

Présentation synthétique du projet de requalification
urbaine du quartier des Cieutat à Villeneuve-sur-Lot

Le contexte et les enjeux :

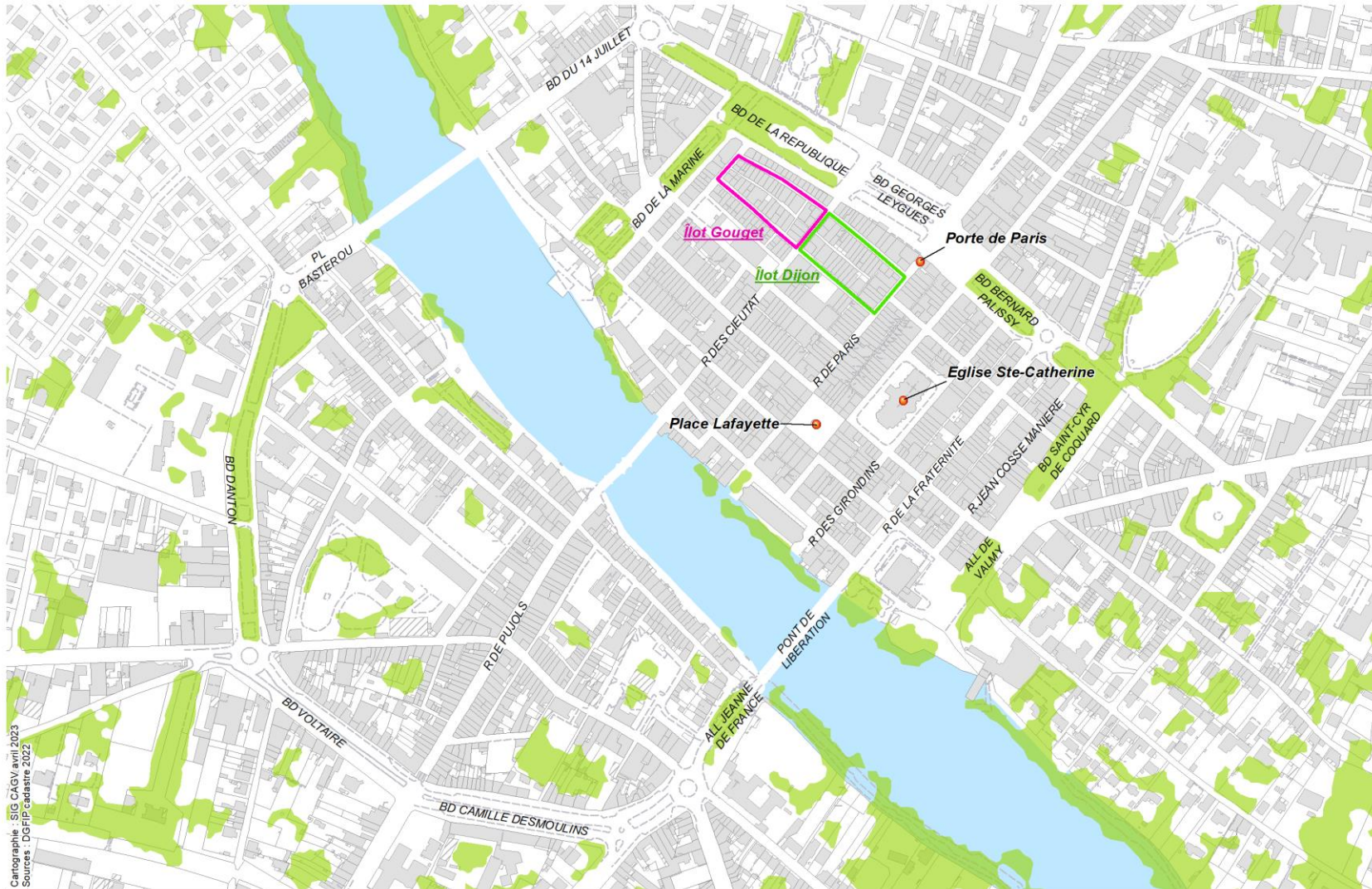
Le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot concentre aujourd'hui d'importantes difficultés socio-économiques qui nuisent à l'attractivité de la ville centre et de l'agglomération : concentration de population à faibles revenus, logements dégradés, dévitalisation commerciale, insécurité... La configuration de la bastide (densité des îlots, étroitesse des parcelles, caractère patrimonial de l'ensemble de la bastide) a pour effet de complexifier les traitements des enjeux urbains et d'habitat. Ces dégradations sociales, économiques et urbaines ont conduit au classement du centre-ville de Villeneuve en Quartier Prioritaire de la Ville en 2014.

