



22, 24 rue Saint Joseph
Parcelles AV 0858 - 0857

DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE AUX ACQUISITIONS ET AUX TRAVAUX NÉCESSAIRES À LA RÉNOVATION DU QUARTIER SAINT JOSEPH À BRIGNOLES

Avril 2019

UN PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN



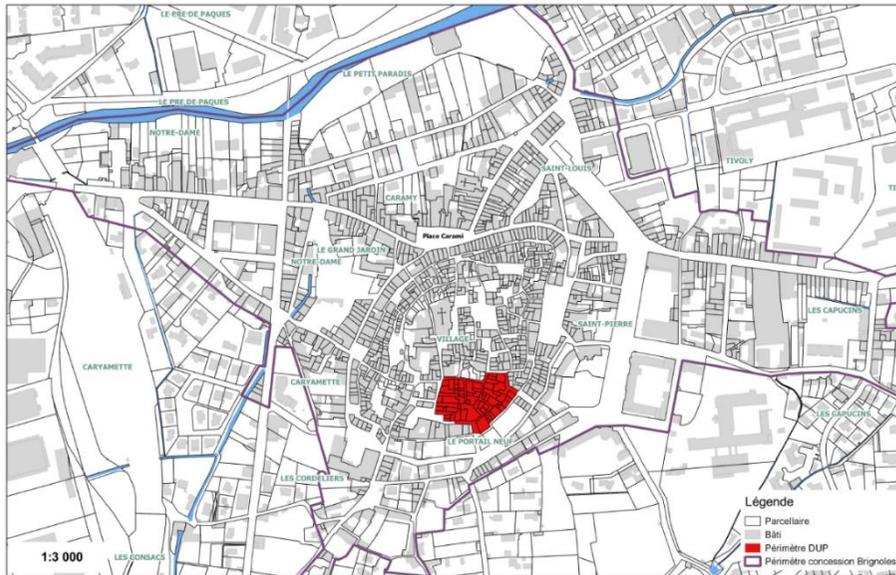
En juillet 2017, la Commune de Brignoles a décidé de confier à la SAEM VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain de son centre-ville.

Vaste programme sur 8 ans, 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.

La société d'économie mixte Var Aménagement Développement, agissant en qualité de concessionnaire de la Ville de Brignoles pour l'opération de renouvellement urbain de son centre ancien, sollicite une **Déclaration d'Utilité Publique** afin d'assurer la maîtrise foncière complète et la réhabilitation des immeubles et lots de copropriété nécessaires au projet de **rénovation du quartier Saint Joseph**.

SITUATION

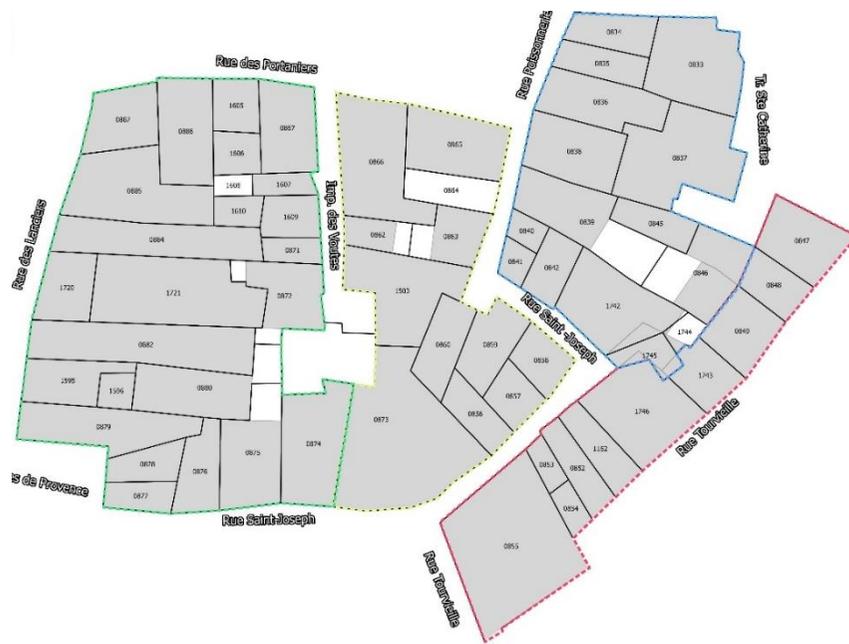


Dans le cadre du diagnostic du bâti réalisé par le concessionnaire, un secteur particulièrement dégradé a été mis en évidence : les îlots du quartier Saint Joseph.

