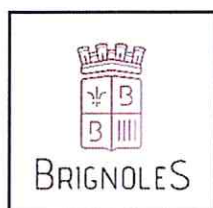


PRESENTATION CONCESSION



CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE DE BRIGNOLES

1. PREAMBULE

Après consultation, la Commune de Brignoles a confié le en mai 2017 et pour une durée de 8 ans, à la SAEM VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT, le renouvellement urbain de son centre-ville dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Cette concession porte sur l'ensemble du centre historique et une large partie du centre-ville de Brignoles.

2. LE CONTEXTE OPERATIONNEL

A/ LE CADRE D'INTERVENTION

La concession d'aménagement, qui est le cadre juridique de l'opération, porte sur une superficie de 30 hectares environ, à l'intérieur de laquelle sont recensés environ 1230 immeubles et 2 880 logements. Vaste programme de 19,57 millions d'euros, le projet de renouvellement urbain répond à trois objectifs majeurs :

- Développer et diversifier l'offre de logements par la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux normes de confort actuel ;
- Mettre à disposition des habitants les équipements nécessaires et améliorer l'accessibilité et le cadre de vie dans le centre-ville ;
- Assurer le développement économique, notamment par un développement commercial et touristique ;

B/ LES MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Pour atteindre ces objectifs, le concessionnaire sera amené à intervenir sur les axes suivants :

1. Amélioration de l'habitat privé

- Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- Mise en œuvre d'actions complémentaires telle que la Restauration Immobilière, des procédures d'insalubrité ou encore des campagnes de ravalement de façades.

2. Réaménagement du centre-ville

- Restructuration d'îlots dégradés
- Requalification de friches urbaines
- Requalification et réaménagement d'espaces publics

3. Accompagnement de la revitalisation commerciale et artisanale

- Acquisition, aménagement et mise en locaux de locaux commerciaux
- Portage foncier de locaux vacants stratégiques
- Actions ponctuelles de redynamisation commerciale

PRESENTATION CONCESSION

3. LES ACTIONS MENEES ET LES PERSPECTIVES

3.1 LE CALENDRIER GENERAL DE LA CONCESSION

Opérations	Phase étude	Phase travaux
Opérations de restauration immobilière : - Saint Joseph phase 1 - Saint Joseph phase 2 - À déterminer (rues commerçantes, jardin Gaou, rue Tourmalaute, ...)	2017-2018 2019-2020 2021-2022	2019-2021 2021-2022 2023-2024
Local animation et façades place Caramy	2017	2018
Jardin Charles Gaou	2017-2018	2018-2019
Ilot Moscou	2017-2018	2018-2019
Ilot Saint Joseph	2018-2019	2019-2021
Ilot Testa	2017-2019	2019-2021
Ilot Liberté	2017-2019	2020-2022
Ilot Hôpital	2018-2020	2021-2023
Ilot Suau	2018-2020	2022-2023
Rue des Lanciers	2019-2020	2021-2022
Rues Hôpital Vieux, parking plan de Sauve et place Jean Raynaud	2019-2020	2021-2022
Place Saint Louis	2020-2021	2022-2023
Rues du Dr Barbaroux, rue Jules Ferry, place du 8 mai 1945	2018-2019	2019-2020
Commerces rues du Dr Barbaroux, rue Jules Ferry, place du 8 mai 1945	2017-2018-2019	2019-2020-2021
Commerces rue des Lanciers et parcours historique	2017-2018 -2019	2019-2021-2022
Commerces cours Liberté	2020	2021

PRESENTATION CONCESSION

3.2 AVANCEMENT DES OPERATIONS

A/ LES INTERVENTIONS FONCIERES

La Commune par délibération en date du **30 novembre 2017** a délégué à VAD le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU.

Var Aménagement Développement (VAD) assure une veille foncière et instruit les Déclarations d'Intentions d'Aliéner.

