

Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU sur le centre-ville élargi de Nanterre

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Nanterre

Durée de la mission : 7 mois, 2006-2007

Problématique

Le centre-ville élargi de Nanterre, qui regroupe environ 9 850 habitants, a déjà fait l'objet de plusieurs OPAH classiques et d'une étude préalable à la mise en place d'une stratégie d'intervention sur le parc privé qui a préconisé la présente étude pré-opérationnelle d'OPAH RU. Parallèlement, un PIG « Nanterre Habitat Plus », sur l'ensemble du territoire communal, apporte des aides incitatives aux propriétaires pour leurs travaux et des éléments de connaissance sur les adresses les plus fragiles. En effet, sur un certain nombre d'adresses et certaines portions d'îlots peu qualifiées et à forte mutabilité, la Ville peine à trouver des solutions suffisamment efficaces pour permettre un renouvellement urbain pérenne et une requalification du parc le plus obsolète. Ceci malgré la forte attractivité du centre-ville et dans un contexte de pression immobilière (2 opérations d'aménagement de type ZAC, nombreux programmes immobiliers privés).



Le diagnostic a mis en évidence les mutations importantes que connaît le centre-ville : forte hausse des valeurs immobilières, poussée de l'accession à la propriété, embourgeoisement des occupants. Pourtant, une partie du parc reste à l'écart de cette évolution. 72 adresses, totalisant 600 logements, nécessitent des travaux. 34% des logements de ces adresses sont en mauvais ou très mauvais état. Les occupants sont très modestes. De plus, 324 logements locatifs seraient potentiellement vétustes sur l'ensemble du centre-ville élargi.

Enfin, certains îlots présentent des fragilités urbaines : besoin de respiration du tissu ancien dense, requalification de l'espace public, revalorisation des entrées de centre-ville, nécessité de reconstitution de fronts bâtis cohérents, franchissement de grands axes routiers et meilleure intégration des projets immobiliers.



Résultats

L'étude fait apparaître le besoin de dispositifs coercitifs sur des adresses ciblées, ainsi que des opérations circonscrites de requalification de tissus urbains peu qualifiées, combinant démolition-reconstruction, réhabilitations lourdes sous coercition, et aides incitatives classiques. Le périmètre opérationnel de l'OPAH RU proposé est resserré par rapport au périmètre d'étude : il rassemble environ 2 900 logements, auxquels sont ajoutées 16 adresses (197 logements), hors du périmètre opérationnel, et pour lesquels des dispositifs spécifiques ont été préconisés.

Plus précisément, il est proposé, dans le cadre de l'OPAH RU :

- La réhabilitation de 130 parties privatives sur les 350 potentiellement réhabilitables

- L'aide à la réhabilitation de 45 immeubles, dont 5 dans le cadre du label « copropriétés dégradées » (aide au syndicat des copropriétaires)
- La remise sur le marché de 15 logements vacants, la sortie de 15 logements de l'insalubrité, et le traitement de 10 cages d'escalier contre le risque saturnin
- La mise en œuvre de RHI sur 5 immeubles, soit 56 logements
- La mise en œuvre d'ORI sur 3 immeubles, soit 33 logements
- Des petites opérations sous DUP aménagement sur des portions d'îlots après des études approfondies
- La mise en place d'une veille foncière active sur le foncier mutable, en cohérence avec un projet urbain

Le périmètre opérationnel de l'OPAH RU se superposera au dispositif généraliste préventif du PIG, et les deux opérateurs auront des rôles complémentaires. L'opérateur de l'OPAH RU prendra en charge, entre autres, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations d'aménagement préconisées et la mise en place des dispositifs ciblés sur les 16 adresses situées en dehors du périmètre.