Le secteur d'étude regroupe quatre groupes d'îlots bâtis séparés par l'impasse des Voûtes et la rue Saint Joseph.

Le parcellaire est morcelé et très étroit, issu de la période médiévale.

QUARTIER SAINT JOSEPH - DUP RI PHASE 2



L'OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



Les opérations de remembrement doivent permettre :

- d'aérer le parcellaire existant
- de créer des ouvertures sur rue
- de réaménager les espaces publics du secteur
- de traiter les nombreuses problématiques d'insalubrité et de périls présentes sur le secteur.



Rue Saint Joseph
Parcelles AV 0858 - 0857

Les rues sont particulièrement étroites, les îlots sont compacts, les parcelles sont adossées les unes aux autres ce qui offre très peu de parcelles traversantes. Le déficit de lumière naturelle dans les logements est dès lors très important.

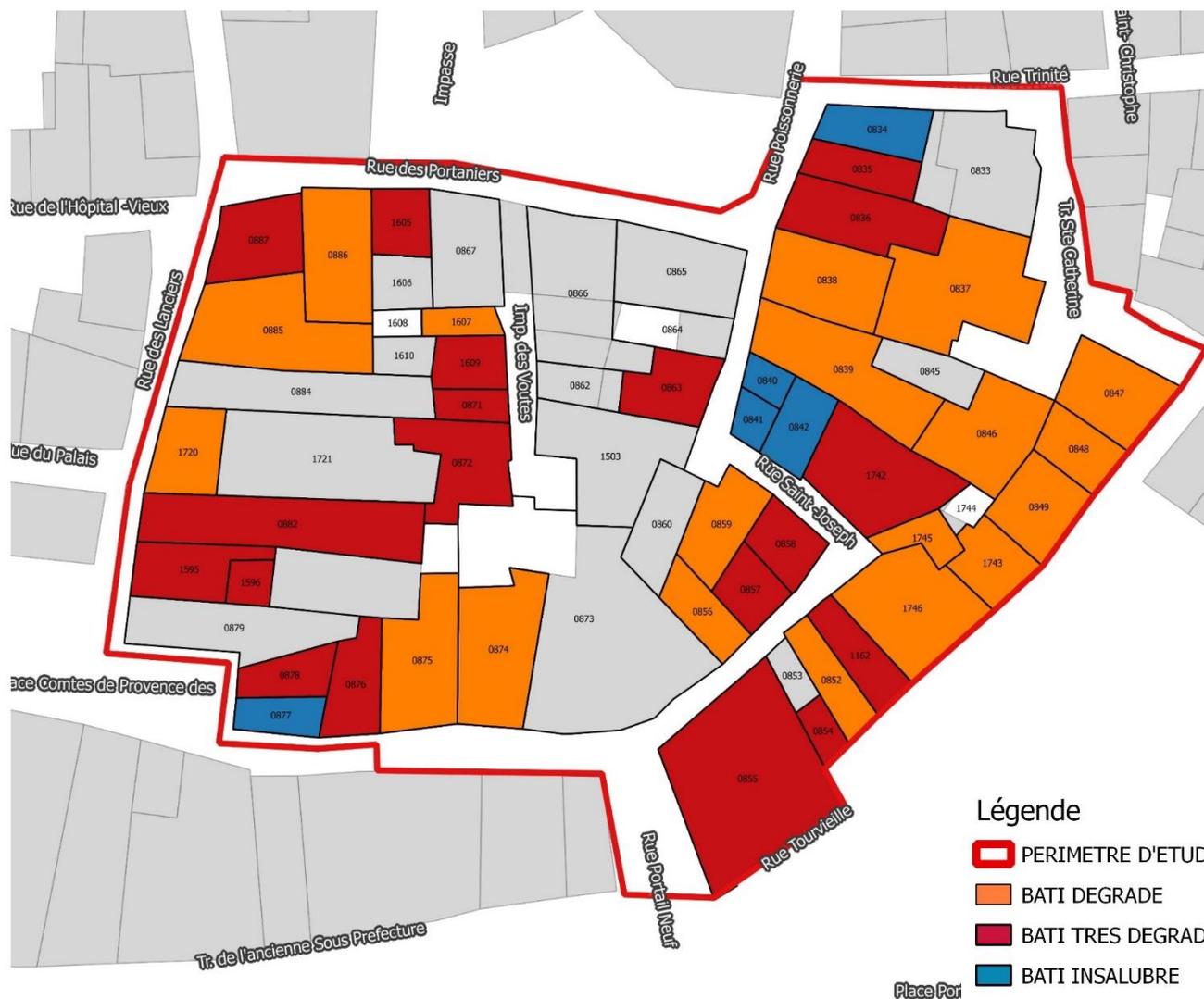
L'ETAT DES LIEUX DE L'ILOT



Var
Aménagement
Développement



BRIGNOLES



Le secteur d'étude concentre d'importantes problématiques d'insalubrité et de dégradation. En effet, sur les 57 immeubles composant ce secteur 75 % ne sont pas dans un état satisfaisant.