Après accord de la Ville, VAD est amenée à exercer le droit de préemption, lorsque les biens concernés s'inscrivent dans les objectifs fixés dans le traité de concession :

- La réalisation de logements adaptés à des besoins spécifiques : création d'une offre nouvelle pour les ménages à reloger suite aux opérations de réhabilitation, à titre provisoire ou définitif ;
- La restructuration des immeubles et îlots du centre ancien impropres, dans leur forme actuelle, à leur destination, et situés dans les secteurs prioritaires d'intervention ;
- La réalisation des équipements publics, des aménagements urbains, et l'implantation des activités et services nécessaires à la revitalisation du quartier.

Parallèlement à la gestion du droit de préemption urbain, des négociations amiables peuvent être engagées, sur la base d'opportunités identifiées dans le cadre du travail de terrain réalisé par l'équipe opérationnelle, en vue de réaliser les objectifs fixés ci-dessus. Toute démarche d'acquisition fait l'objet d'un accord préalable de la Commune.

Afin de maîtriser le foncier nécessaire pour la réalisation des projets, VAD peut être amené à constituer des dossiers de déclarations d'utilité publique (DUP) afin d'acquérir par voie d'expropriation (opération îlot Saint-Joseph notamment).

B / OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est un outil incitatif, permettant aux propriétaires privés de bénéficier d'aides financières et de conseils gratuits pour la réalisation de travaux de rénovation.

Dès le démarrage de la concession, l'équipe d'animation a œuvré à la production de l'étude pré-opérationnelle sur l'ensemble du périmètre de la concession qui a permis de dresser le bilan des OPAH-

PRESENTATION CONCESSION

RU précédentes ainsi que d'établir un état de lieux de la situation en matière de logements sur le centre-ville de Brignoles.

C'est sur la base de cette étude qu'une convention OPAH-RU a été signée le 08 août 2018 entre les partenaires (Ville de Brignoles / Communauté d'agglomération Provence Verte / ANAH / Conseil Régional PACA / Conseil Départemental du Var / Caisse d'Allocations Familiales du Var) et que les objectifs sont définis.

Cette OPAH-RU doit notamment permettre :

- La lutte contre l'habitat « indigne » ;
- L'amélioration de la performance énergétique ;
- L'amélioration de la qualité et la diversification de l'offre locative ;
- L'amélioration des logements des propriétaires occupants ;
- La valorisation du patrimoine architectural et historique ;
- La mise sur le marché des logements vacants ;
- L'organisation et la réhabilitation des copropriétés.

Sur la durée de l'opération (2018-2023), les objectifs sont fixés à **410** logements concernés par les subventions, pour des travaux de parties privatives et/ou communes, répartis comme suit :

- **185** logements occupés par leur propriétaire ;
- **225** logements locatifs ;

Parmi ces **410** logements, sont notamment inclus :

- **25** logements vacants à remettre sur le marché ;
- **90** sorties d'habitat indigne ;
- **100** façades ;
- **60** toitures ;
- **20** cages d'escaliers ;
- **25** réfections de structures (planchers) ;

Dans le cadre de sa mission d'animation de l'OPAH-RU, VAD est notamment en charge des missions suivantes :

PRESENTATION CONCESSION

➤ **L'assistance financière et administrative**

Les propriétaires sont conseillés et accompagnés par des chargés d'études de VAD, afin de définir les projets de réhabilitations, déterminer les montages financiers (subventions, loyers, fiscalité, etc.), constituer les dossiers de financement.

VAD s'est en outre dotée des services de prestataires pour certaines missions complémentaires spécifiques (conseil architectural, performance énergétique, organisation des copropriétés, accompagnement social des relogements).

➤ **Le conseil en architecture et patrimoine**

Les propriétaires privés situés dans le périmètre de l'OPAH-RU bénéficient des conseils d'un architecte spécialisé, afin de garantir la qualité des projets présentés.

Le prestataire retenu au terme de la consultation organisée par VAD, a démarré sa mission en novembre 2017.

