



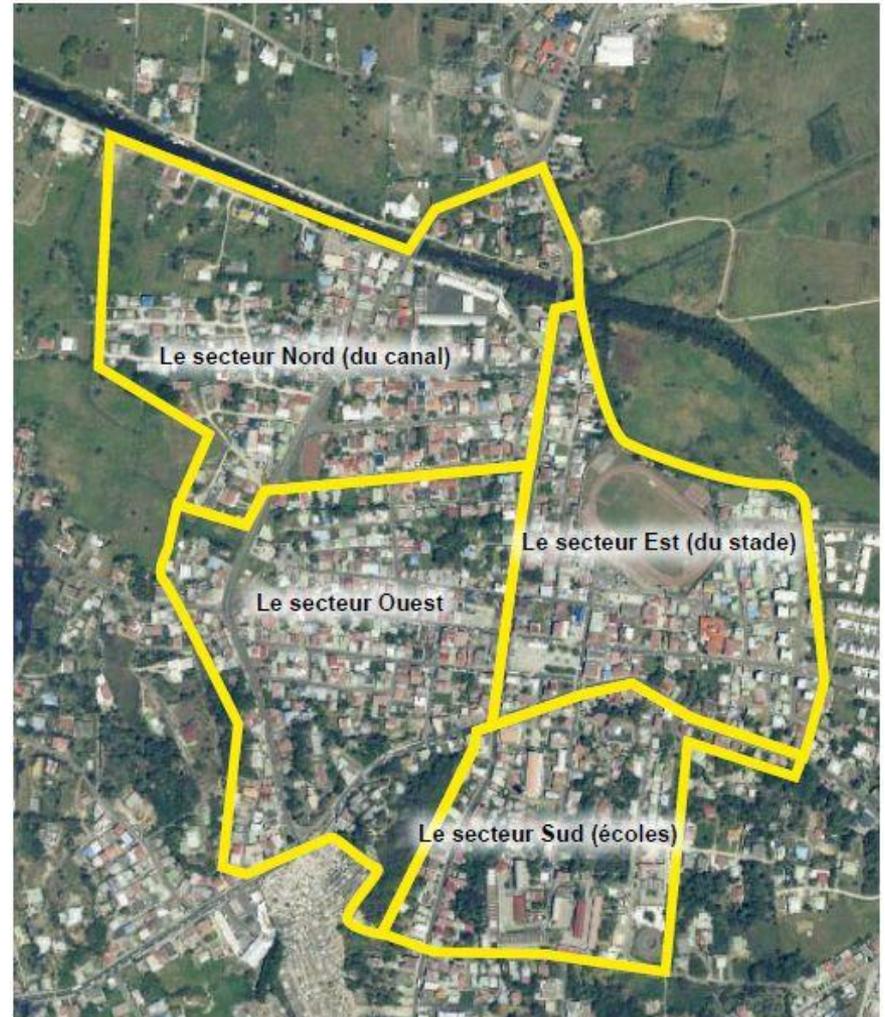
Etat des lieux et perceptions :
Dents creuses et bâtis en état d'abandon
Leviers d'un renouvellement urbain?



SÉMINAIRE VILLE DURABLE 27 SEPTEMBRE 2016
AUREL MIRRE / SANDRY CHACAL

Périmètre de l'étude : le Bourg

- 73 hectares
- ≈3100 habitants
- ≈1500 bâtis
- ≈ 10 km de voiries
- ≈ 1,5 km de venelles;
- ≈ 150 commerces et services;
- ≈ 17 hectares de surface foncière publique



Méthodologie : enquêtes de terrain

Outil utilisé :

Vue aérienne des
rues concernées
provenant du SIG de
la ville (Intragéo)