Bâtiments dégradés :
19 immeubles, soit 33 %.

Bâtiments très dégradés :
25 immeubles, soit 44 %.

Bâtiments insalubres :
5 immeubles.

L'ETAT DES LIEUX DE L'ILOT

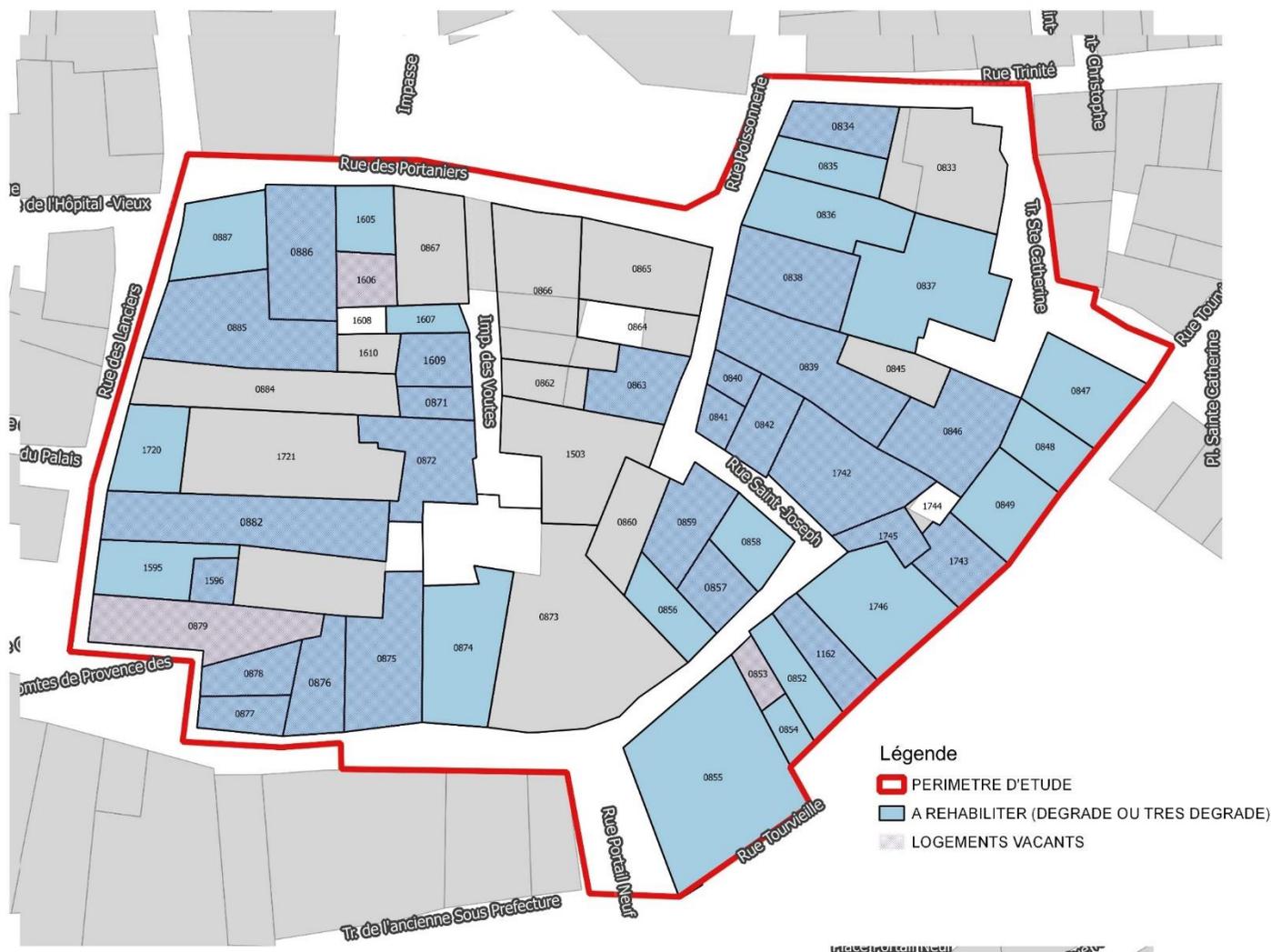


Les problèmes rencontrés sur ce secteur sont principalement de 5 ordres :

