

SCoT
Vallée de
la Drôme



Atelier #2

Thème : Habiter en centre-bourg

Le 4 juillet 2023 à Die

Introduction

Les ateliers -

Suite du cycle de réflexion sur les nouvelles formes d'habiter en vallée de la Drôme

Le 15 décembre 2022, le SCoT de la Vallée de la Drôme entamait un cycle de réflexion sur les nouvelles formes urbaines, avec une conférence intitulée "*Villes et villages de Demain: expérimenter de nouvelles formes d'habiter en Vallée de la Drôme*".

Afin de poursuivre les réflexions engagées lors de cet événement, une série de visites a été lancée au printemps 2023 avec comme mot d'ordre: **La théorie c'est bien, le terrain c'est mieux !**

Avec à chaque rdv, nous proposons :

- une thématique
- des visites d'un ou plusieurs projets inspirants du territoire et au-delà
- des temps d'échanges pour rencontrer les élus, les porteurs de projets et les professionnels de l'aménagement

Thématiques des ateliers

- Atelier #1 : Densification douce
- Atelier #2: Habiter en centre-bourg
- Atelier #3: Habitat réversible

Programme de l'atelier #2

L'atelier 2 s'est déroulé le 4 juillet à Die sur le thème "Habiter en centre-bourg".

Consciente de l'importance de la préservation de la vitalité de son centre-bourg, la ville de Die développe plusieurs projets en ce sens. Cet atelier a été l'occasion d'en apprendre plus sur les projets d'habitat et d'espace public.

Au menu :

- **Présentation des projets de la ville de Die dans le cadre du programme Petite Ville de Demain**, par Eric Sicard, adjoint à l'urbanisme de la Ville de Die et Jordan Basileu, chef de projet Petite Ville de Demain.

- **Visite de la résidence Blagnac:** Réhabilitation de deux bâtiments situés au cœur du centre historique de Die comprenant 15 logements, un pôle petite enfance, une salle communale...par les architectes Peysson et Vettorello, maître d'œuvre de l'opération pour Drome Aménagement Habitat.
- **Présentation et visite du Tiers-Lieu l'Avant Poste:** projet de réhabilitation d'une bâtisse de 800m² en centre-bourg comprenant plusieurs logements, un espace de coworking et un espace de restauration. La mission de l'Avant-Poste sera d'accueillir, de valoriser et de favoriser les initiatives liées à la transition écologique et sociale.
- **Présentation du concept d'habitats complémentaires**, par Jordane Kwai Pun et Corentin Holvoet, les architectes de la résidence d'architecture Chez Kiki.

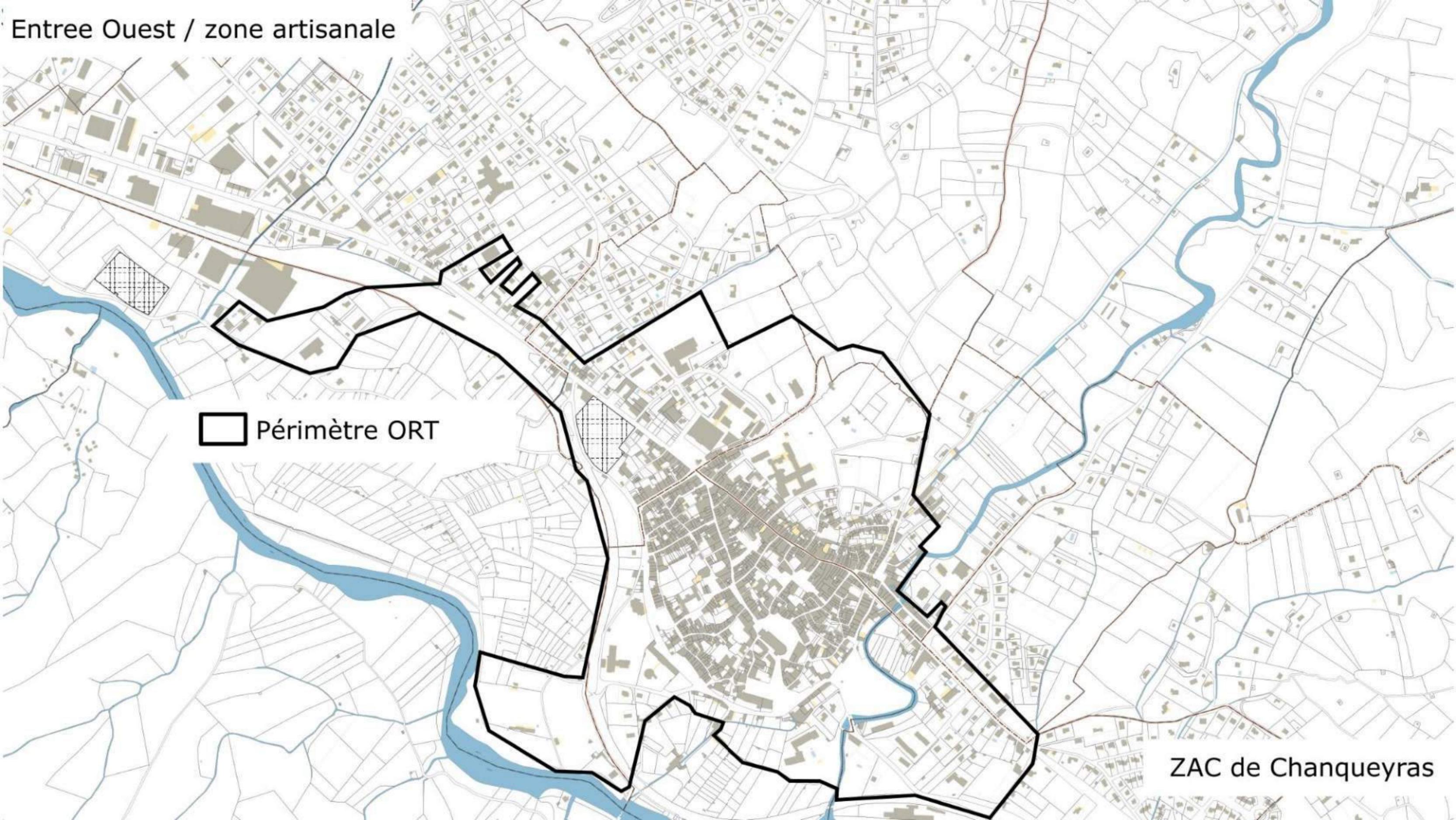
DIE, UNE PETITE VILLE DE DEMAIN



Des signes de fragilités à différents niveaux

- Un tissu commercial vieillissant, qui a tendance à se distendre et fait face à une évolution des modes de consommation
- Une offre de logement inférieure à la demande, marquée par des formes avancées de dégradation, et un faible nombre de construction neuve, dans un contexte d'attractivité résidentielle fort.
- Un territoire à l'attractivité résidentielle qui fait face à l'augmentation des prix de l'immobilier, des montants des loyers, une concurrence des résidences secondaires et des locations saisonnières.
- Une population vieillissante, en augmentation, qui nécessite d'anticiper les besoins
- Un fonctionnement urbain essentiellement au bénéfice de la voiture, qui induit un manque d'investissement sur les espaces publics et les mobilités douces
- Une patrimoine historique remarquable peu mis en valeur
- Un patrimoine bâti et des équipements communaux largement dimensionnés pour une commune de 5000 habitants, qui engendre des coûts des fonctionnements et impactent fortement ses capacités d'investissement.

Entree Ouest / zone artisanale



□ Périmètre ORT

ZAC de Chanqueyras

Une OPAH-RU pour accompagner la rénovation du centre-ville de Die - 2023- 2028

Les enjeux de l'OPAH RU à venir :



La remise sur le marché des biens vacants et dégradés par la réhabilitation de logements ;

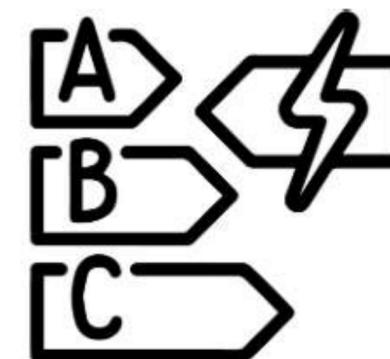


Lutter contre l'habitat indigne



Prévenir les risques de dégradation des copropriétés non constituées

Permettre la rénovation des copropriétés dégradées



Accompagner la rénovation énergétique tout en préservant l'aspect patrimonial du bâti ancien

2

Plan d'action retenu

Un périmètre d'intervention ciblé

Des objectifs ambitieux

Des aides exceptionnelles



Un périmètre d'intervention ciblé

Un périmètre incitatif

=

*aides complémentaires
+ accompagnement*

**Une démarche pro-active
sur 32 adresses**

=

*Démarche d'aller-vers
+ aides complémentaires
+ accompagnement*



Objectifs : 117 logements rénovés sur 5 ans

La stratégie se déclinera en trois modalités d'intervention :

Des aides incitatives pour les propriétaires privés

Une mobilisation possible d'outils coercitifs pour les bâtiments très dégradés en cas d'absence de volonté de rénover

Des outils de renouvellement urbain sur des immeubles ou îlots très dégradés - un portage par les collectivités locales

Un outil coercitif pour convaincre les propriétaires récalcitrants à faire : Opération de Restauration Immobilière

Art. L243-1 et suivant du CGCT



Biens dégradés en situation de blocage (vacants et en monopropriété de préférence)

Objectifs

- Imposer la réalisation de **travaux de restauration complète** aux propriétaires d'immeubles dégradés avec pour effet la transformation des **conditions d'habitabilité**
- Favoriser les mutations foncières d'immeubles vacants

Etape préalable: définition de l'intérêt public / construction du dossier de DUP

Prescriptions des travaux aux propriétaires et phase d'animation incitative

Pour les propriétaires défaillants, possibilité de recours à l'expropriation



12 immeubles ont été pré-fléchés sur le périmètre de l'OPAH-RU- à investiguer la première année d'opération

Une opération bénéficiant un cadre partenarial fort

- Au service de publics ciblés
 - Les propriétaires occupants aux ressources Modestes et Très Modestes
 - Les propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'Anah
- Bénéficiant de moyens exceptionnels

