Projet d'acquisition par l'activation du droit de préemption sur le quartier de la Fonderie

I Une Etude urbaine comme diagnostic

Suite aux engagements électoraux pris lors du mandat 2008-2014 sur la rénovation du quartier de la Fonderie, la commune a fait réaliser une étude urbaine par le cabinet Warnant. Une autre étude a complété celle-ci dans le cadre de l'OPAH.

Cette dernière étude mettait en évidence les points suivants :

Une trame viaire peu fonctionnelle

Les contraintes de cette zone urbaine induisent une trame urbaine particulière. Certaines voies se trouvent en **impasse**. Le maillage des voieries est assez réduit ce qui conduit à la **présence de grands îlots, peu pénétrables**. Cela engendre des cœurs d'îlots inutilisés, induisant une faible optimisation du foncier.

Un flou dans le statut des espaces

La limite entre espaces publics et espaces privés n'est pas clairement défini. La présence de venelles ou de passages sous porches permet d'accéder à des cours ou des parcelles privées. Le statut de ces espaces n'est pas évident.
Dans ces cours, il n'existe pas d'éléments d'appropriation par les habitants, laissant penser qu'il s'agit d'espaces privatifs. L'absence de limites physiques entre espace public et privé contribue à cet effet.

Un **travail sur la résidentialisation** des cours communes intérieures, sur l'aménagement des venelles ou sur la **structuration de l'espace public** permettrait de clarifier le statut des espaces.

• **Analyse morphologique**

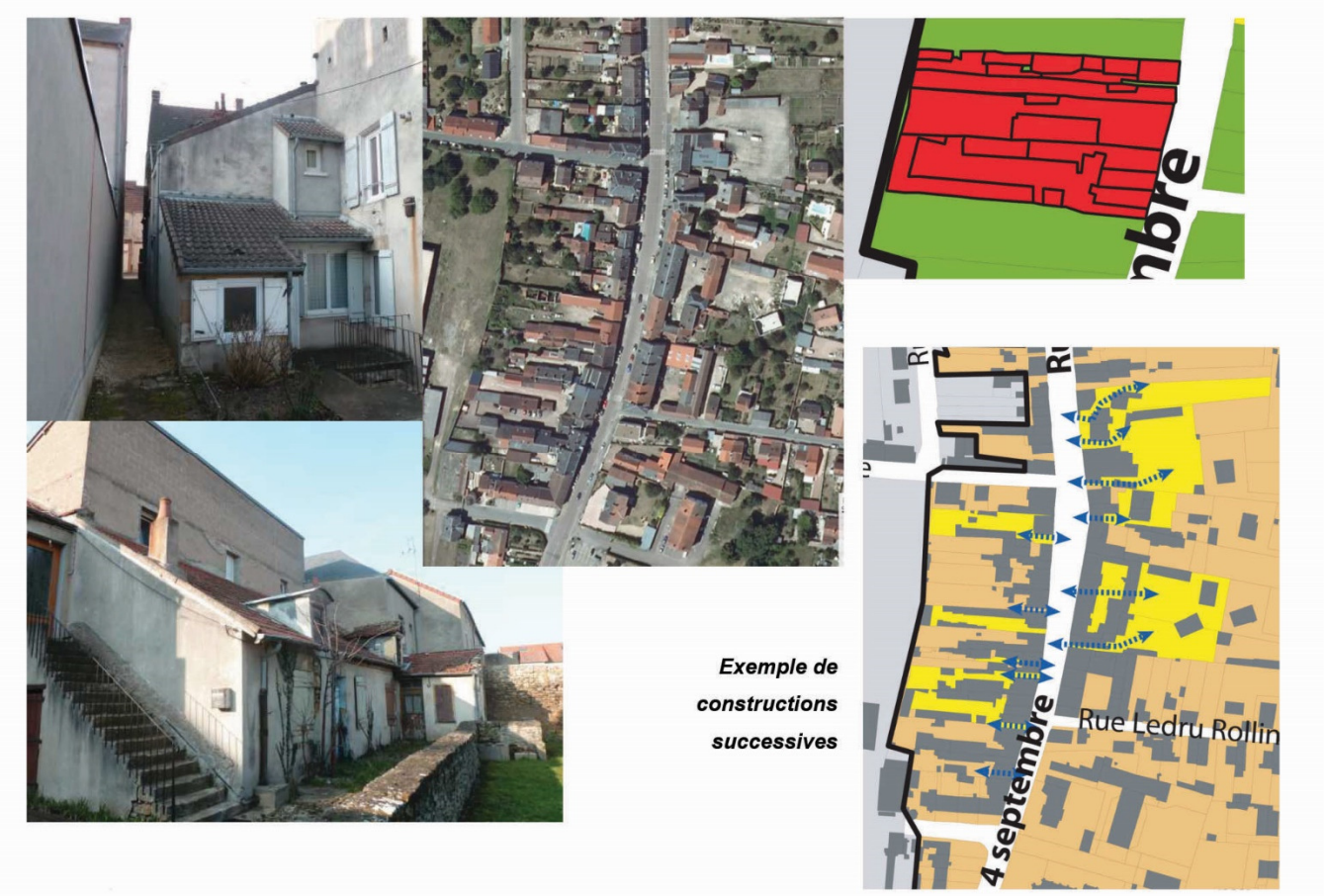
Une morphologie de type « Village-rue » :
Cette configuration concerne le bâti de part et d'autre de la rue du 4 septembre.
Ici, le **bâti est quasi contigu**, en alignement sur la voierie.
La structure parcellaire est particulière, composée de **parcelles profondes et étroites**.
La **densité du bâti est assez forte**. Toutefois, cela peut être nuancé par la distinction de ce qui relève du bâti dur correspondant aux habitations, de ce qui concerne le bâti annexe, constitué parfois de constructions légères.
La majorité des immeubles présente seulement 2 niveaux. Quelques immeubles présentent deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Une grande partie des immeubles est de type maison de ville.