- **Problèmes de stabilité du bâti** : solidité des planchers et /ou des fissurations des murs porteurs (32 % des immeubles).
- **Problèmes d'humidité** : remontées capillaires, ventilations insuffisantes, dégâts des eaux toitures (81 % des im.).
- **Problèmes de sécurité** : gardes corps trop bas ou descellés ou désordres significatifs sur les planchers (32 % des im.).
- **Problèmes d'éclairage** : éclairage naturel insuffisant, pièces aveugles (82% des im.).
- **Incohérence de distribution et lacunes en matière d'équipements** : déficience des équipements sanitaires (53% des logements), déficience du système de ventilation (90% des lgts), absence ou déficience de chauffage (86% des lgts).

L'ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

RENOVATION DU QUARTIER SAINT JOSEPH (BRIGNOLES)



Sur les 43 immeubles nécessitant des travaux, représentant 103 logements, la moitié des logements sont vacants.

Une forte représentation des petits logements (60 % de T1/T2)

MOTIVATION DE LA MAITRISE PUBLIQUE



Inadaptation des mesures incitatives :

- Réhabilitations ponctuelles depuis 2004 dans le cadre des OPAH précédentes n'ayant pas entraîné un impact sur la qualité de l'offre de logement et la re-dynamisation du quartier,
- Incapacité financière des propriétaires face à l'ampleur des travaux,
- Besoin d'un traitement en globalité des problèmes rencontrés sur le secteur (réorganisation du tissu parcellaire, démolitions, curetages, créations de cours, aération de l'espace public).

Les différentes **procédures coercitives** (arrêté de péril, procédures d'insalubrité) qui permettent à la collectivité de motiver ou de contraindre les propriétaires à restaurer leur bien ne peuvent agir que dans les limites du bâti et de la propriété foncière actuelles, sans possibilité d'imposer une réhabilitation globale.

Les avantages attendus de l'opération sont la requalification en profondeur de l'habitat, la création d'une nouvelle offre de logements pour les immeubles qui pourront être cédés avec un cahier des charges encadrant la réalisation des travaux, l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier.

MOTIVATION DE LA MAITRISE PUBLIQUE



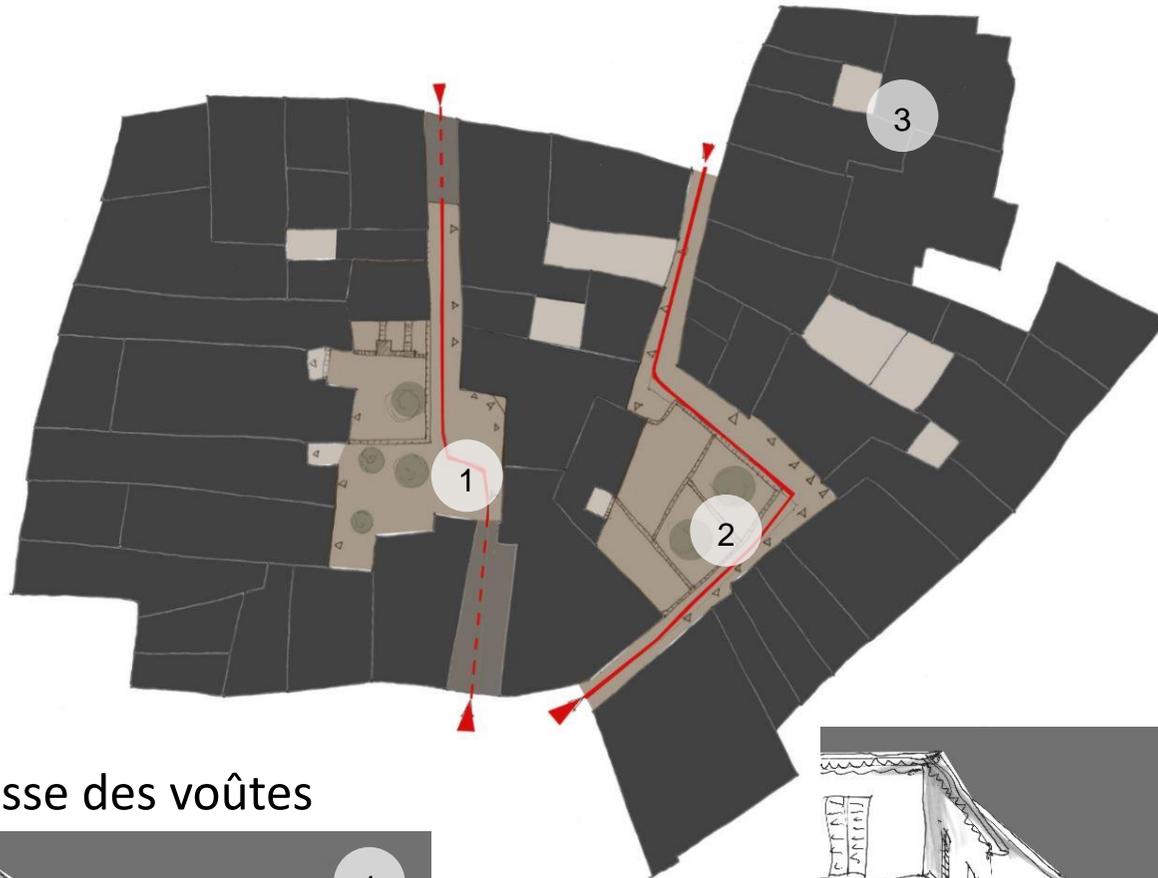
Afin de permettre de requalifier durablement le secteur Saint Joseph, et donner de bonnes conditions de vie aux habitants, deux outils de puissance publique seront mis en œuvre :