Afin de redynamiser le cœur de bastide, la ville a déjà engagé plusieurs opérations :

- Deux OPAH -RU successives visant à résorber la vacance et à améliorer la qualité des logements et une troisième en cours,
- Une Opération de Restauration Immobilière de 11 immeubles lancée en 2013,
- Une opération de requalification d'une venelle (venelle de Paris) afin de permettre la desserte d'appartements vacants, sans accès indépendants, situés dans les étages au-dessus des commerces,
- Une relocalisation des services publics en cœur de ville : Maison de la Mobilité, Point d'accès aux Droits, Point Jeunesse, Coworking,
- L'aménagement d'un cheminement piétonnier en bord de lot, rive gauche afin de disposer d'un espace d'agrément en bord de Lot,
- La végétalisation du parvis de l'église Sainte Catherine.

Aujourd'hui ce projet vise à faire de la bastide un lieu plus attractif en améliorant les conditions de vie de ses habitants et en attirant une nouvelle population. Il s'agit de lutter contre le mal logement et la vacance immobilière et d'offrir des logements contemporains et plus habitables (lumineux, avec un extérieur ...). L'objectif est également d'éviter les îlots de chaleur en créant des jardins et espaces publics. Ce projet vise également à adapter notre centre-ville au changement climatique en offrant de nouveaux espaces de jardins en ville.

Il s'inscrit pleinement dans le cadre du projet action cœur de ville dont il constitue les actions 18 et 19. Ce projet figure d'ailleurs en action prioritaire à lancer en priorité.



Cartographie : SIG CAGV avril 2023
Sources : DGF cadastre 2022

Villeneuve-sur-Lot : Localisation des Îlots Gouget et Dijon

- Parcelles cadastrales
- Bâti dur
- Hydrographie
- Espaces végétalisés
- Bâti léger



Le programme des travaux :

L'intervention sur l'îlot Dijon

L'îlot Dijon est situé au cœur du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot. Il est marqué par plusieurs immeubles abandonnés dont certains presque en état de ruine. L'impasse de Dijon qui est une venelle très étroite et qui permet la desserte d'une partie des immeubles est aujourd'hui en très mauvais état. C'est un lieu d'incivilité et de trafic.

C'est un îlot avec une image dégradée. De nombreux bâtiments sont mal entretenus et de nombreux logements sont classés indignes voire insalubres et font l'objet d'un suivi par la cellule LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne) de Villeneuve-sur-Lot.

Le projet se déroule en plusieurs phases. Il prévoit :

- La démolition et reconstruction partielle de 4 bâtiments dont 3 dépendances, aux 11, 13, 15 et 17 rue Daubasse pour construire un nouvel immeuble en R +2 de logements sociaux. Le projet prévoira donc la construction par la société DOMOFrance de logements contemporains avec une cour à l'arrière donnant sur la venelle. Les appartements créés bénéficieront d'un extérieur collectif aménagé en fonction des souhaits des habitants.
- La démolition de trois bâtiments sans intérêt patrimonial, aux 12, 14 et 16 rue du Général Gouget, afin de créer une cour miroir à la cour déjà existante du tribunal. Cette cour d'environ 250 m² permettra d'offrir un espace végétalisé au sein de cet îlot, où le design actif pourrait être mobilisé.
- Les immeubles du 38 et 40 rue des Cieutat seront restructurés par la société DOMOFrance pour l'aménagement de logements qualitatifs et la création en rez-de-chaussée d'un tiers lieu ou tout autre équipement public.
- La requalification et la sécurisation de l'impasse de Dijon dans sa globalité. En effet, le projet prévoit un réaménagement y compris sur la portion aujourd'hui privée et qui doit être intégrée au domaine public (comme cela a été fait pour la venelle de Paris). Les pieds de façade seront végétalisés et le sol uniforme sera pavé. Un éclairage sera également installé.
- Un nouvel accès à la venelle sera créé au niveau du 5 rue Daubasse. A ce niveau, un local commercial (ancienne crêperie de la Tour) aujourd'hui inoccupé en rez de chaussée sera acquis pour être transformé en porche d'accès à la venelle et une partie en local commun (local à vélos ...) à destination des résidents de la venelle.

