

Ville de Pontivy

**Commission urbanisme, développement durable,
déplacements et habitat**

**compte-rendu de la réunion du 25 avril 2017 à 18 h 00
Services Techniques**

C28-2017-003

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. François-Denis MOUHAOU, adjoint au maire
M. Michel GUILLEMOT, conseiller municipal
M. Laurent BAIRIOT, conseiller municipal
Mme Maryvonne LETUTOUR, conseillère municipale
Mme Laurence LORANS, conseillère municipale
M. Eric SEGUET, conseiller municipal

ASSISTAIENT À LA RÉUNION

M. Roland PICHON, directeur général des services
M. Julien MIGNOT, directeur général adjoint et directeur des services techniques
M. Gaël CADORET, responsable agenda 21

I-PROJET DE DÉLIBÉRATION

- *Cession à la commune de La Prénessaye (22)*
- *Rue du Poitou – Cession à Madame Nicole Madec-Cousin d'une partie de l'espace vert situé entre les parcelles cadastrées AK 259 et AK 260*

II-DOCUMENTS ANNEXES

- *Carte de zonage OPAH-RU*
- *CCTP étude OPAH-RU*

III-POINT SUR LES ATELIERS GEOGRAPHIQUES DU PLUI

Le prochain atelier géographique aura lieu le mardi 16 mai à 14h00 à la mairie de Noyal-Pontivy.

L'ordre du jour sera le suivant :

- validation des potentialités du tissu urbain
- définition des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) en extension
- identification des secteurs en extension (AU)

Le postulat est qu'en dehors du tissu urbain, la majorité des zones constructibles ne le seront plus compte tenu des principes posés par le SCOT.

Il faut donc définir les plus pertinentes.

Quelques critères ont été évoqués :

Poser un cadre de répartition géographique (faut-il mettre l'accent sur tel et tel secteur et pourquoi?): Nord, Est, Sud-Ouest, Stival.

- S'appuyer sur les zones les plus proches du centre ville, et maintenir une continuité
- Prendre en compte la proximité des écoles, les transports en commun, les réseaux...

IV-POINT SUR OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine) DE PONTIVY COMMUNAUTE

Cf documents annexés

V-SUBVENTIONS

Proposition de reconduction, aux associations ayant déposé un dossier, des subventions attribuées en 2016

UFC Que choisir : 500€

CSF : 500€

VI-QUESTIONS DIVERSES

- Péril 65-73 avenue du Général De Gaulle : nous aborderons ce point lors de la prochaine commission le 1^{er} juin.
- Quelles sont les suites de la campagne de propreté renforcée ?



RÉALISATION D'UNE ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE
À UNE OPAH-RU SUR LE CENTRE-VILLE DE PONTIVY

Sommaire

1. Contexte.....	3
2. Objet du marché.....	3
3. Périmètre de l'étude.....	4
4. Les autres politiques d'aménagement du territoire dans la zone d'étude.....	4
5. Contenu, méthodologie et phasage de l'étude.....	4
a. Phase 1 : Analyse du périmètre et diagnostic préalable.....	4
b. Phase 2 : Elaboration du programme d'intervention.....	5
6. Pilotage et suivi de l'étude.....	6
a. Maître d'ouvrage et référent administratif.....	6
b. Comité de pilotage.....	6
c. Comité technique.....	7
d. Séances communautaires.....	7
c. Documents à remettre.....	7

1. CONTEXTE

La Communauté de communes du Pays de Pontivy, « Pontivy Communauté », est située en Centre Bretagne, au nord du département du Morbihan, en limite avec celui des Côtes d'Armor. La Communauté de communes regroupe 25 communes (24 sur le département du Morbihan et 1 sur le département des Côtes d'Armor), soit une population de près de 45 329 habitants (population municipale 2014).

La commune de Pontivy concentre 30 % de la population de l'EPCI, soit 13 695 habitants (population municipale 2014).

Dans le cadre de sa compétence habitat, Pontivy Communauté met en œuvre, depuis le 24 avril 2012 et jusqu'au 31 décembre 2017 une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette OPAH a atteint ses objectifs et a d'ores et déjà permis la rénovation de :

- + 402 logements pour des travaux d'économie d'énergie ;
- + 138 logements pour des travaux de maintien à domicile ;
- + 45 logements pour des travaux de réhabilitation de l'assainissement non collectif ;
- + 33 logements locatifs ;
- + 8 logements pour des travaux de lutte contre l'habitat indigne.