2 167 000 € d'aides aux travaux engagés par l'Anah sur 5 ans

- + des engagements du Département, de l'UDAP, de la Fondation du Patrimoine
- + des prêts sans intérêts accordés par PROCIVIS

Des aides complémentaires locales importantes



Sortie de Vacance des logements (

Une aide aux travaux lourds pour les propriétaires occupants (logements occupés ou projets d'accession)

Une aide aux travaux lourds pour les propriétaires bailleurs

Une aide accordée sur le commerce dans le cadre d'opération d'ensemble



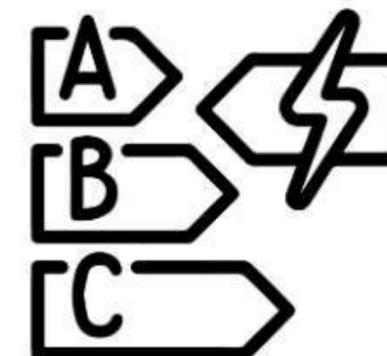
Lutte contre l'Habitat Indigne



Accompagner les copropriétés

Une aide au syndicat pour les copropriétés dégradées en bonifiant les aides de l'Anah

Une aide locale à la constitution des petites copropriétés



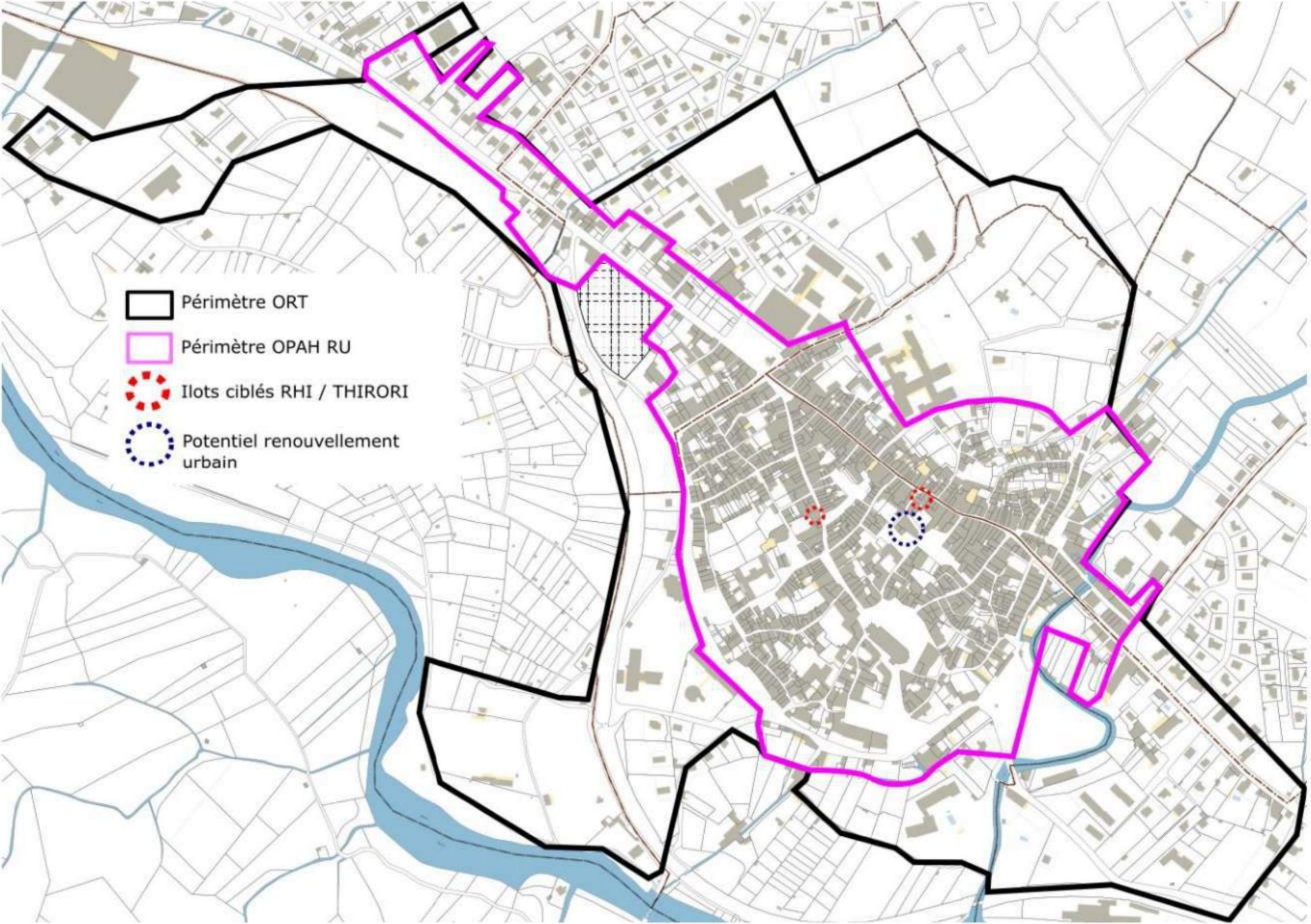
Accompagner la rénovation énergétique tout en préservant l'aspect patrimonial du bâti ancien

Une aide pour soutenir les projets énergie ambitieux, en mobilisant les aides du SPIE

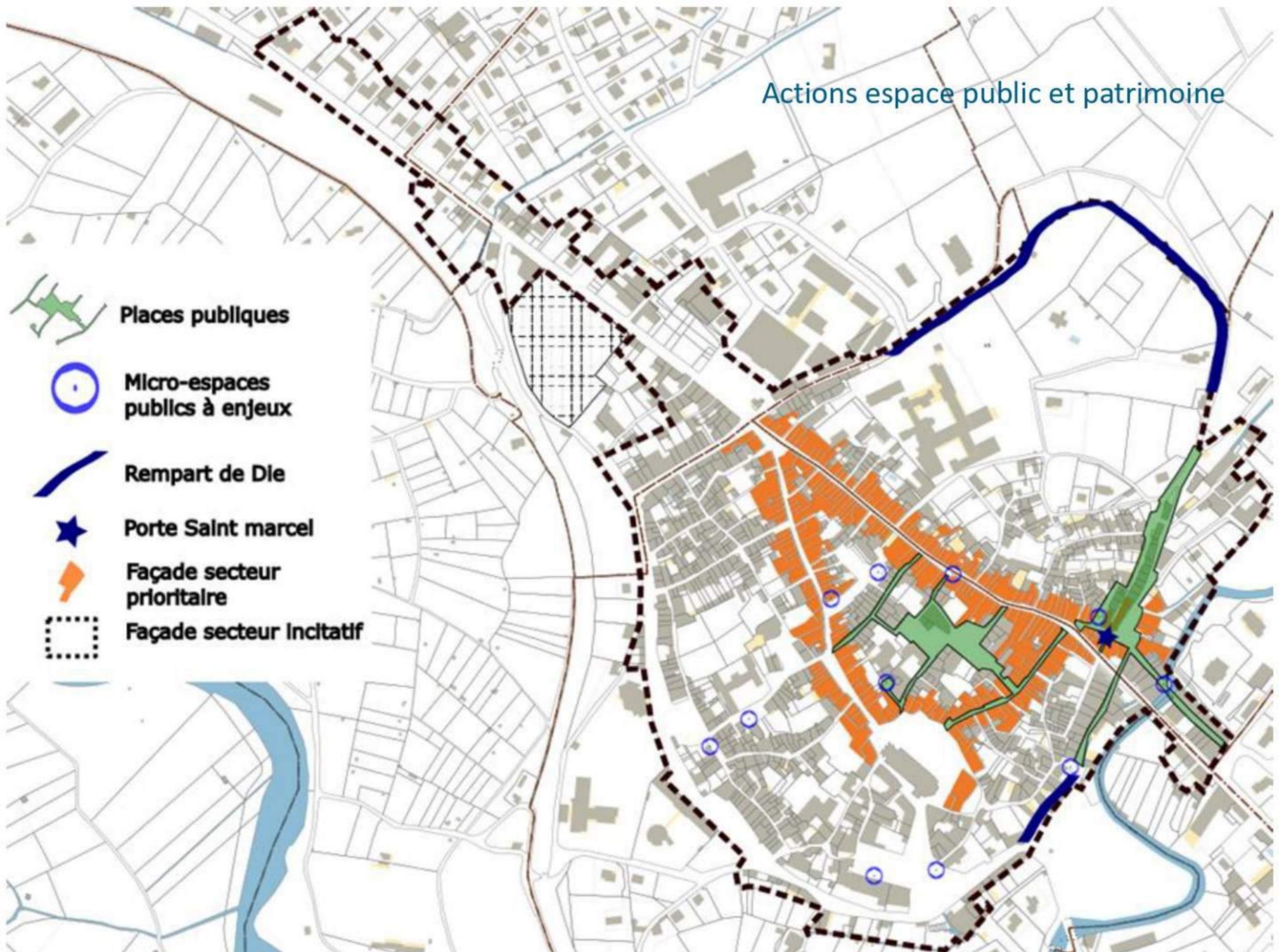
+ aide spécifique au ravalement de façade par la commune de Die