Sur cet îlot, il est prévu la construction/réhabilitation de 14 logements locatifs : 12 T3 et 2 T2.

Ilot Dijon



Photos des immeubles concernés par l'intervention sur l'îlot Dijon :



11

13

15

17

Ci-contre photos des 4 bâtiments, situés rue Daubasse et prévus pour une démolition partielle (avec conservation de la façade) et reconstruction partielle pour accueillir un nouveau bâtiment comportant un espace public à l'arrière, côté venelle.



Ci-contre photos des 3 bâtiments aux 12, 14 et 16 rue du Général Gouget qui seront démolis pour laisser place à un espace public qui fera face à l'espace extérieur existant de l'ancien tribunal.



Ci-contre photo de l'immeuble au 5 rue Daubasse où un porche sera aménagé au rez de chaussée afin d'accéder à la venelle.



Ci-contre photos des 2 immeubles aux 38 et 40 rue des Cieutat au sein desquels les logements seront réhabilités et où un équipement public sera aménagé.

Action 1 : Démolition partielle et reconstruction partielle des immeubles 11, 13, 15 et 17 rue Arnaud daubasse (parcelles EW 190, 193, 194 , 1224 et 1225)



11 13 15 17

Projet : démolition partielle et reconstruction partielle des 4 immeubles ci-dessous (dont 3 dépendances) pour reconstruire sur l'emprise libérée un immeuble de logements

Objectifs :

- Offrir des logements contemporains dans la bastide
- Créer un cœur d'îlot ouvert sur la venelle
- Végétaliser la nouvelle cour intérieure donnant sur la venelle

Action 2 : Démolition des immeubles 12, 14 et 16 rue du Général Gouget pour la création d'une nouvelle cour jardin .



Indivision
Prop. bailleurs
Prop. vilainois
2 logements

16

195

Un propriétaire
Prop. bailleurs
Prop. vilainois
3 logements

14

192

Un propriétaire
Prop. bailleurs
Autres prop.
3 logements

12

191

Projet et objectifs :

- Démolir des immeubles sans intérêt pour créer une nouvelle cour/jardin miroir face à la cour du tribunal
- Reconnecter la venelle de Dijon à un espace ouvert
- planter des arbres sur cette nouvelle cour



Photo de la cour de l'ancien tribunal

Action 3 : Requalification, sécurisation de la venelle de Dijon et création d'une voie de liaison transversale

Projet de requalification de la venelle :

- Requalification et sécurisation de la venelle par la mise en place d'un nouveau sol uniforme qui s'ouvre sur la nouvelle cour
- Végétalisation en pieds de façade des immeubles dans la venelle

Projet de liaison transversale :

- Acquisition et transformation du rez de chaussée du 5 rue daubasse en hall d'accueil - local vélo et porche d'accès à la venelle. Celle-ci sera réaménagée en vue de faciliter l'accès à l'ensemble des paliers des immeubles rue de Paris.
- sécuriser la venelle



Action 4 : Des réhabilitations et un nouvel équipement public en cœur de Bastide, à l'angle des rue Cieutat et Gouget

Objectifs :

- déployer un nouveau service public dans la bastide (projet de déplacement de l'espace co working)
- Redonner de l'attractivité au quartier et favoriser l'installation de nouvelles familles
- Créer également des logements de qualité aux étages



L'intervention sur l'îlot Gouget

Concernant l'îlot Gouget, le constat est identique à l'îlot Dijon, on retrouve sur cet îlot :

- Une grande majorité d'immeubles avec un habitat dégradé classé 6 ou 7 en élément de confort au niveau du cadastre.
- Une quasi-totalité de propriétaires bailleurs.
- Des façades mal entretenues ou comportant des matériaux non autorisés (PVC ...).