Cependant, cette OPAH a proportionnellement moins touché la ville de Pontivy et en particulier son centre-ville. En effet, il s'agit d'un secteur confronté à des problématiques différentes de celles observées sur le reste du territoire communautaire.

Les problématiques identifiées du logement en centre-ville sont notamment :

- Parc locatif privé important, jouant un rôle de parc social de fait ;
- Vacance importante, notamment au-dessus des commerces ;
- Copropriétés en difficultés ;
- Logements potentiellement indignes ;
- Logements anciens inadaptés et potentiellement énergivores.

En outre, des immeubles menacent ruine. Enfin, plusieurs sites de la ville font l'objet d'attaques de mэрule.

C'est pourquoi, le PLH de Pontivy Communauté (2016-2021) préconise la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH-RU sur le centre-ville de Pontivy.

Il est nécessairement pris en compte que le centre-ville de Pontivy est concerné par :

- Une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (annexe 2)
- Un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) (annexe 3)

2. OBJET DU MARCHÉ

La présente consultation porte sur la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'une OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU).

L'étude devra être conforme aux dispositions de la circulaire n°2002-68/UCH/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général.

3. PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

L'étude pré-opérationnelle porte sur le centre-ville de Pontivy tel que défini en annexe 1.

Il s'agit d'un périmètre pressenti : le prestataire et/ou le maître d'ouvrage pourront être amenés à proposer des ajustements au fil des différentes phases de l'étude pré opérationnelle

4. LES AUTRES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DANS LA ZONE D'ÉTUDE

Les documents et projets suivants doivent être pris en compte pour la réalisation de l'étude :

- SCOT du Pays de Pontivy approuvé le 16 septembre 2016 ;
- PLH de Pontivy Communauté approuvé le 25 novembre 2015 ;
- PLU de la ville de Pontivy approuvé le 8 novembre 2006 ; une démarche d'élaboration d'un PLUI est en cours : le prestataire devra être attentif aux résultats des travaux réalisés.
- Projet d'aménagement de la rue Nationale
- Projet d'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal sur le site de la Gare de Pontivy
- Projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital

En outre, la ville de Pontivy souhaite se positionner sur l'appel à projets « dynamisme des villes en Bretagne » lancé par l'Etat, la Région Bretagne, l'établissement public foncier de Bretagne et la Caisse des dépôts et consignations.

5. CONTENU, MÉTHODOLOGIE ET PHASAGE DE L'ÉTUDE

a. Phase 1 : Analyse du périmètre et diagnostic préalable

Le prestataire est chargé de dresser un état des lieux, qui s'appuiera sur les données statistiques et sur **un travail de repérage sur le terrain** qui permettra :

- D'apprécier le contexte général du secteur étudié,
- De connaître le parc de logements et le marché immobilier,
- De connaître les populations logées et leurs besoins.

Cet état des lieux traitera des volets suivants :

- **Volet immobilier :**
 - o Analyse du marché local de l'immobilier en lien avec les acteurs du secteur (agences immobilières et notaires).
 - o Analyse de la vacance : début 2017, la ville de Pontivy compte 769 logements vacants, dont 479 en secteur AVAP. Une étude spécifique est menée par la ville de Pontivy sur l'analyse de cette vacance via un stage de fin d'études. Le prestataire devra intégrer les résultats de cette étude.
- **Volet technique :** analyse du parc de logements, répartition par taille, typologies, niveau de confort, de vétusté, d'insalubrité..etc.
- **Volet social :** analyse de la population concernée par le périmètre d'OPAH-RU (catégories socioprofessionnelles, population active, taux de chômage, composition des ménages)

- **Volet urbain et foncier :**
 - o Repérage des projets d'aménagement urbain en cours ou projetés sur le secteur, établissement d'un état général du bâti, identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux et des potentiels de requalification ou de renouvellement
 - o Repérage et analyse des potentiels fonciers disponibles, mutables et requalifiables au regard de la domanialité et de la temporalité : un travail de repérage et d'analyse partielle a déjà été réalisé dans le cadre des travaux d'adoption du PLUI (cf. annexe 4), le prestataire devra en intégrer les résultats dans son étude.

- **Volet copropriétés :** état quantitatif du parc concerné (nombre, adresses, nombres et typologies des logements concernés) avec un premier repérage des copropriétés fragiles ou dégradées selon l'état du bâti et les informations connues par les services de la ville, les syndicats de copropriétés et les agences immobilières.

- **Volet habitat indigne :** cartographie des immeubles très dégradés et liste des logements et immeubles à considérer comme indignes.