650 000 € d'aides aux travaux engagés par les collectivités locales sur 5 ans

Actions habitat de la convention ORT



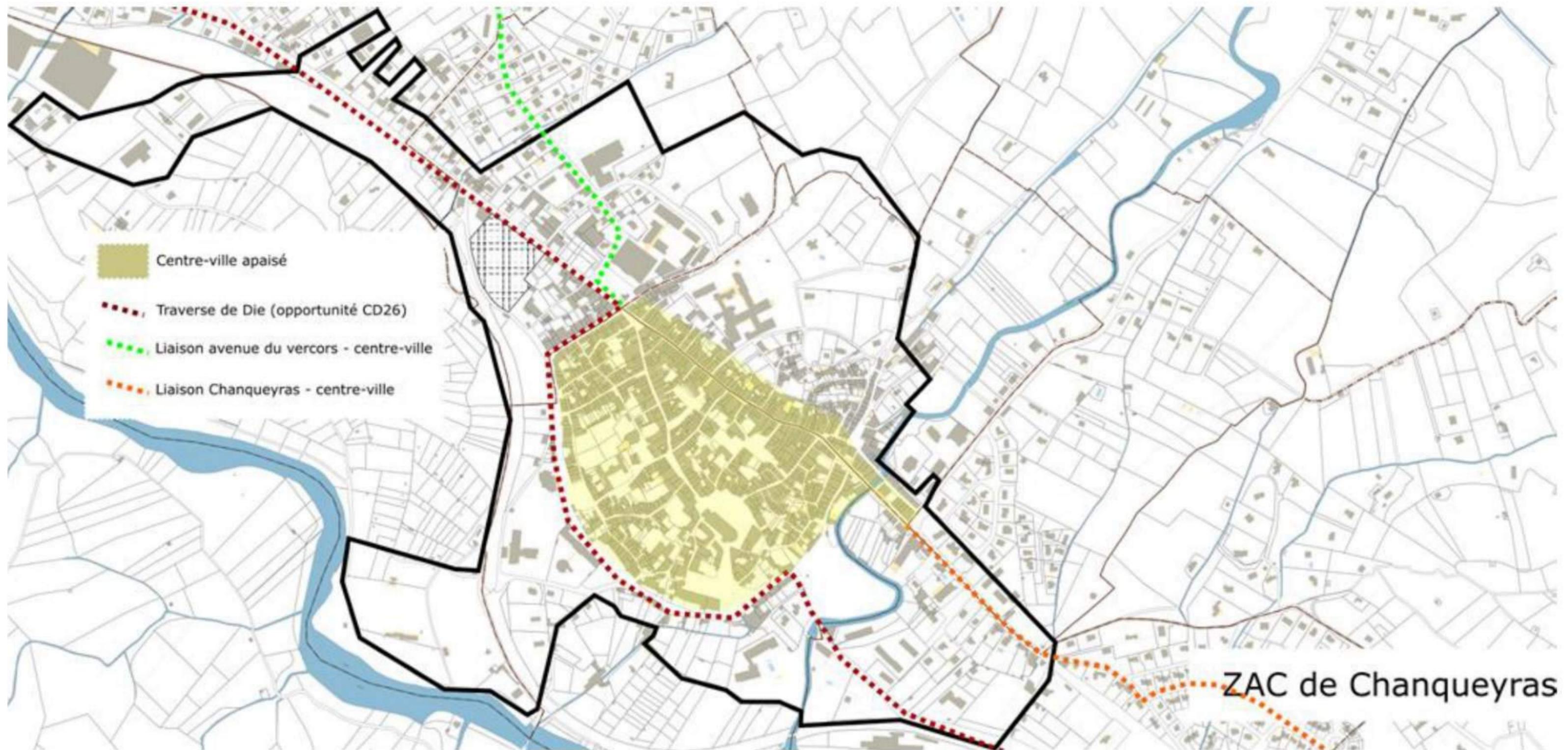
Actions espace public et patrimoine



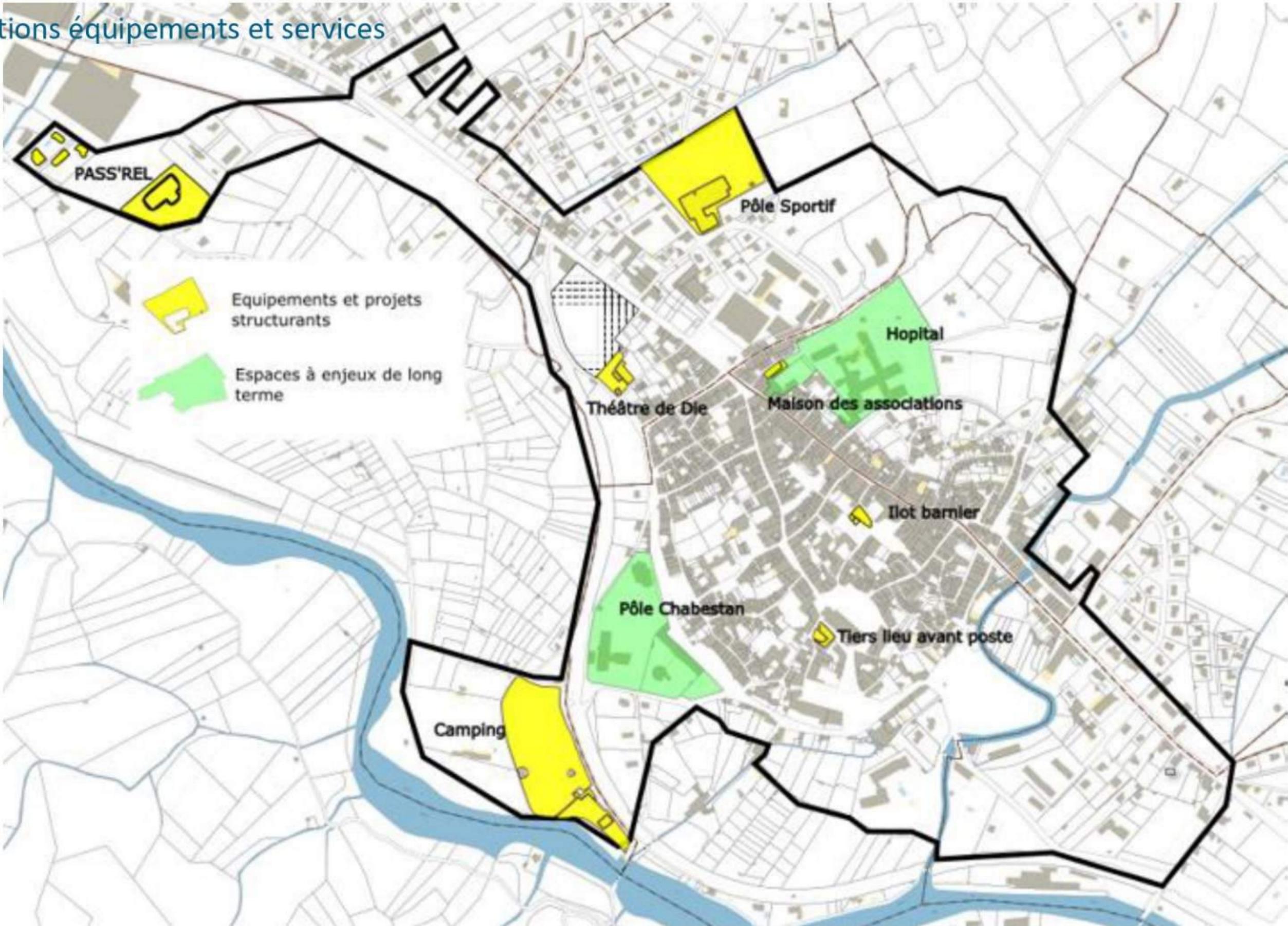
Actions économie locale et ESS



Actions mobilité



Actions équipements et services



Résidence Blagnac

Fiche projet -

Résidence Blagnac - 15 logements (12 T2 et 3 T3)

À la demande de la Ville de Die, Drôme Aménagement Habitat a acquis un ensemble de deux bâtiments situés au coeur du centre historique et ancien hôpital de la Croix Rouge, afin de les restaurer.

Le projet a été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le rez-de-chaussée a été restructuré pour accueillir un pôle petite enfance qui s'agence autour d'une cour centrale, ainsi qu'une salle communale donnant sur l'impasse du passage.

Ces locaux ont été aménagés par DAH dans le cadre d'un mandat assuré pour le compte de la Communauté de Communes du Diois et de la Ville de Die.

La restauration des étages des bâtiments a permis de créer 15 logements répartis en 12 T2 et 3 T3. Les logements sont financés en 10 PLUS et 5 PLAI.

Les travaux ont eu pour but de restructurer le bâtiment, d'amener un bon ensoleillement et des performances thermiques aux logements ainsi qu'aux équipements publics aménagés avec les normes actuelles.



Croquis, Peysson et Vettorello architectes

Pour plus d'informations:
https://dromeamenagementhabitat.fr/wp-content/uploads/2023/03/2022_09-Fiche-Op-Joseph-Reynaud-DIE.pdf

Maîtrise d'ouvrage : Drôme Aménagement Habitat

Architecte : PEYSSON / VETTORELLO

Dates : 2023

**Création de 15 logements : 12 T2 et 3 T3
Les logements sont financés en 10 PLUS et 5 PLAI.**

Composition familiale : 19 personnes dont

- 1 couple
- 3 enfants
- 14 personnes seules

- 44% sont retraités
- 25% sont sans activités professionnelles
- 13% sont handicapés
- 3 % sont des actifs

Coût total de l'opération: 1 682 814 €

Localisation & photos pendant travaux -



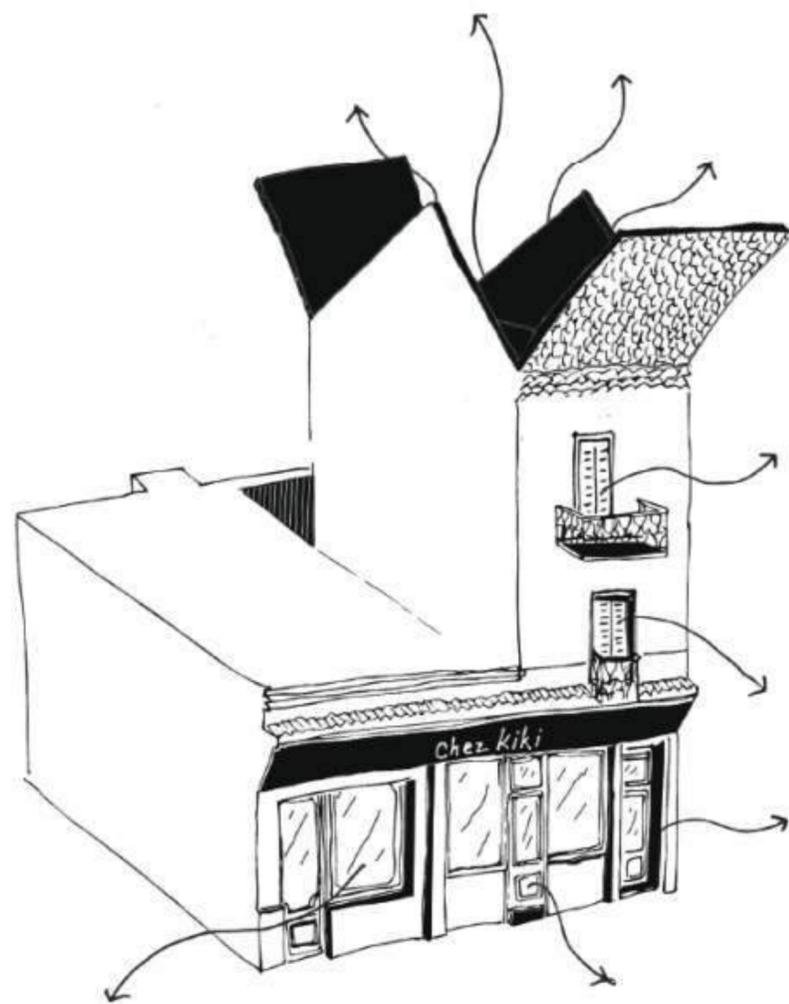
Crédits photos: Drôme Aménagement Habitat

Retour en images de la visite -



HABITAT ET MUTUALISATION

Des Habitats complémentaires



Déroulé de l'Atelier.