Ex : Rue du Débarcadère



Bâtiment à valeur architecturale
remarquable

Bâtiment à valeur architecturale
remarquable



Dents creuses

Etat des lieux : + 10% du bâti

209 biens immobiliers

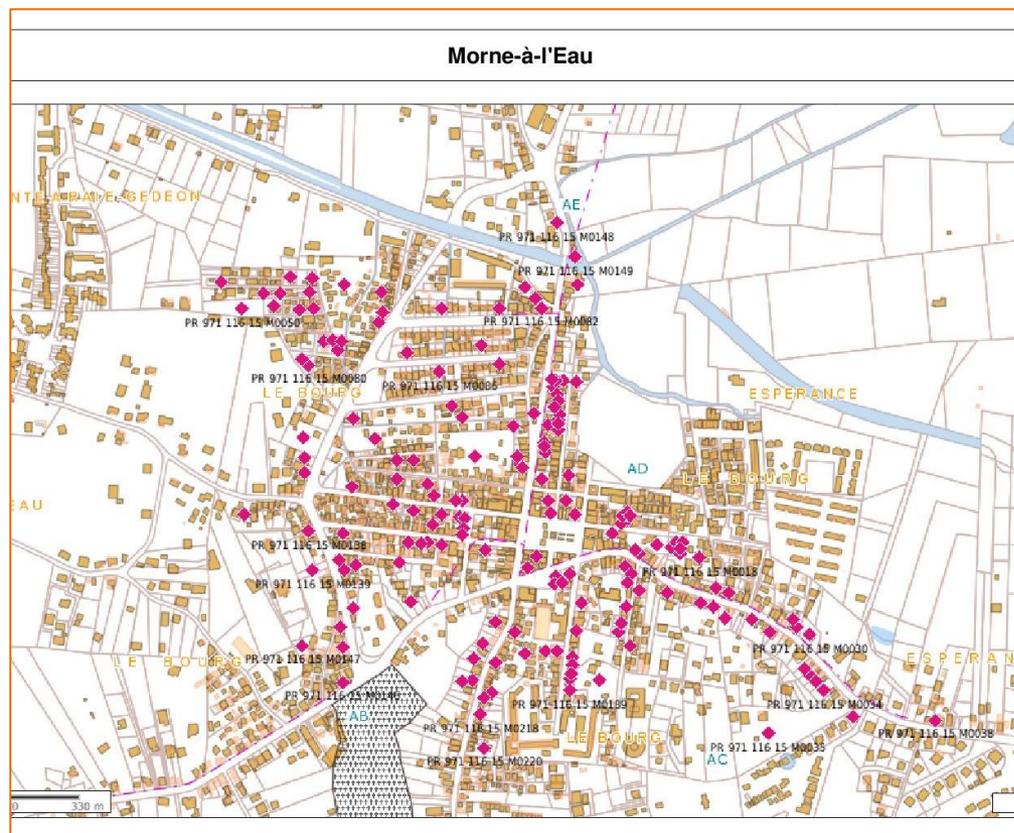
« abandonnés » :

- 139 bâtis en état d'abandon

Dont 39 parcelles publiques

- 70 dents creuses

Dont 7 parcelles publiques



Etat des lieux : quel était le confort?

Éléments d'équipement et de confort :

- 42 % de ces bâtis présentent tous les éléments d'équipement et de confort ;
- 13 % ne possédaient qu'une partie de ces éléments d'équipements et de confort.
- 21% des bâtis ne possédaient aucun de ces éléments ;
- 29 % pas d'information



Pourquoi ces maisons ont été abandonnées?



Pourquoi ces maisons ont été abandonnées?

- 25% disent que cela est dû à un décès du propriétaire (sachant ou pas s'il y a des héritiers);
- 7% affirment que cela est dû à un problème d'indivision;
- 4,7% propriétaires hors du département
- 38% pas d'information



Quelles nuisances pour les riverains ?

Tendance à ne pas répondre à cette question



la présence de rongeurs (souris et rats), de squatteurs et d'insectes pour 34.3% d'entre eux.

Etat des lieux : des bijoux perdus?

- 28% bâtis ont été identifiés comme ayant une valeur vernaculaire ou patrimoniale
- 9% usage commercial ou mixte



Une des plus belles maison du 19^{ème}
Relevé architectural effectué en 2015
→ **Péril imminent**

Un potentiel foncier à révéler

- 8 à 10 ha de foncier mobilisable
(Dont 2,7ha de foncier public)



Des pertes fiscales réelles

Taxe d'habitation

Échantillon de 90

- 74 taxes non payées
- 16 payées

Taxe foncière

Échantillon de 70

- 50 taxes non payées
- 20 taxes payées



Un projet global à réussir

Aujourd'hui...



Demain?