- **Volet énergie :** typologie du parc de logements selon les performances énergétiques, repérage des situations spécifiques de précarité énergétique (conjugaison de logements potentiellement à fortes déperditions et d'occupation avec des ménages à revenus modestes)

- **Volet adaptation :** repérage des logements présentant des problématiques d'accessibilité et de maintien à domicile, en lien notamment avec l'espace autonomie seniors.

Pour la réalisation de ce diagnostic préalable, le prestataire pourra s'appuyer sur les données mises à disposition par l'ADIL du Morbihan dans le cadre d'un partenariat avec Pontivy Communauté, et notamment :

- Données INSEE
- Données FILOCOM
- Données allocataires CAF
- Enquête loyers du parc privé
- Données PERVAL
- Données DVF
- Données ECLN
- Fichiers fonciers issus de l'application MAJIC

En outre, sont disponibles :

- SIG de Pontivy Communauté (vues aériennes et cadastres)
- Bilans de l'OPAH 2012-2017
- Diagnostic du PLH 2016-2021 de Pontivy Communauté
- SCOT du Pays de Pontivy
- PLU de la ville de Pontivy
- AVAP de Pontivy
- Informations et données issues des études en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUI
- Liste des logements repérés dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

b. Phase 2 : Elaboration du programme d'intervention

En tenant compte des conclusions du diagnostic réalisé, le prestataire devra proposer :

- Le périmètre et le dispositif opérationnel à mettre en place (OPAH-RU et/ou autre dispositif alternatif ou complémentaire le cas échéant..)
- Des objectifs sectorisés, quantitatifs et qualitatifs, en matière de réhabilitation :
 - o Détails du nombre de logements à traiter en fonction des problématiques (logements indignes, logements à adapter, logements nécessitant des travaux d'économie d'énergie..)
 - o Cartographie détaillée des secteurs d'intervention proposés. Une liste d'immeubles prioritaires pourra être établie.
- Une stratégie et un plan d'action, en proposant des leviers opérationnels, qu'ils soient incitatifs ou coercitifs.
- Les modalités opérationnelles en matière de suivi-animation, de communication et de mobilisation des propriétaires et des acteurs.
- Un calendrier de mis en œuvre.
- Les modalités de pilotage et les indicateurs d'évaluation quantitatifs et qualitatifs à mettre en place.
- Les actions d'accompagnement à envisager : le prestataire développera, si besoin, des actions envisageables à mener (sur les espaces publics, les équipements..etc..).

Le prestataire devra également élaborer un plan de financement de l'opération :

- Evaluation du montant du suivi-animation ;
- Estimation du coût des travaux ;
- Financements mobilisables auprès des différents financeurs ;
- Estimation des fonds à mobiliser par l'EPCI avec proposition de règlement des aides (critères, montants, plafonds..)

6. PILOTAGE ET SUIVI DE L'ÉTUDE

a. Maître d'ouvrage et référent administratif

Pontivy Communauté est maître d'ouvrage de l'étude pré-opérationnelle. Les services de l'EPCI assureront la coordination de l'étude et seront l'interlocuteur du prestataire retenu.

b. Comité de pilotage

Un comité de pilotage sera constitué dès le lancement de l'étude afin d'en assurer le suivi. Il sera composé d'Elus et de techniciens référents de Pontivy Communauté et de la ville de Pontivy ainsi que des représentants des partenaires et financeurs.

Le Comité de pilotage sera réunira :

- 1 fois au lancement de l'étude ;
- 1 fois à la fin de la phase 1 et au lancement de la phase 2 ;
- 1 fois à la fin de la phase 3.

Le Comité de pilotage sera chargé de faire des propositions et de donner les grandes orientations. Il sera également chargé de valider les phases de l'étude.

Le prestataire est chargé de l'animation des réunions du Comité de pilotage (avec une présentation de type power point, transmise au minimum 15 jours au préalable aux services de Pontivy Communauté).

c. Comité technique

Un comité technique sera constitué des représentants des services de Pontivy Communauté et de la ville de Pontivy. Il associera également les représentants des partenaires.

Le comité technique se réunit au minimum préalablement à chaque réunion du Comité de pilotage

d. Séances communautaires

Le résultat final de l'étude fera l'objet d'une présentation en séance communautaire par le prestataire.

c. Documents à remettre

Les documents à remettre par le prestataire sont les suivants :

- Supports de présentation pour les réunions du comité de pilotage : transmis 15 jours avant la tenue de la réunion
- Rapport de fin de phase 1
- Rapport de fin de phase 2
- Rapport final complet de l'étude, qui comprendra tous les éléments ayant contribué à sa rédaction y compris les éléments relatifs à la méthodologie, le travail de terrain, les documents cartographiques (obligatoirement compatible avec le SIG de Pontivy Communauté).