- 1.** Qu'est ce qu'un résidence d'architecture?
- 2.** Projets réalisés / Échanges
- 3.** Des habitats complémentaires
- 4.** VISITE de l'Avant Poste



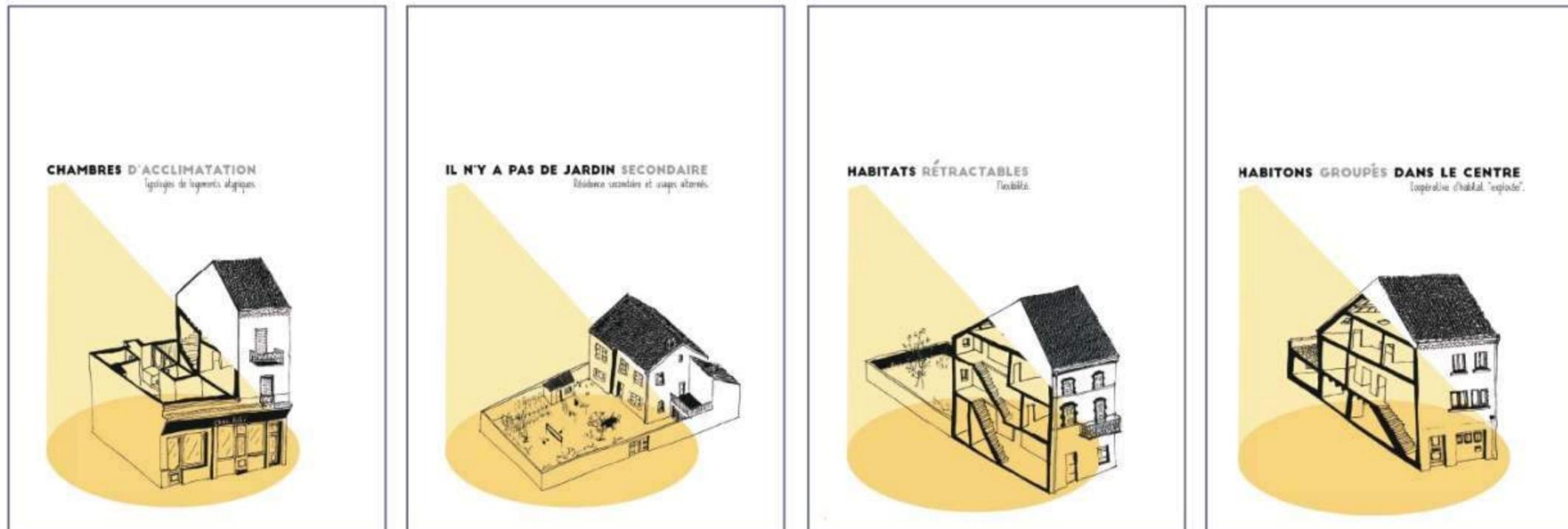
Qu'est ce qu'un résidence d'architecture?

- Appel à candidature / MA' / Binôme d'architectes
- Sujet: Redynamisation des centres-bourgs par l'habitat
- Principe: Travailler sur en habitant sur place.
- Mission: Recherche-action
- Moyen: Récit/ Narration

RESTITUTION : MISE EN RÉCIT



Bande dessinée: 4 Scenarii .

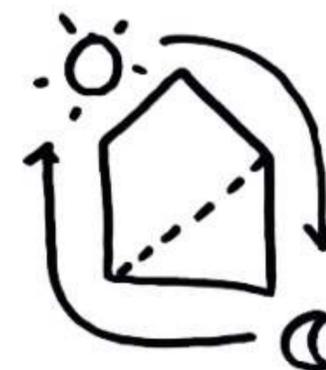
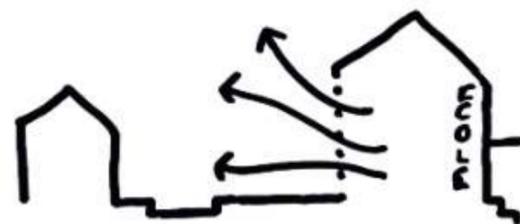
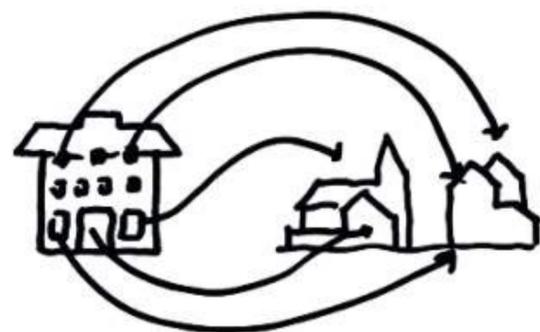


PROJETS RÉFÉRENCES

Boite à outils

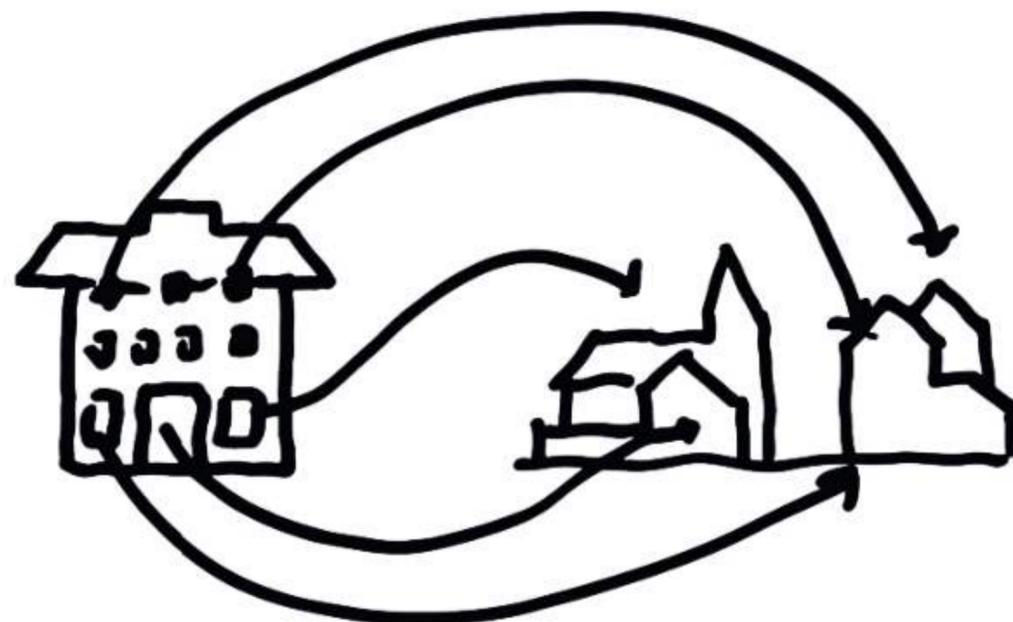


Projets références



CONSTRUIRE MOINS ET FAIRE PLUS

Projets références



**Hôtel diffus : répartir
les espaces**

Projets références

Hotel Diffus - l'Associazione Nazionle Albeghi Diffusi
Mannois - Sardegna

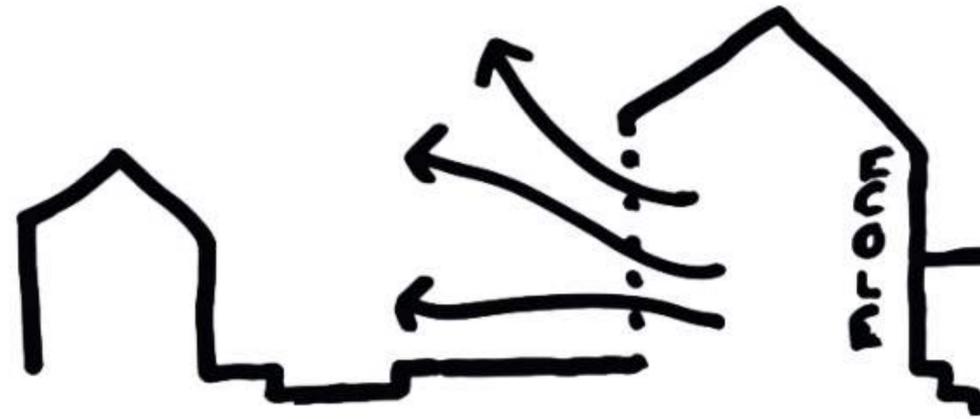


Projets références

Hotel Diffus - l'Associazione Nazionle Albeghi Diffusi



Projets références



**Landafabrik : s'ouvrir
toute la journée**

Projets références

Ecole élémentaire de Brangues (38)

Moe : Landafabrik



Projets références

Ecole élémentaire de Brangues (38)