➤ **Le conseil en performance énergétique**

Afin d'accompagner les propriétaires privés dans une démarche pédagogique, un thermicien spécialisé, retenu après consultation, intervient depuis fin octobre 2017 pour une mission de conseil et d'établissement de diagnostics de performance énergétique dans le cadre des réhabilitations subventionnées par l'OPAH-RU.

➤ **L'accompagnement aux copropriétés inorganisées**

L'objectif de cette mission est d'accompagner les copropriétés, souvent de taille modeste, qui sont, soit totalement dépourvues d'organisation juridique (absence de compte copropriété, d'assurances, de syndic), soit dotées d'un syndic bénévole à accompagner. La finalité est, outre la nomination d'un syndic, le vote des travaux nécessaires et la structuration juridique de la copropriété.

Le prestataire en charge de cet accompagnement, retenu après consultation, intervient depuis mars 2018.

➤ **L'assistance au relogement des occupants**

L'objectif de cette mission est d'aider les propriétaires à reloger de manière temporaire ou définitive selon le programme de travaux, les occupants des logements à réhabiliter. Le rôle du prestataire est alors de dresser le portrait social des occupants, d'identifier leurs besoins, de rechercher un logement adapté pour la durée déterminée et de prendre en charge la gestion locative durant l'occupation du logement temporaire par les locataires.

PRESENTATION CONCESSION

Le prestataire en charge de cet accompagnement, retenu après consultation, intervient depuis mars 2018.

C/ LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES

En complément de l'OPAH-RU, le programme de la concession prévoit la possibilité d'avoir recours à la Restauration Immobilière. A la différence de l'OPAH-RU, ce dispositif n'est pas incitatif pour les propriétaires mais présente un caractère obligatoire qui permet à la collectivité d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles dans un délai maîtrisé. Le chapitre suivant (3.2.D) traite notamment de la mise en place de ce type de procédure sur le quartier Saint Joseph.

Associé à des campagnes de ravalement obligatoire, ce type de dispositif est particulièrement utile en accompagnement d'une intervention de la commune ou de VAD sur les espaces publics du centre-ville et notamment sur les secteurs suivants : Rue Tourmalaute / Rue Jules Ferry / Rue Barbaroux / Place du 8 mai 1945 / Impasse de Moscou / Place Jean Raynaud / Rue Hopital Vieux / Rue Robinet / Jardin Charles Gaou.

D/ RESTRUCTURATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur le périmètre de la concession a permis de confirmer les interventions prioritaires à mener sur les îlots dégradés du centre-ville.

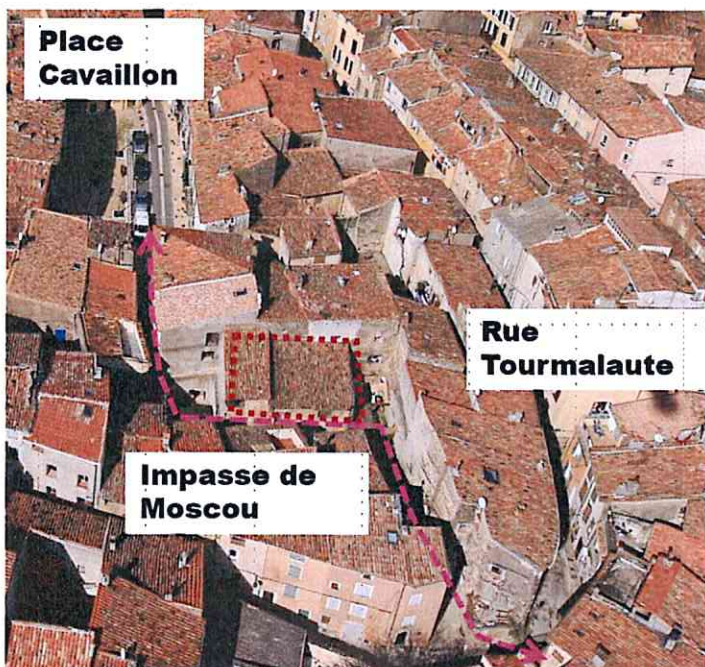
En effet, certaines situations de bâti ancien très dégradé et imbriqué, présentant des situations foncières complexes, nécessitent un traitement non pas à l'échelle de l'immeuble ou du logement, mais de l'îlot. Seule une intervention d'ensemble permet une amélioration durable de ces poches d'habitat insalubre, par des actions de dé-densification et de remembrement.

