PHASAGE





## ACTIONS MOBILITÉS

**AXE 1 : Une entrée de ville à restructurer**

fiche 1  
fiche 2

**AXE 2 : Des modes doux à renforcer**

fiche 3  
fiche 4



## ACTIONS PAYSAGÈRES ET URBAINES

**AXE 1 : Un axe médiéval à construire**

fiche 5  
fiche 6

**AXE 2 : Un plan vert, une trame d'espaces publics**

fiche 7



## ACTIONS SUR L'HABITAT

**AXE 1 : Inscrire les interventions dans une stratégie d'ensemble**

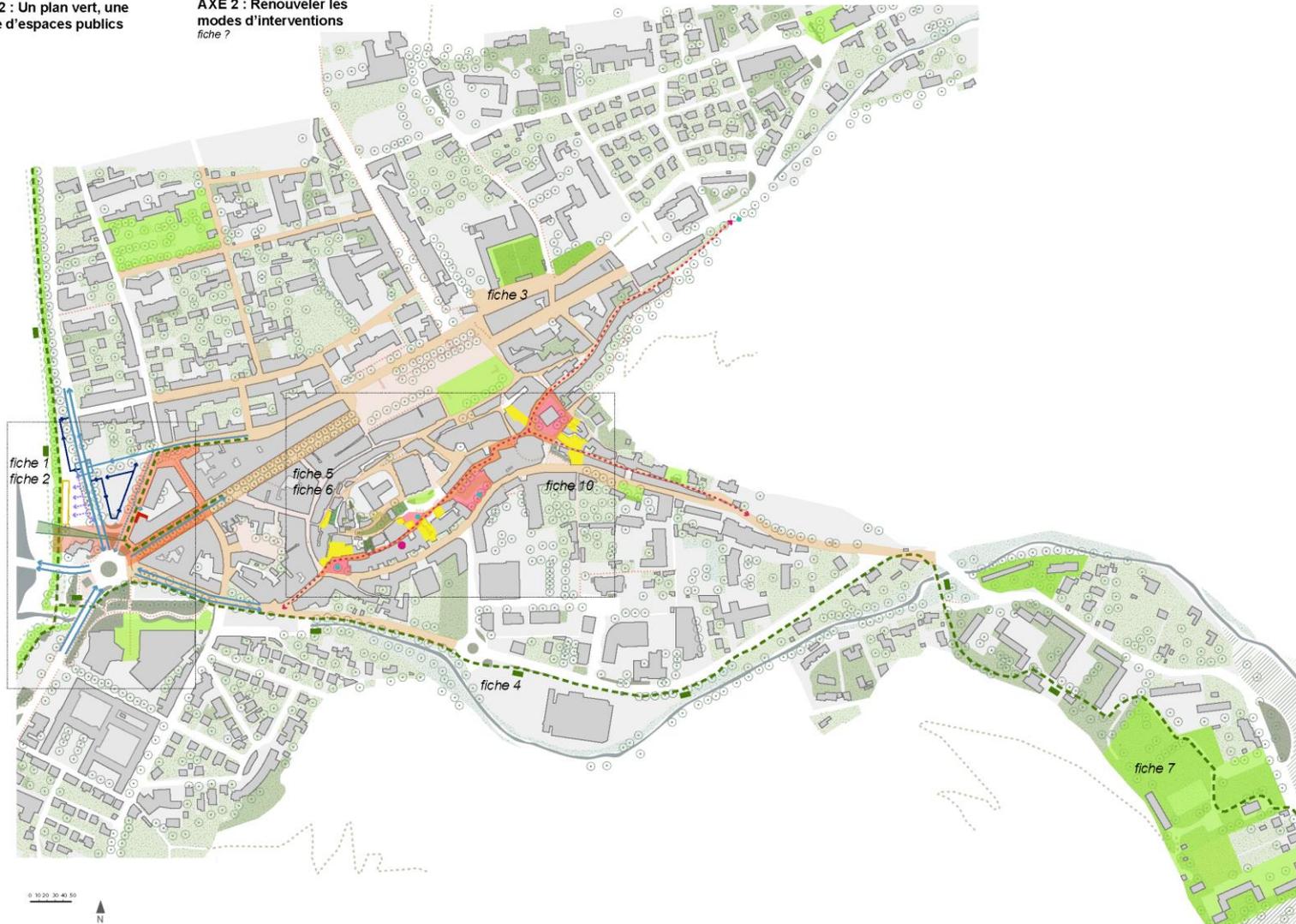
fiche 7  
fiche 7

**AXE 2 : Renouveler les modes d'interventions**

fiche 7

## Légendes

-  schéma circulatoire
-  circulation bus
-  accès parking
-  accès bus, livraisons, riverains
-  itinéraires vélos
-  itinéraire entre Pied de Ville et Place de l'Evêché. Deux liaisons s'inscrivent dans la continuité : vers le Bourg et vers les Thermes
-  carrefour à aménager
-  co-visibilité Bléone / centre-ville
-  espace piéton, traitement de sol
-  façade à valoriser
-  espace d'attente et d'accueil (mobilier urbain)
-  aires de repos
-  aménagement des quatre places  
- place Pied de Ville  
- place des Chapeliers  
- place du Mitan  
- place de l'Evêché
-  zone 30
-  investissement d'un local en rez-de-chaussée comme espace culturel
-  circuit patrimonial de l'eau
-  interventions sur les îlots emblématiques





[ Anne-Marie GUGLIELMI ]



11 rue Montgrand 13006 Marseille  
mail : [c.dugontier@agirenvile.com](mailto:c.dugontier@agirenvile.com)  
tel .04 91 31 93 01