Moe : Landafabrik



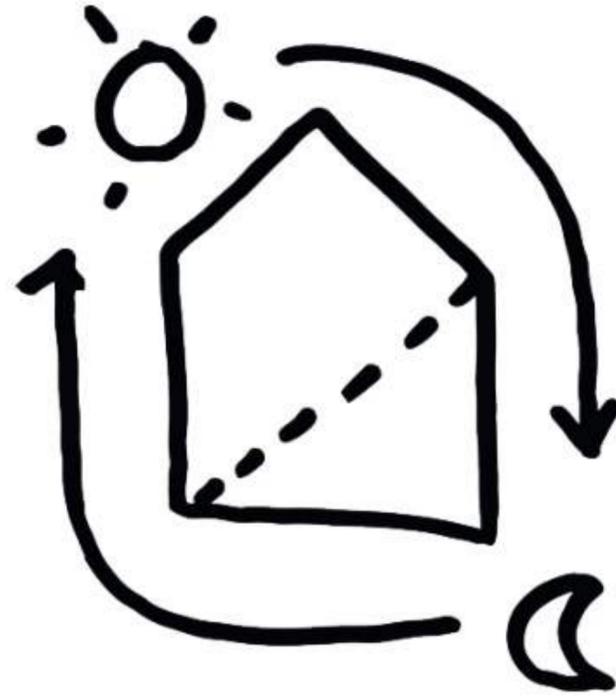
Projets références

Ecole élémentaire de Brangues (38)

Moe : Landafabrik



Projets références



Kollektivus en suède

Projets références

Sven Markelius' kollektivhus
vid John Ericssonsgatan.



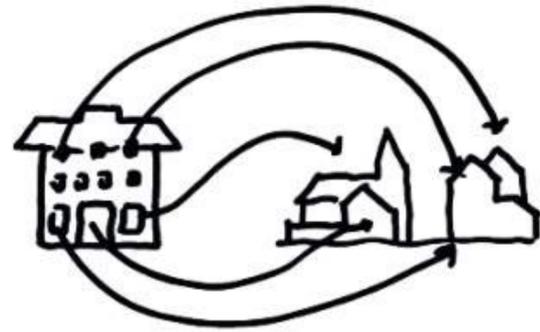
Projets références

Bild: Kanozi

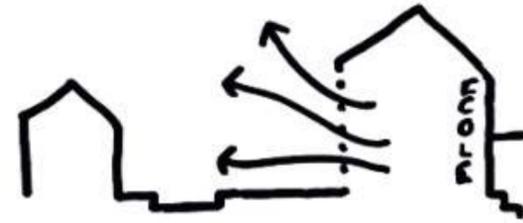
Kvarteret Trevnaden. Bilder: Kanozi Arkitekter



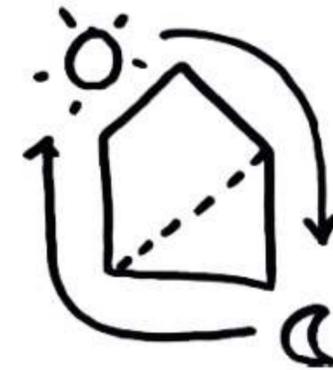
Projets références



Hôtel diffus : répartir les espaces

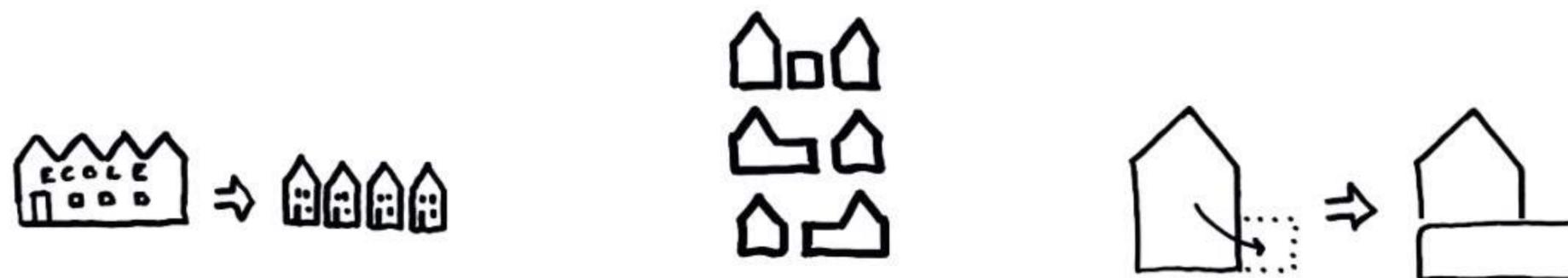


Landafabrik : s'ouvrir toute la journée



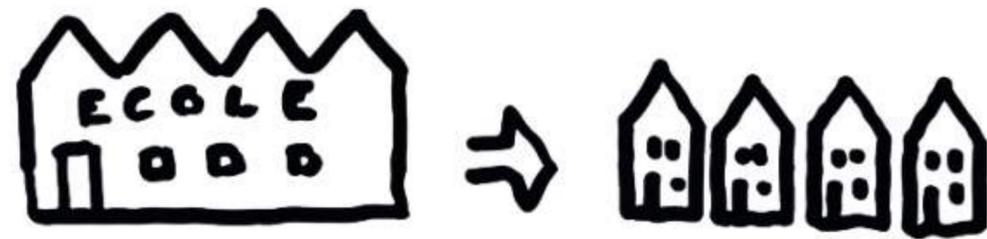
Kollektivus en suède

Projets références



BÂTIMENTS ÉVOLUTIFS

Projets références



l'école foraine :
évolution des fonctions

Projets références

L'école Foraine

Moe : CONSTRUIRE (P.Bouchain)



Projets références

L'école Foraine

Moe : CONSTRUIRE (P.Bouchain)



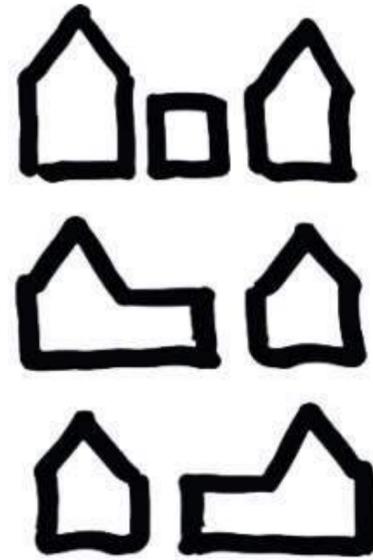
Projets références

L'école Foraine

Moe : CONSTRUIRE (P.Bouchain)