Ainsi, plusieurs îlots dégradés ont été identifiés dans le cadre de la concession et nécessitent une intervention à la fois sur les espaces publics mais également sur le foncier privé et/ou communal :

PRESENTATION CONCESSION

▪ L'îlot de l'impasse de Moscou

L'impasse de Moscou est un espace dégradé, tant sur le plan de la voirie que des bâtiments qui la bordent. Sa morphologie en fait une zone propice aux usages indésirables et autres attitudes inciviles.



L'objectif est d'acquérir la parcelle située au fond de l'impasse de Moscou afin de réaménager l'espace public existant, d'aérer les îlots bâtis et de créer une jonction piétonne entre l'impasse de Moscou et la rue Tourmalaute.

Les immeubles privés mitoyens des parties à démolir, mono-orientés et dont les fonds de parcelle présentent aujourd'hui des pièces aveugles et insalubres, pourront ainsi se voir créer des ouvertures qui apporteront lumière et ventilation aux logements.

▪ Ilot Saint Joseph

Situé à quelques dizaines de mètres de la place des Comtes de Provence, le cœur d'îlot de cet ensemble souffre à la fois de ses difficultés d'accès, de la présence de nombreux immeubles très dégradés voir partiellement effondrés, et d'importantes problématiques de salubrité et de périls.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté que le quartier Saint Joseph concentrait un grand nombre de problématiques (insalubrité, périls, espaces publics peu qualitatifs, pauvreté des habitants, ...). Le concessionnaire a donc réalisé en 2017 un diagnostic approfondi sur ce quartier qui a

PRESENTATION CONCESSION

permis de mieux appréhender les problèmes rencontrés et de proposer une solution opérationnelle à la situation.

L'étude de faisabilité remise début 2018 propose la mise en place simultanée de deux déclarations d'utilité publique (DUP) sur le quartier :

- une **DUP acquisition**, permettant au concessionnaire de se porter acquéreur de bâtis dégradés dans le but d'une déconstruction ou d'une restructuration accompagnée d'aménagement d'espaces publics (places)
- une **DUP de restauration immobilière** permettant d'engager rapidement les travaux de réhabilitation sur les immeubles le nécessitant, les deux OPAH-RU précédentes n'ayant eu que peu d'impact sur ce quartier.

▪ Local d'animation

Depuis juillet 2017, l'équipe d'animation est installée dans un immeuble communal situé 3 place Caramy. Dans le cadre de la concession est prévu l'aménagement d'un local d'animation au n°5 de la place Caramy afin de répondre aux normes d'accessibilité et de permettre à l'équipe de recevoir dans de bonnes conditions le public.

Afin de compléter l'action sur l'aménagement intérieur du local, a été ajouté la remise en état des façades des immeubles n°1 à n°5 donnant sur la place Caramy.

Ces travaux ont été terminés en juin 2018.

PRESENTATION CONCESSION

E/ REQUALIFICATION DE FRICHES URBAINES

▪ Ex école Jeanne d'Arc et Plan de Sauve

L'école Jeanne d'Arc, constitue un enjeu important puisque situé au cœur du centre historique et d'une surface importante à l'échelle du quartier.



Photo aérienne de l'ilot Jeanne d'Arc

Compte tenu du projet de revitalisation de l'axe structurant Nord-Sud de la rue des Lanciers, un programme d'affectation de l'ilot est en cours de définition.