Des configurations et structures parcellaires entraînant des problématiques de gestion urbaine
Sur le cœur de la rue du 4 septembre, il existe une structure parcellaire et une organisation du bâti très particulière qui semble conduire à des problématiques et des difficultés de fonctionnement urbain.

Sur ce petit secteur, la structure parcellaire est composée de **parcelles profondes et étroites**. Les parcelles sont imbriquées les unes dans les autres. Il existe parfois de très petites unités foncières.

Les accès à certaines parcelles bâties se font par des parcelles non bâties apparentées à des voies de dessertes privées. Toutefois, le statut de ces espaces n'est pas clairement identifié, pouvant s'apparenter à des parcelles en copropriété. Or, il semblerait que ces parcelles appartiennent à des mono-propriétaires. Cela laisse à supposer qu'il existerait des droits de passage mais que la gestion et l'entretien de ces espaces n'incomberaient pas à l'ensemble des propriétaires ayant un droit d'accès.
Cette situation pourrait donc être la cause des difficultés d'entretien et d'organisation de ces parcelles.

Un quartier ayant hérité de son passé ouvrier
Sur la rue du 4 septembre, les **constructions semblent avoir évolué au fil de l'eau**, au gré de l'évolution des structures familiales. Ces constructions sont de qualités parfois modestes et semblent construites de façon anarchique, avec les moyens du bord.
Cette évolution rend l'ensemble peu cohérant d'un point de vue architectural, notamment depuis la vue sur l'arrière des immeubles. Ces configurations laissent à penser que l'habitabilité ou l'aménagement intérieur des logements sont probablement peu adaptés.



De nombreuses constructions annexes de mauvaise facture encombrent l'arrière des parcelles. Ces annexes, dont une grande partie n'a plus d'usage, ne contribuent pas à la qualité de perception des ensembles bâtis.

Certaines constructions ou habitations nécessiteraient des curetages*, des démolitions ou des restructurations. Toutefois, les enjeux ne sont vraisemblablement pas à la hauteur des implications techniques, juridiques et financières nécessaires à la mise en œuvre de ce type d'intervention de renouvellement urbain.

Il n'y a aucun élément d'espace vert ou d'arbre. Ce quartier ne bénéficie d'aucune aire de jeux ou de rencontre.

Du côté du privé, les **façades sont déqualifiées et déqualifiantes**. Bien que présentant un intérêt architectural indéniable de par leur enchaînement, les façades sont **ternes et tristes**. Les couleurs des enduits ne créent pas de rythme dans la composition urbaine. Les façades dans leur ensemble ne sont généralement pas cohérentes (couleurs des éléments ponctuels : volets, portes, garde-corps,…) et ont parfois subi les outrages de la modernité (PVC, volet roulants, suppression des persiennes…).