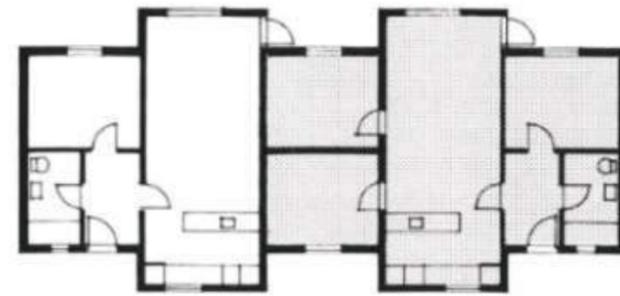
Projets références



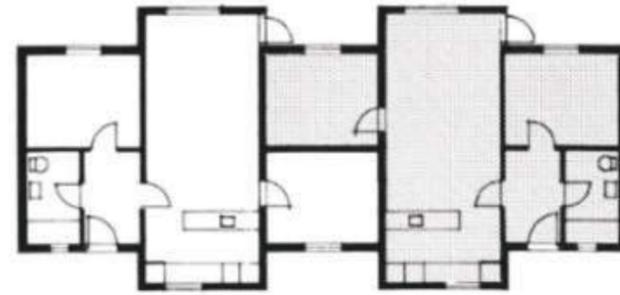
**Tinggarden : mitoyenneté
évolutive**

Projets références

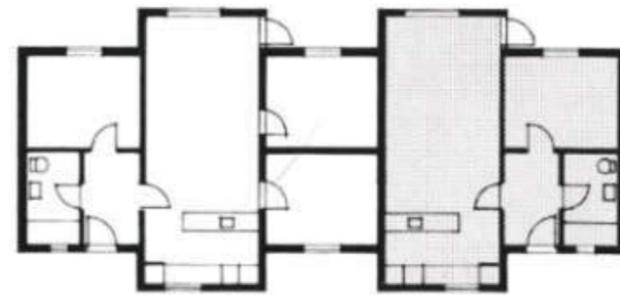
Tinggarden
Moe : Vandkunsten Arkitekt



Young Couple Couple with Older Children



Couple with Young Child Teenager Leaves Home

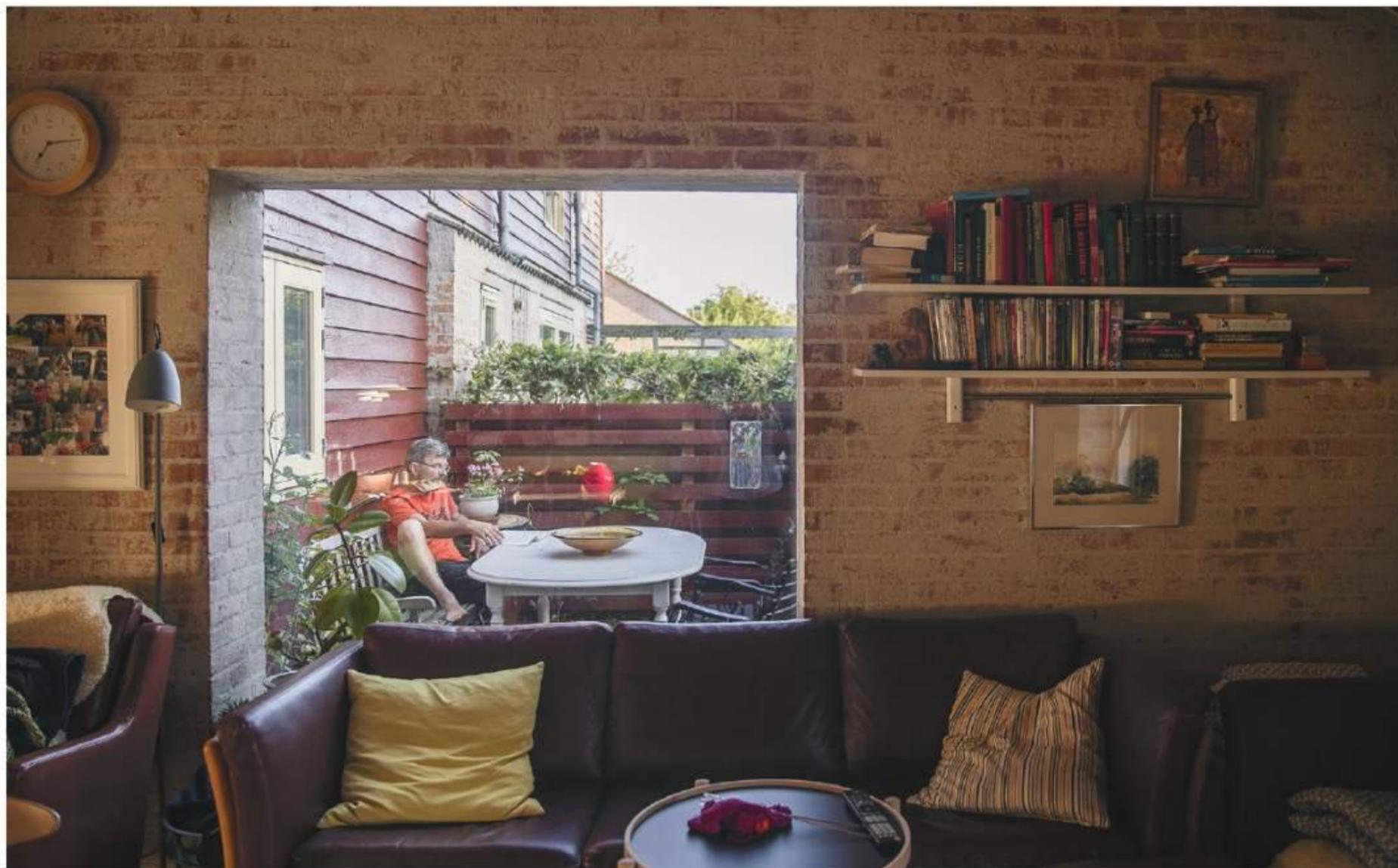


Couple with Older Children Retired Couple

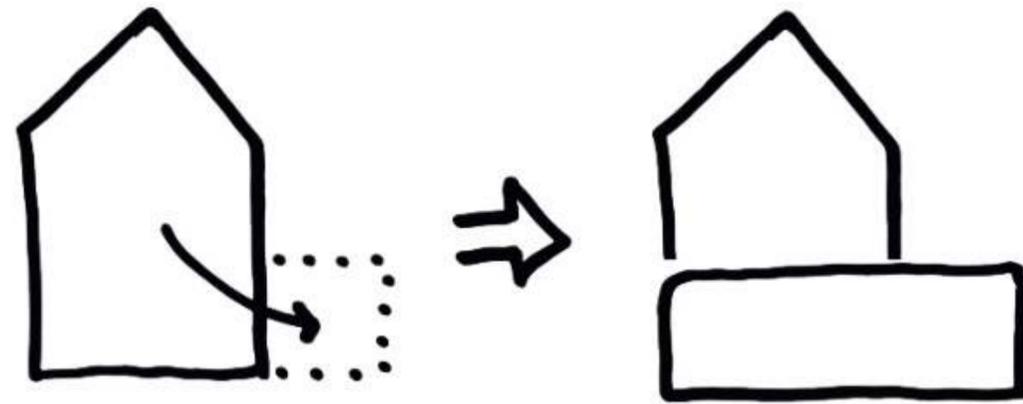


Projets références

Tinggarden
Moe : Vandkunsten Arkitekts



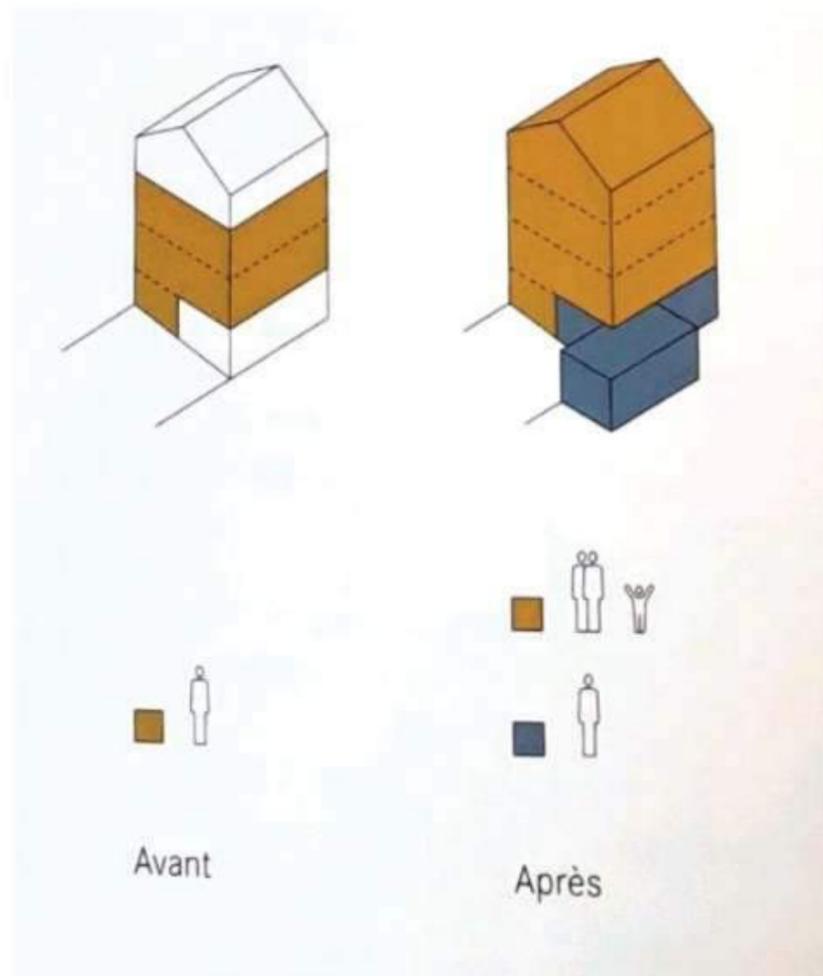
Projets références



**La maison sturzenegger :
agrandir pour accueillir**

Projets références

Maison Sturzenegger
Moe : Hartmann + Schupbach architecture



Projets références

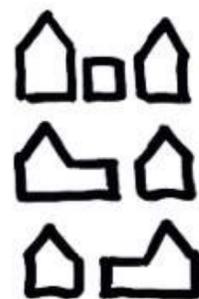
Maison Sturzenegger
Moe : Hartmann + Schupbach architecture