Ce programme d'ensemble sera accompagné de travaux d'amélioration des espaces publics en contact direct avec le site ayant pour objectif :

- L'amélioration de la desserte piétonne et VL ;
- La requalification de l'espace public par un travail de reconquête des pieds d'immeubles ;
- L'amélioration de l'aspect extérieur des bâtiments existants par un travail sur l'enfouissement des réseaux et la remise en état des façades.

PRESENTATION CONCESSION

▪ Ex Palais de Justice et Prisons

L'îlot du Palais de Justice et des Prisons est un lieu stratégique car situé en entrée de ville. De plus, les usages précédents (prisons et palais de Justice) en font un secteur clairement identifié par les habitants.



Une étude de faisabilité est en cours et devrait permettre de définir les solutions de reconversion possible à la fois pour les bâtiments existants (en très mauvais état pour certains) mais également pour les espaces publics jouxtant le site.

▪ Secteur du cours Liberté

Plusieurs îlots dans ce secteur devraient être aménagés, pour des opérations mixtes en cours de définition (équipements publics, logements, locaux d'activité).

PRESENTATION CONCESSION



F/ REQUALIFICATION ET REAMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS

- **Jardin Charles Gaou et parking Bonifay**

Situé à l'entrée Ouest du centre-ville, l'ensemble Jardin Gaou - Place Bonifay occupe une place stratégique pour le fonctionnement du centre-ville de Brignoles.

PRESENTATION CONCESSION



Les orientations d'aménagement et de programme sont décrites ci-après :

- Réaliser un aménagement de qualité et durable
- Transformer l'actuel Jardin du Gaou en parc d'agrément présentant les fonctions suivantes :
 - Aire de jeux pour enfants
 - Sanitaires et locaux techniques
 - Espace pique-nique
 - Théâtre de verdure pouvant accueillir 200 à 300 personnes assises
 - Plateau gym ou parcours sportif
 - Fontainerie ou chemins d'eau
 - Espace de restauration avec kiosque ou zone permettant d'accueillir des Food-trucks
- Permettre à ce parc de pouvoir accueillir des manifestations diurnes et nocturnes ;
- Améliorer la visibilité du parc, ses accès et son accessibilité ;
- Faciliter les cheminements au travers du parc et notamment entre le parc et l'espace Gavoty ;
- Rappeler la présence d'eau dans le parc par le biais de fontainerie ou d'aménagement mettant en valeur le canal existant ;
- Réaménager la rue des Anciens Abattoirs.