* curetage : à l'origine, il désigne un nettoyage des pièces d'eau, des caniveaux et les égouts puis à partir de la deuxième moitié du XX e siècle il a désigné aussi des opérations lourdes touchant le domaine bâti du tissu urbain.

Un enjeu prioritaire et « accessible » pour le quartier de la Fonderie serait la **mise en valeur de l'espace public.**
L'amélioration de la qualité paysagère permettrait de réduire le **sentiment de quartier « laissé pour compte »**. Cette action permettrait de retrouver un cadre de vie plus attrayant pour les habitants.

L'intervention sur la voierie et les espaces publics pourrait permettre une réminiscence d'armature commerciale.
Il subsiste quelques commerces de proximité sur les rez-de-chaussée du quartier de la Fonderie.
Toutefois, un grand nombre de commerce ont fermé ou ont disparu. Nombre d'entre eux ont été reconvertis tant bien que mal en habitation. Il en demeure des traitements des anciennes vitrines souvent peu réfléchis et déqualifiants.

Le commerce de proximité a encore son sens sur un quartier de ce type. Toutefois, le dynamisme d'antan ne pourra pas être retrouvé sans les interventions d'ampleur pour désenclaver le quartier et le reconnecter à son environnement.
Les anciennes vitrines transformées pourraient être travaillées d'un point de vue architectural dans le cadre d'une opération façade (ce qui a été réalisé dans le cadre de l'OPAH).

Le bureau d'étude préconisait en 2014 également de mettre en place une cellule de veille foncière pour voir l'évolution de la propriété et être en situation de préempter des ilots à restructurer.

II La phase opérationnelle

A. Les principales actions qui ont été menées

Suite à cette étude, la commune a décidé de lancer plusieurs actions simultanées afin d'en maximaliser les effets.

OPAH

La ville a inscrit le quartier de la Fonderie dans l'OPAH lancée par l'Agglomération de Nevers, tout en complétant le dispositif en intervenant sur le financement de travaux de façade et des parties communes sur le linéaire de la rue du 4 septembre.

Prenant appui sur l'étude réalisée précédemment, l'OPAH a établi en préalable à sa mise en place un diagnostic d'où il ressortait :

- Des besoins concentrés le long de la rue du 4 septembre
- Pour environ 500 logements

Des besoins d'intervention renforcée sur un îlot

- Des parcelles nécessitant un remembrement
- Des accès aux parcelles peu évidents
- Des espaces « perdus » en fonds de parcelles
- Une difficile caractérisation des espaces (dissociation espace public / espace privé / espace « semi-privé »

Le ravalement des façades de la rue du 4 septembre

- Des façades peu entretenues, une rue « monotone »
- Un besoin évident pour contribuer à améliorer l'image du quartier

Réhabilitation des voiries

La commune a rénové, en les restructurant, la totalité des voiries du quartier de la Fonderie, particulièrement celles de la rue du 4 septembre où les trottoirs ont été agrandis, les places de parking redéfinies avec la création de petits espaces verts.

Restructuration de la zone commerciale

L'étude urbaine du cabinet Warnant avait mis en évidence les faiblesses de la zone commerciale, notamment l'aspect peu visible, peu attrayant.
Le gérant d'Intermarché de l'époque, présent aux ateliers d'aménagement, a décidé d'entreprendre la rénovation complète de son établissement. Après étude, il a été décidé par les Mousquetaires, avec l'accord du gérant de détruire complètement le magasin actuel et d'en reconstruire un. La commune est intervenue pour faciliter ce projet en rachetant l'ancien magasin « Boumerang », puis en revendant une grande partie de la parcelle à Intermarché afin qu'il puisse construire un nouveau bâtiment tout en poursuivant son activité dans l'ancien pendant les travaux.

Densification de l'habitat, le lotissement « Machecourt »

Afin d'utiliser l'un des derniers espaces à urbaniser de la commune, de renforcer la densification de l'habitat et d'amener de la vie dans ce quartier, la commune intervient pour faciliter la réalisation d'un lotissement en créant une voirie et en prenant en charge les réseaux. Cette nouvelle voie, dénommée rue des Sources, permettra également de désenclaver l'impasse Chantolles et facilitera le ramassage des ordures ménagères.
Une première tranche de travaux (qui est en cours) a été financée lors du vote du budget 2020. Ce lotissement devrait voir le jour pendant cette mandature.