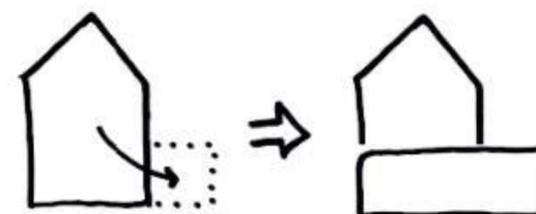
Projets références



l'école foraine :
évolution des fonctions

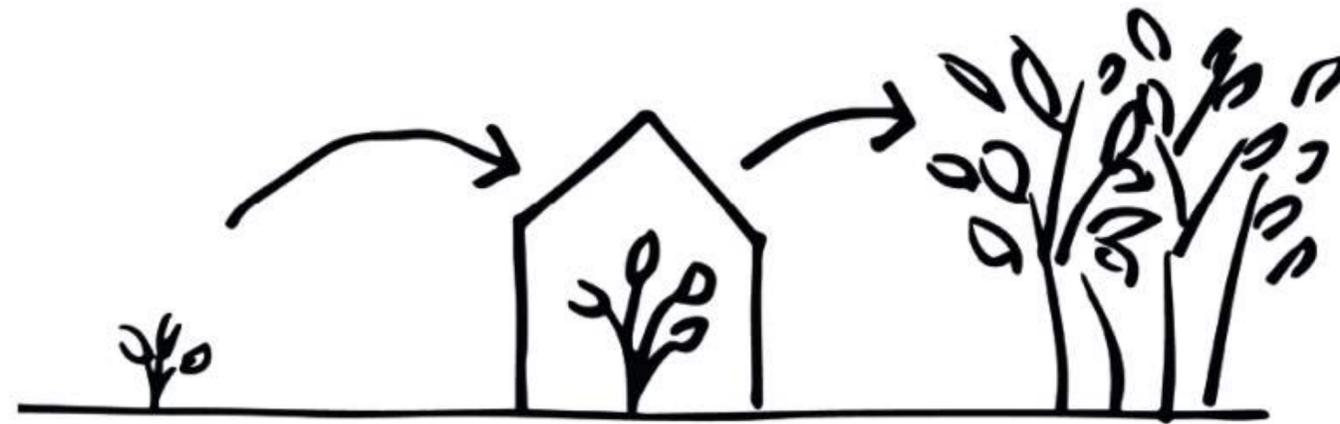


Tinggarden : mitoyenne
évolutive



La maison sturzenegger :
agrandir pour accueillir

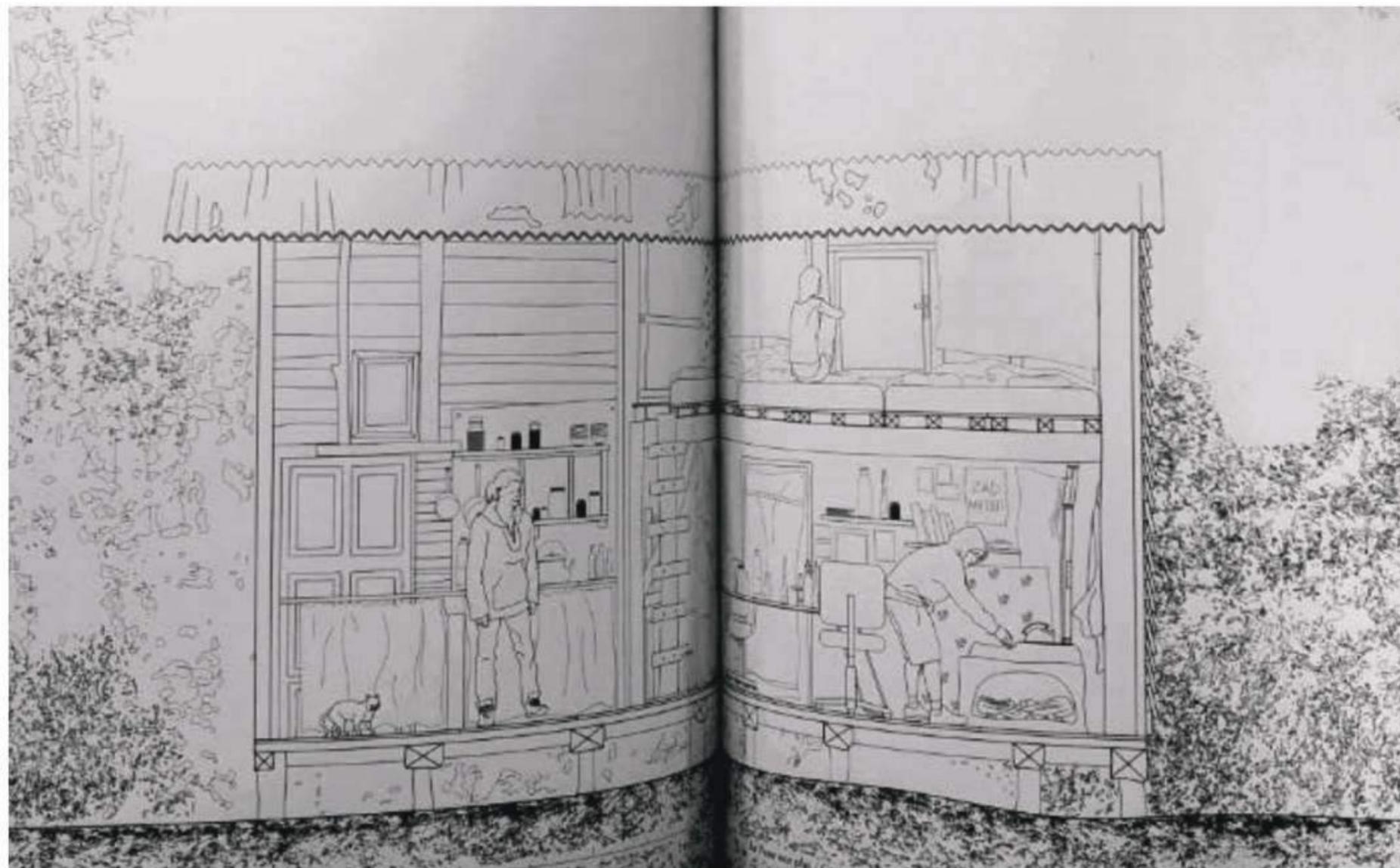
Projets références



**La Noue non plus :
cabane d'acclimatation**

Projets références

La Noue Non Plus
Notre Dame des Lande



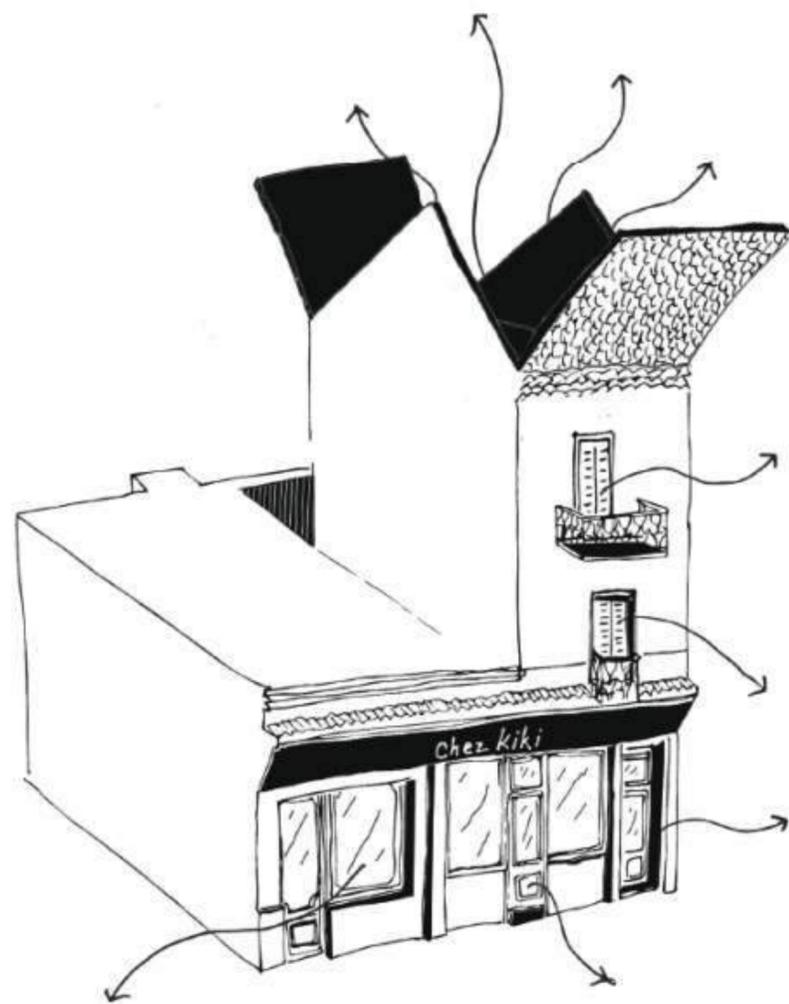
Projets références

La Noue Non Plus
Notre Dame des Lande



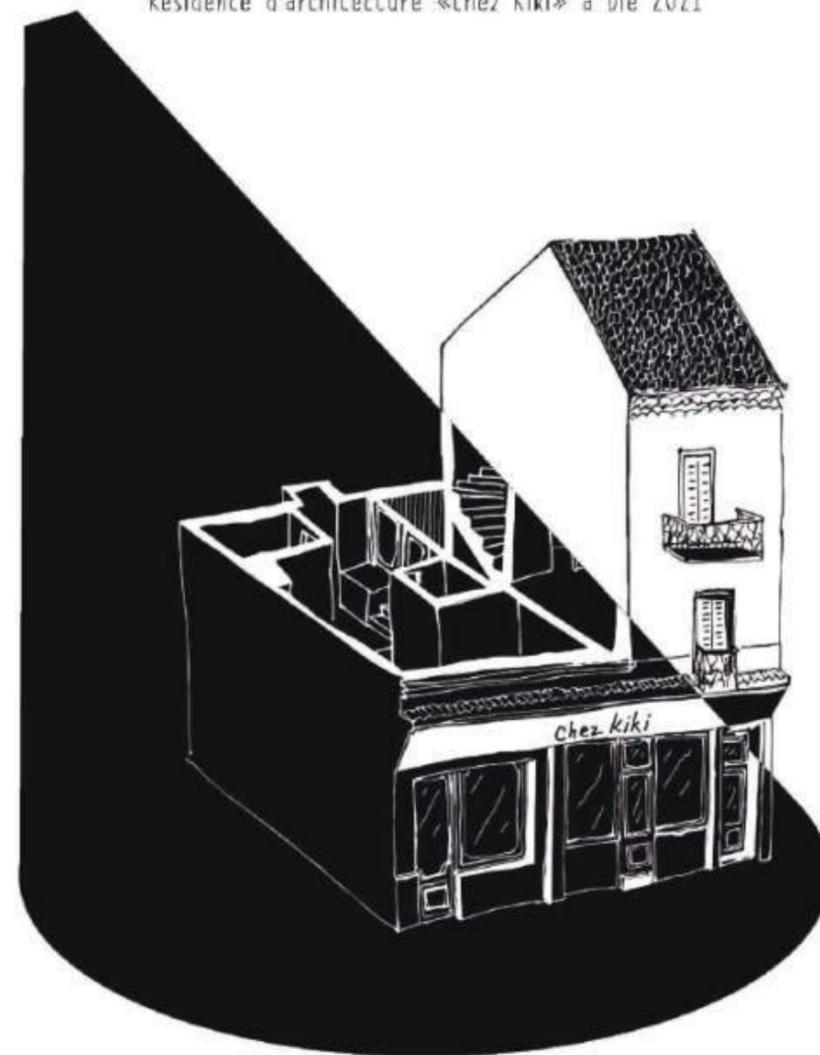
HABITAT ET MUTUALISATION

Des Habitats complémentaires



HABITATS COMPLÉMENTAIRES

Résidence d'architecture «Chez Kiki» à Die 2021



CHAMBRES D'ACCLIMATATION

Typologies de logements atypiques.



Il y a une micro cour à l'arrière.
Elle est en mauvais état mais
c'est un plus pour apporter de
la lumière au fond de l'espace.

Il y a un escalier qui mène
aux étages avec deux petites
pièces qui se superposent.
Un bon exemple d'une
répartition atypique des
espaces, les fameux «Tetris».

Y a pleins de recoins un peu
bizarre. C'est à cause des
réaménagements successifs qui
se sont fait dans le temps.

Y a même un mur
en «opaline», ce
sont des plaques de
verres. Ça se voyait
beaucoup dans les
anciennes boucheries.

Bon, par contre tous les réseaux
d'eaux et d'électricité ont été
coupés depuis des années, va falloir
tout refaire...

Y a 3 entrées différentes! Ça
donne de multiples possibilités
d'aménagements. Surtout quand on
doit partager un local!



POUR FAIRE LES PRÉSENTATIONS...