- La DUP Acquisition, afin de maîtriser sur le plan foncier les immeubles destinés aux opérations de curetage, déconstruction ou remembrement ;
- La DUP Restauration Immobilière, afin de maîtriser en qualité et en délai les réhabilitations des immeubles les plus dégradés.

PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



Var
Aménagement
Développement



Rue Saint Joseph

Impasse des voûtes



Cour intérieure

AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



Impasse des voûtes



Rue Saint Joseph



MOTIVATION DE LA DUP RELATIVE A LA RESTAURATION IMMOBILIERE

L'état des lieux réalisé sur certains immeubles du quartier met en évidence un **niveau de dégradation particulièrement important**, avec parfois des risques potentiels pour la santé des occupants et/ou des riverains et des problèmes d'organisation interne des locaux. Cette vétusté s'associe au fait que les dispositifs incitatifs successifs soient demeurés sans effet.

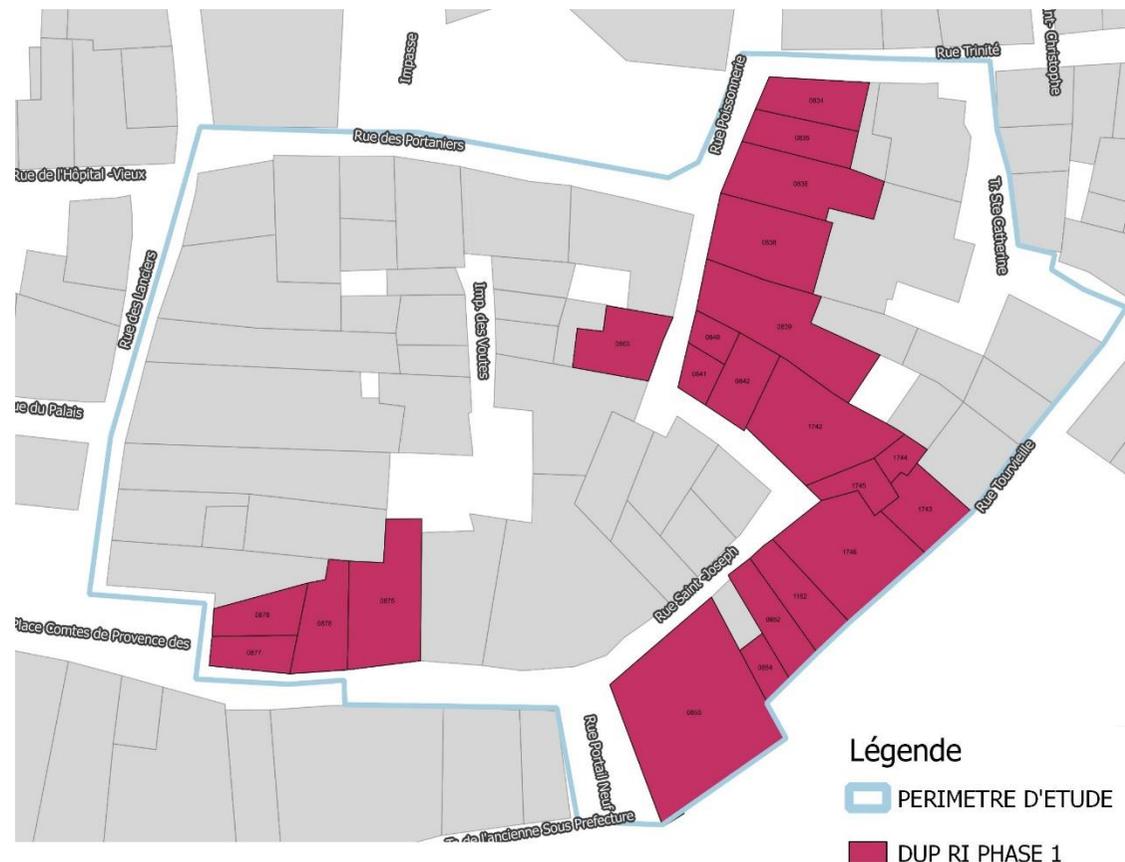
Afin de s'assurer de la **qualité des réhabilitations et d'en maîtriser les délais**, la Ville de Brignoles souhaite que les travaux de Restauration Immobilière de certains immeubles soient déclarés d'utilité publique :