Le projet prévoit :

- La réhabilitation d'un bâtiment particulièrement dégradé situé au 40 rue du Puits Couleau et la démolition de dépendances attenantes (au 61 rue Daubasse) pour la création d'un logement qualitatif bénéficiant d'un espace extérieur.
- La réhabilitation et la démolition partielle de la dépendance au 52 rue du Général Gouget afin de créer un nouveau logement bénéficiant d'espace extérieur donnant sur la venelle.
- La démolition d'un immeuble comportant des appartements non décents au 37 rue Daubasse et d'une dépendance située dans son prolongement, au 32 rue du Général Gouget. L'objectif est d'aérer cette venelle, de créer des espaces de jardins et donc un îlot de fraîcheur. Ces démolitions permettront également d'améliorer la luminosité des immeubles adjacents.

La requalification de la venelle n'est pas prévue sur cet îlot car celle-ci a déjà fait l'objet d'une récente réfection.

Il est prévu la création de 2 logements de ville très qualitatifs : 1 T5 et 1 T4.

Îlot Gouget



Action 5 : Restructuration et réhabilitation de l'immeuble 40 rue du Puits Couleau et démolition/reconstruction d'un bâti au 61 rue Daubasse pour former un seul ensemble qualitatif avec espace extérieur

Projet :

Regrouper ces 2 propriétés pour créer un logement de qualités bénéficiant d'espace extérieur

Le bâtiment de la parcelle EW 37 serait seulement réhabilité

Les dépendances seraient elles démolies et reconstruites en R +2



Action 6 : La réhabilitation de l'immeuble au 52 rue du Général Gouget (parcelle EW 42)



Façade avant



Façade arrière côté venelle



Projet :

-acquisition de cette dépendance pour sa réhabilitation, sa démolition partielle et sa transformation en logement avec des espaces extérieurs sur l'arrière donnant sur la venelle de Dijon

Action 7 : projet de démolition des immeubles au 37 rue daubasse et au 32 rue Gouget pour aérer cette venelle et créer des espaces jardins