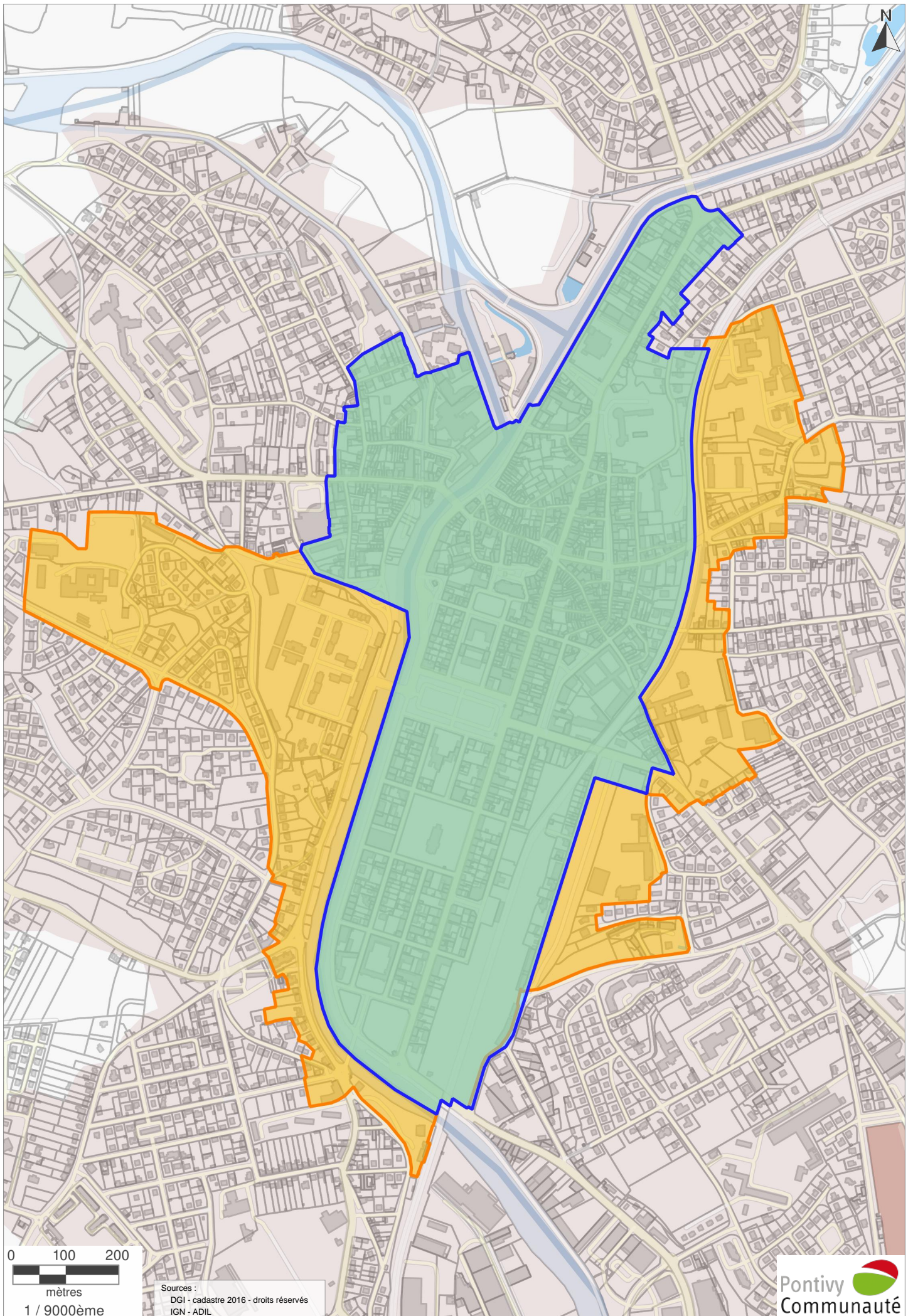
Les documents sont à remettre en version PDF et sous un format modifiable.

ANNEXE 1 Périmètre pressenti

ANNEXE 2 Périmètre AVAP

ANNEXE 3 Périmètre PPRI

ANNEXE 4 : Potentialités foncières – ville de Pontivy



Sources :
DGI - cadastre 2016 - droits réservés
IGN - ADIL



Emprise (xmin,ymin,xmax,ymax) : 255070, 6789513, 256780, 6792006
Système de coordonnées : Lambert 93 ('étendu')