- 21 immeubles situés le long de la rue Saint Joseph, présentant un état de dégradation particulièrement important, et pour lesquels les dispositifs purement incitatifs sont demeurés inopérants.
- Environ 10 autres immeubles situés dans le quartier nécessiteront également une intervention coercitive et feront l'objet d'une seconde campagne.

Cet encadrement de la réhabilitation privée passe par la notification, après Déclaration d'Utilité Publique, des travaux de Restauration Immobilière intégrant des **prescriptions et des délais de réalisation impartis**. D'un point de vue financier, les propriétaires pourront bénéficier de **subventions** mises en place dans le cadre du dispositif OPAH-RU, et des avantages fiscaux.

LISTE DES BIENS A RÉHABILITER

Adresse de l'immeuble	N° de parcelle	Relogement des ménages
2, rue Trinité	AV 834	Vacant
4, rue de la Poissonnerie	AV 835	Définitif
2, rue de la Poissonnerie	AV 836	Provisoire
28, rue Saint Joseph	AV 838	Provisoire
26, rue Saint Joseph	AV 839	Provisoire
24, rue Saint Joseph	AV 840	Vacant
24, rue Saint Joseph	AV 841	Vacant
22, rue Saint Joseph	AV 842	Vacant
12, rue Saint Joseph	AV 852	Provisoire
20, rue Tourvieille	AV 854	Provisoire
1, rue Portail Neuf	AV 855	Provisoire
19, rue Saint Joseph	AV 863	Vacant
3, rue Saint Joseph	AV 875	Provisoire
1, rue Saint Joseph	AV 876	Vacant
1, pl des Comtes de Provence	AV 877	Provisoire
1B, pl des Comtes de Provence	AV 878	Vacant
14, rue Saint Joseph	AV 1162	Vacant
20, rue Saint Joseph	AV 1742	Vacant
16B, rue Tourvieille	AV 1743/1744	Vacant
18, rue Saint Joseph	AV 1745	Vacant
16, rue Saint Joseph	AV 1746	Vacant
Total	21 immeubles	18 ménages



Cette opération va nécessiter le relogement provisoire de 18 ménages. L'ensemble des ménages pourrait réintégrer leur logement ou un logement du même îlot après réhabilitation.

Pour les ménages souhaitant réintégrer ces immeubles, les relogements temporaires sont prévus, dans le parc de logements tiroirs, pendant la durée des travaux.

UN PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

En conclusion, l'aménagement durable du secteur Saint Joseph, à travers la mise en œuvre des deux DUP Acquisition et Restauration Immobilière, se traduira par :

- L'acquisition de 9 immeubles (hors ceux déjà acquis)
- La réhabilitation encadrée par la restauration immobilière de 21 immeubles (6 d'entre eux étant également concernés par la DUP acquisition)
- Le relogement provisoire de 20 ménages (15 locataires, 5 propriétaires occupants) et le relogement définitif de 3 ménages (1 locataire, 2 propriétaires occupants)