Immeuble d'angle au 37 rue Daubasse à démolir



Dépendance au 32 rue Gouget à démolir



SCÉNARIO 1 : TAPIS VÉGÉTAL



Vue depuis la rue A. Daubasse



Vue depuis la rue du Général Gouget

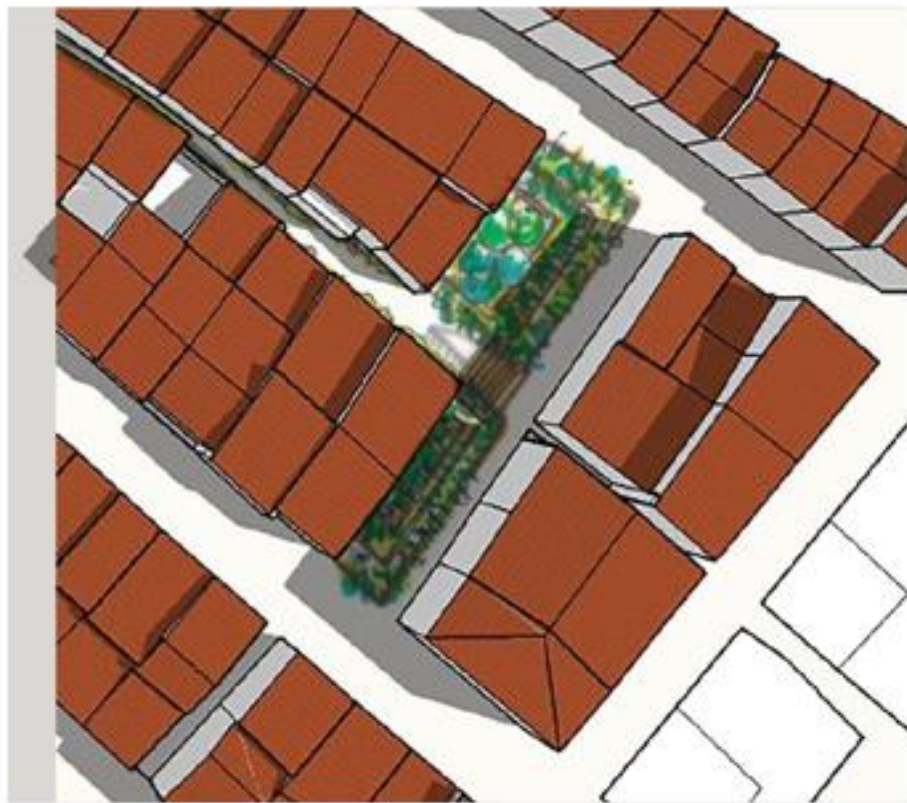
Photo actuelle rue Daubasse



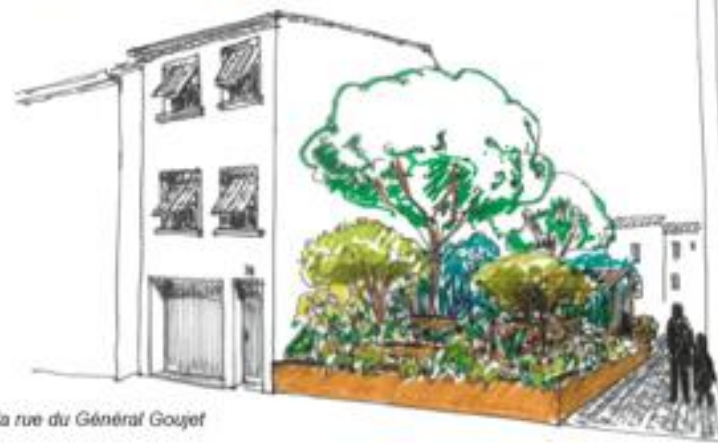
Photo actuelle Rue Gouget



SCÉNARIO 3 : ENCLOS VÉGÉTAL / CONSERVATION DU PARCELLAIRE



ILOT DE FRAICHEUR pergola / brumisation



Vue depuis la rue du Général Goujet

Au total, le projet concerne au moins 15 immeubles sur les 2 îlots Dijon et Gouget.

Les partenaires de ce projet :

Pour la réalisation de ce projet complexe, la collectivité s'est associée avec différents partenaires pour sa mise en œuvre :

- L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine qui est en charge des acquisitions,
- La SEM 47 qui est chargée de la mise en œuvre du projet et du relogement des occupants (étude, relogement, travaux),
- La société DOMOFrance qui réalise les programmes liés de construction et réhabilitations des logements sur l'îlot Dijon (aux 11,13, 15, 17 rue Arnaud Daubasse) et au 38 et 40 rue des Cieutat.

Le calendrier du projet :

Depuis début 2023, les propositions d'acquisitions sont en cours auprès des différents propriétaires. Cette procédure d'acquisition a été confiée à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA). La réalisation des différents travaux se fera au fur et à mesure des acquisitions. A ce jour cette opération a une durée de 7 ans.

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois a confié la réalisation de ce projet à la SEM 47 dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le relogement des occupants :

Au fur et à mesure des acquisitions, la SEM 47 en partenariat avec le service Habitat de la CAGV et avec les organismes sociaux assurera le relogement des occupants des immeubles concernés par des travaux.

Le financement de cette opération :

Cette opération a un coût global estimé de 3 449 000 euros (acquisition, études et travaux compris).

L'équilibre de cette opération est assuré par :

- Des subventions attendues dans le cadre du projet Action Cœur de Ville (ACV). Une subvention de 550 000 euros a déjà été obtenue fin 2021 dans le cadre du second appel à projet « Recyclage foncier ». D'autres subventions seront sollicitées au titre notamment du fonds vert (fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires) ou de la Dotation d'État destinée aux Territoires Ruraux (DETR).
- Une participation d'équilibre de l'opération versée par la collectivité à hauteur de 220 000 euros / an pendant 7 ans soit 1 540 000 euros au bout des 7 ans susceptible d'évoluer à la baisse.
- La revente des immeubles réhabilités à des particuliers.