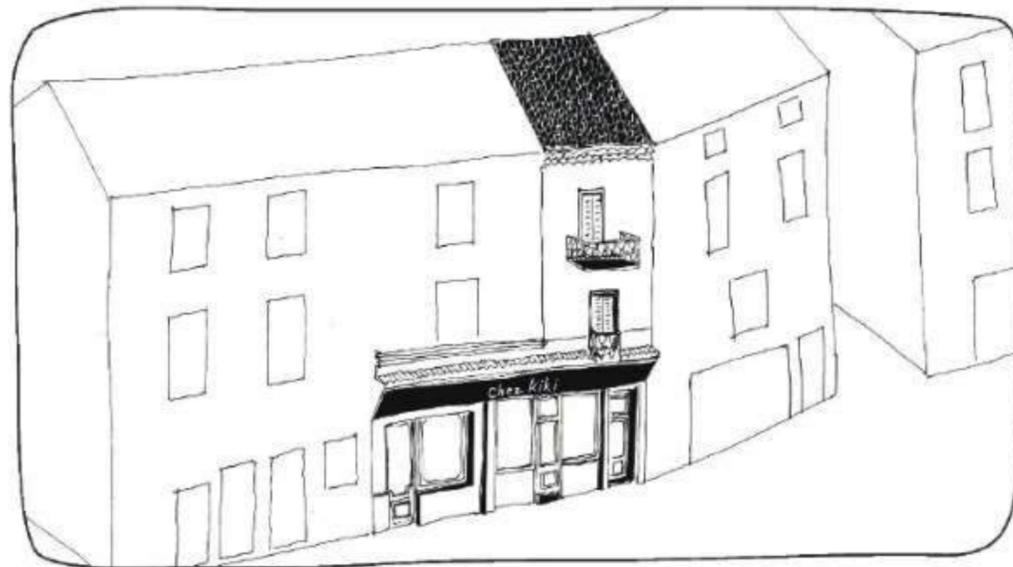
Camille, 36 ans



Elsa, 34 ans



Les autres

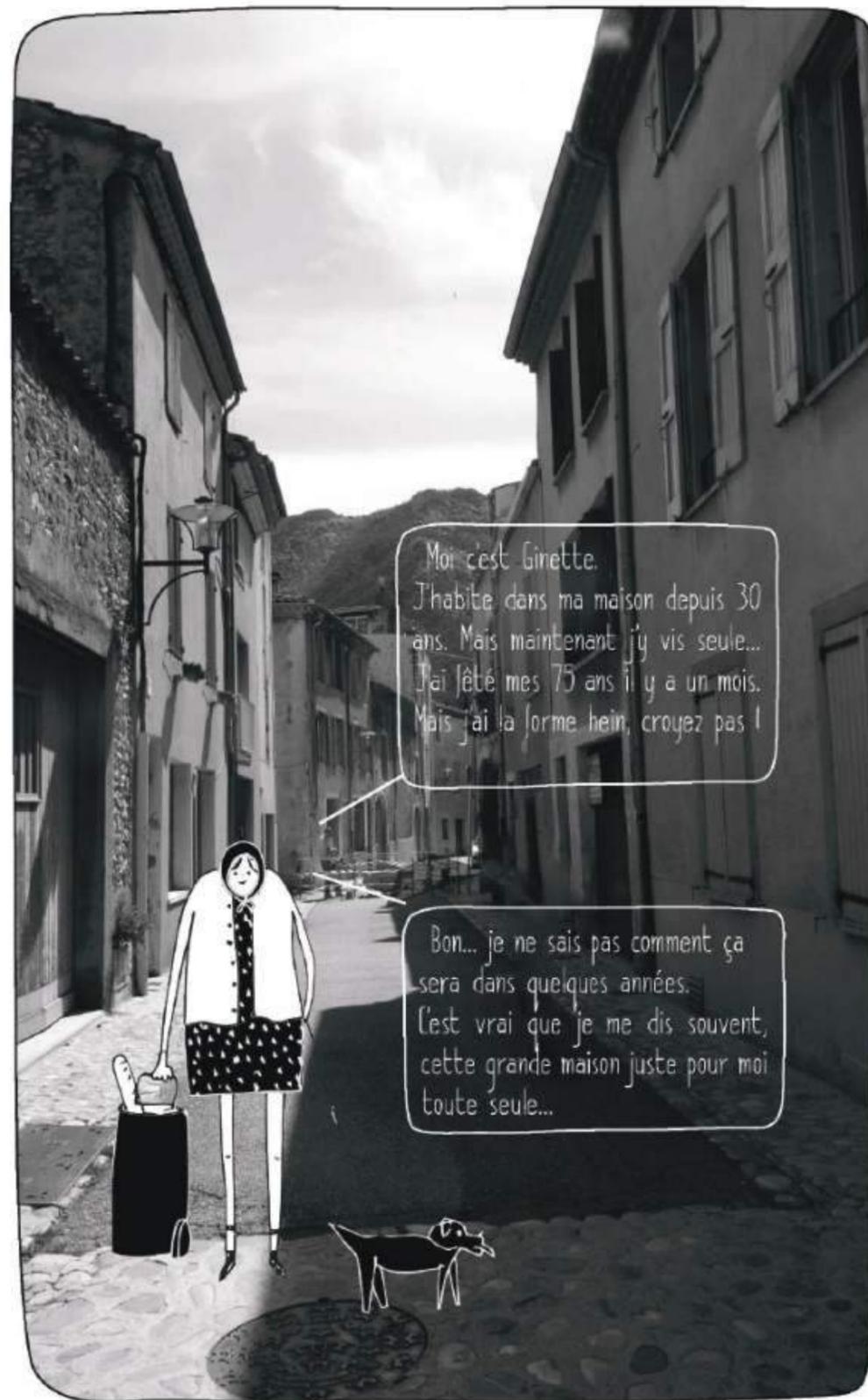


COMMERCE ET LOGEMENT VACANTS «CHEZ KIKI»

HABITATS RÉTRACTABLES

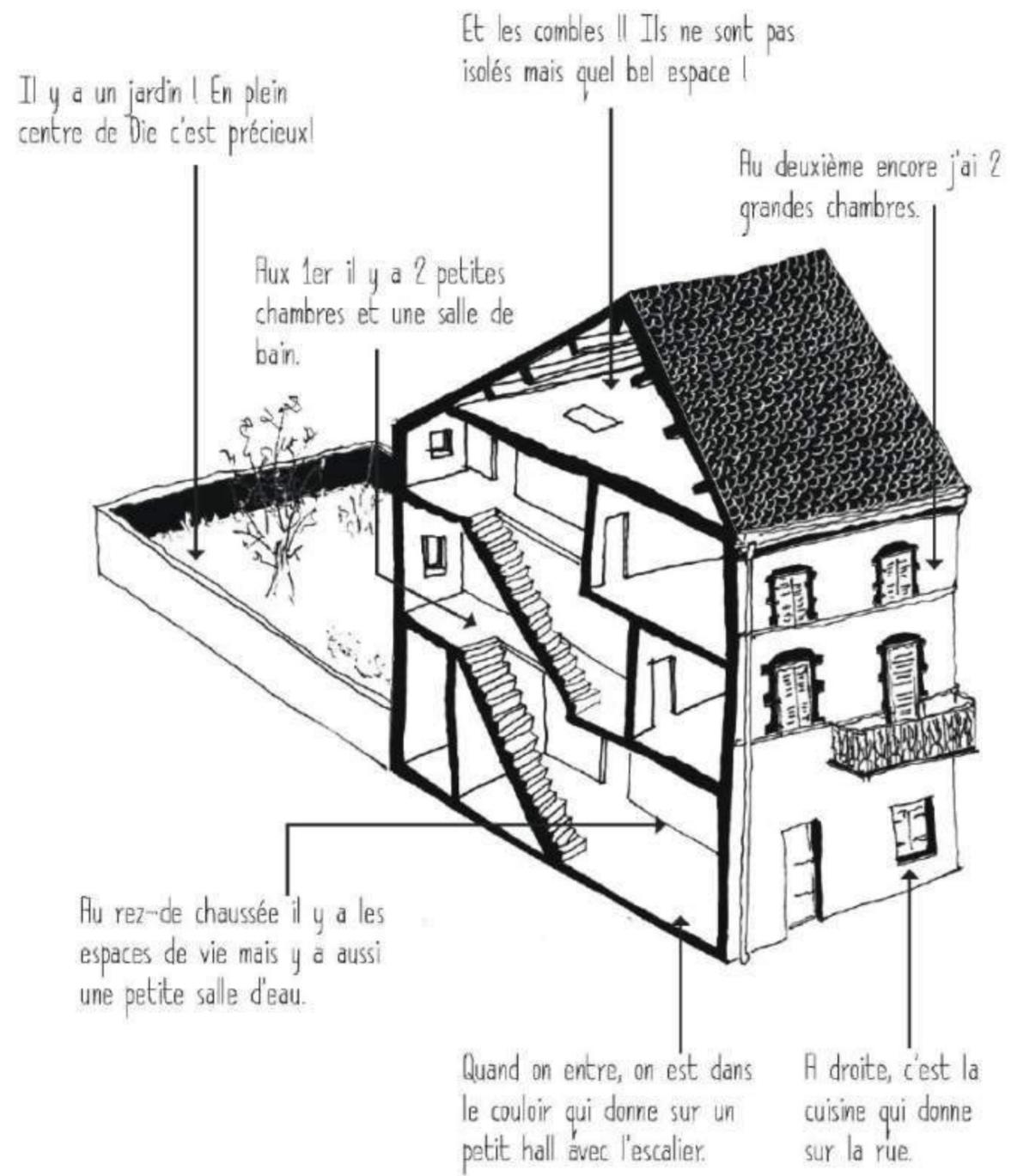
Flexibilité.





Moi c'est Girette.
J'habite dans ma maison depuis 30
ans. Mais maintenant j'y vis seule...
J'ai fêté mes 75 ans il y a un mois.
Mais j'ai la forme hein, croyez pas !

Bon... je ne sais pas comment ça
sera dans quelques années.
C'est vrai que je me dis souvent,
cette grande maison juste pour moi
toute seule...



Tiers-lieu l'Avant-Poste

Retour en images de la visite -



Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de
la Drôme Aval Hôtel d'entreprises,
Place Michel Paulus 26400
EURRE

[contact\[at\]scot-valleedrome.fr](mailto:contact@scot-valleedrome.fr)

Tél. 04 26 52 11 14

