

Revitalisation Bourg-centre Auneau-Bleury-Saint-Symphorien

FICHE PROJET 1-1

Opération d'aide à la rénovation des façades sur le bourg d'Auneau

CONTEXTE – BESOIN - ENJEUX

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti sont essentielles à la présentation d'une commune. Une façade rénovée permet d'assurer la pérennité de l'immeuble, de conserver le patrimoine et contribue à un cadre de vie harmonieux.

Cette ambition de redonner au bâti toute sa valeur, la commune souhaite la partager en proposant, sous un format incitatif, aux propriétaires d'immeubles situés en cœur de bourg et sur les entrées de la commune un accompagnement technique et financier pour que des travaux soient réalisés suivant une temporalité prédéfinie.

Cette opération, intitulée « **Auneau, une image retrouvée** », vise à rénover le bâti existant en même temps que de conforter le tissu commercial et rendre le cœur de la cité attractif.

L'opération « façade » doit se dérouler de façon pluriannuelle (2023-2028), suivant quatre secteurs géographiques délimités ; En préalable, la commune composera un cahier des charges techniques et financier pour préciser les modalités de mise en œuvre de cette campagne.

Après cette période de rédaction et de pédagogie tenue sur la fin d'année 2022, le caractère opérationnel commencera en fin d'année 2023 sur la place et la rue du marché et l'espace Dagron, qui sont les lieux les plus emblématiques du cœur de ville.

Chaque campagne sera menée sur deux ans :

2023-2025 : place du Marché, rue du Marché, esplanade espace Dagron

2024-2026 : rue de la Résistance (partie centrale), secteur mairie/champ de foire

2025-2027 : rue Marceau, rue de Chartres, rue Carnot

2026-2028 : entrées de ville

En réflexion transversale :

- Requalification de la place du marché et des espaces publics les plus structurants
- Politique de rénovation des devantures et des enseignes commerciales

ENJEUX

Enjeux du paysage urbain

- Créer une image avenante, conviviale, valorisant et protégeant le bâti

Enjeux urbains

- Donner au cœur d'Auneau une image identitaire par l'engagement d'une démarche plastique originale (mise en valeur de l'architecture locale par respect des matières et des couleurs originelles)

Enjeux de développement durable

- Utiliser des matériaux et des techniques de mise en œuvre respectant l'environnement (réfection des enduits de parement à la chaux, application badigeon coloré et remise en jeu modénatures et décors anciens suivant repérage historique)

SCENARIOS DE PROJET

L'engagement d'un inventaire préalable établi sur l'ensemble des immeubles du cœur de ville, et préalable à tout mise en forme opérationnelle, doit permettre d'identifier les réels besoins en termes de réhabilitation.

Une fois ce constat posé, la commune doit mettre en place une stratégie d'accompagnement visant à convaincre les propriétaires d'une démarche d'ensemble et faire valoir un cahier des charges techniques et esthétiques adapté à leur patrimoine.

La mise en place d'un fonds de subventions municipales doit être considérée comme un levier mais en aucun cas représenter l'essentiel de la dépense (la subvention forme d'aide à la pierre, doit représenter 20/25 de la dépense globale)

CONTRAINTES – AUTORISATIONS D'URBANISME

CONTRAINTES

- Instaurer une politique d'accompagnement des propriétaires privés (conseils administratifs, financiers, fiscaux, technique, ...)
- Problématiques de mise en état préalable des réseaux électriques et téléphoniques

AUTORISATIONS D'URBANISME

- **Déclaration préalable**
- **Mise en place de dossier de subvention adapté à un cahier des charges préalablement validé par l'architecte des bâtiments de France**

PLANING PREVISIONNEL

- **ETUDES** : 2022/23
- **TRAVAUX** : 2023 à 2028
- **FIN TRAVAUX** : second semestre 2028

APPROCHE ECONOMIQUE – RATIO D'INVESTISSEMENT – FINANCEMENT

- Création d'une ligne budgétaire municipale pluriannuelle pour l'aide à la restauration (Fond permettant de générer des aides à la pierre et des aides à la personne garantissant des aides de 20% du coût des travaux de ravalement)

Cet investissement devrait créer un investissement des particuliers auprès des entreprises du bâtiment d'un montant de 4,5 à 5 M € de travaux (les travaux de ravalement induiront des investissements sur les autres parties du clos et couvert du bâtiment (toitures, menuiseries,...))

Financement croisé pour fond de subvention de la commune, du conseil Régional.