PRESENTATION CONCESSION

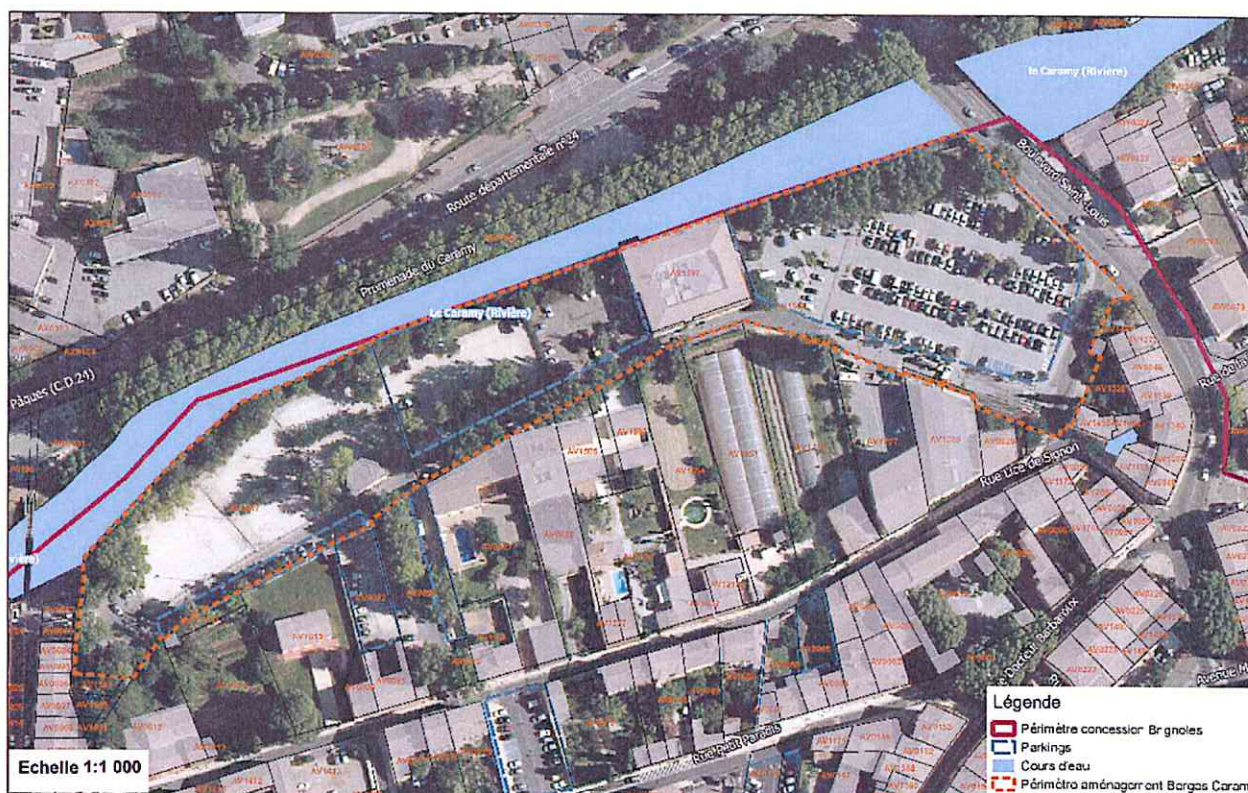
▪ Espaces publics pont des Augustins – Place Saint Louis et gare des cars – Dréo – Liberté

La place Saint Louis constitue un pôle de centralité important puisqu'elle est située sur l'axe principal de deux entrées de ville et accueille la gare routière, point d'échange de nombreuses lignes de la Provence Verte.

Un travail de diagnostic et de programmation permettra en 2019-2020 de redéfinir la vocation de cet ensemble et d'engager un réaménagement complet de la place.

▪ Berges du Caramy

Une étude de programmation a été réalisée par VAD sur l'année 2017, pour la requalification des berges du Caramy.



Les orientations d'aménagement et de programme validés sont décrites ci-après :

- Réaménagement et maintien des terrains de pétanque ;
- Création d'une aire d'accueil pour les festivités ;

PRESENTATION CONCESSION

- Aménagement d'une promenade paysagère en bordure du Caramy ;
- Reprofilage de la voirie dénommée promenade des berges ;
- Construction d'un parking silo ;
- Aménagement de la place des Augustins ;

Espace peu accessible aujourd'hui pour les piétons permettrait aux habitants et visiteurs et reprendre contact avec cette rivière qui traverse la commune de Brignoles.

Un travail important sera également mené sur le stationnement, la circulation et les cheminements dans ce secteur, notamment en lien avec l'étude multithématique présentée au chapitre 3.3.G.

G/ ACCOMPAGNEMENT DE LA REVITALISATION COMMERCIALE ET ARTISANALE

Une large étude multithématique portant sur le commerce, la circulation, le stationnement et les aménagements urbains est en cours et permettra de préciser les enjeux du centre-ville et notamment :

- d'améliorer la qualité urbaine du centre-ville ;
- d'améliorer l'accessibilité du centre-ville ;
- de redynamiser l'offre commerciale des rues les plus stratégiques ;
- de proposer un parcours touristique dans le centre ancien, basé sur le patrimoine, les usages et la culture en Provence Verte.