Rénovation de la cité de la rue Verte

Cette cité d'urgence construite au début des années soixante par Nièvre Habitat, était dans un état de vétusté préoccupant (pas d'isolation des murs, huisseries en mauvais état, état dégradé des logements). Cette cité fait partie du programme de rénovation urbaine par le bailleur avec l'aide de la commune. Ce programme prévoit la déconstruction de deux bâtiments et la rénovation des deux autres.

B. Un programme qui n'est pas terminé : des efforts encore à faire

Si une bonne partie du plan de rénovation du quartier a été accompli, (voirie, OPAH) ; deux programmes majeurs sont encore à réaliser :

- Le lotissement Machecourt avec la construction de pavillons. La création d'une voirie (rue des Sources) en jonction avec l'impasse Chantolles est en court de réalisation.
- La reconstruction de la zone commerciale, dont le projet a été revu en légère baisse et dont on espère la réalisation pour 2021-2022.

Ces efforts ont déjà permis d'améliorer considérablement le cadre de vie. Toutefois il reste des « points noirs » que nous devons traiter.

Le commerce en difficulté

Le peu de commerces qui existe est fragile. Le café le « Petit Jean » est fermé.

L'OPAH : Des résultats mitigés, des efforts de réhabilitation des ilots à poursuivre

En effet, l'OPAH a eu un succès relatif. 19 logements ont été réhabilités (sur les 60 de l'OPAH d'Agglomération), ce qui est bien, mais pas suffisant. Les propriétaires, sauf quatre (dont deux sont encore en cours), n'ont pas saisi l'opportunité de faire ravaler leurs façades en utilisant les aides de la commune.
On constate également, que les propriétaires privés actuels sont rarement entreprenant pour renouveler leurs biens.
Les potentiels acheteurs ne présentent pas non plus de garantie pour être des porteurs de projet de réhabilitation immobilière.

III. Intervention de la commune par acquisition / préemption

Les actions décrites ci-dessus ont déjà permis d'améliorer considérablement le cadre de vie. Toutefois il reste encore des efforts à faire pour aboutir complètement à une réhabilitation cohérente du quartier.

Par rapport au diagnostic de départ, le « curetage des ilots insalubres » n'a pas commencé pour des raisons financières au regard des arbitrages budgétaires et surtout pour des raisons de temps : un mandat municipal ne suffit en effet pas pour certains projets de grande envergure.

Dans le cadre d'une politique globale, il convient d'envisager des rénovations en cœur d'ilots sur une quinzaine d'années. Le droit de préemption sera donc activité, peu à peu, en fonction des opportunités et des capacités budgétaires de la commune.

Pour ce faire, la commune souhaite se donner la possibilité de préempter des parcelles bâties, d'établir un projet et de les rénover entièrement afin de les remettre sur le marché dans de bonnes conditions.

Deux axes :

1) Projet urbain

La commune souhaite, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- Se donner, pour lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne, la possibilité de préempter des parcelles bâties, d'établir un projet et de les rénover entièrement afin de les remettre sur le marché dans de bonnes conditions.
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti
- Maintenir, voire concourir à l'extension des commerces. C'est dans ce cadre que la commune vient d'acquérir le café « le Petit Jean » avec l'idée d'en faire un élément valorisant pour le quartier.

2) Une intervention prioritaire : l'ilot « du Petit Jean »

Cet ilot (59-79 rue du 4 septembre) est l'endroit le plus dégradé du quartier. On y trouve :

- Un parcellaire en lanière avec des constructions annexes de mauvaise facture encombrant l'arrière des parcelles
- Des bâtiments dégradés, voire en ruine
- Pas de cohérence urbaine et une perception négative des ensembles bâtis

Le projet :

- Faire une étude urbaine pour étudier les différentes possibilités du lieu
- Conforter le commerce de quartier
- Rendre les logements attractifs et fonctionnels, dans un cadre pensé au niveau des accès, avec un paysage urbain attractif
- Faire de cet ilot vétuste « une locomotive » pour le reste du quartier