

Centre médiéval de Toul

Maitre d'ouvrage et périmètre

Commune de Toul

16 128 habitants et 7 772 logements en 2013

Périmètre d'intervention : l'OPAH-RU cible le centre médiéval de Toul, représentant un tiers environ de la ville intra muros, soit près de 1 100 logements et 1 800 habitants.

Les conclusions de l'étude

Le centre médiéval de Toul se caractérise par un bâti ancien présentant des qualités patrimoniales remarquables, mais qui s'inscrit dans un cadre urbain très contraint : rues étroites, carence en stationnement, espaces publics réduits, plan de circulation complexe.

Les efforts de la commune en matière de préservation et de valorisation du cœur historique de la ville se heurtent à la difficulté d'adapter le tissu urbain et le bâti aux exigences modernes en matière de modes de vie, de qualité et de confort de l'habitat.

Le diagnostic d'OPAH-RU, réalisé en 2011 a ainsi mis en évidence différentes problématiques récurrentes :

- un manque d'entretien et la progression des désordres sur le parc bâti (10% des bâtiments apparaissent très dégradés),
- une vacance lourde (15% des logements),
- des situations ponctuelles d'insalubrité et de non décence,
- une baisse de la part des propriétaires occupants, au profit du développement d'une offre locative, souvent à caractère social.

Les objectifs de l'OPAH :

La phase opérationnelle de l'OPAH-RU a démarré fin 2012, pour une durée de 5 ans.

Centrée sur l'objectif de lutter contre l'habitat indigne et de rénover les logements très dégradés, elle s'inscrit dans une politique globale de valorisation du centre médiéval, touchant à différentes thématiques :

- La revitalisation commerciale,
- L'embellissement des façades,
- Le traitement des espaces publics.

L'OPAH en chiffres

L'OPAH-RU de Toul est atypique dans un contexte de recentrage des aides de l'Anah sur les propriétaires occupants. Pour les 3 premières années, ce sont principalement des bailleurs privés qui ont bénéficié du dispositif opérationnel :

- Sur 39 logements financés par l'Anah, 29 sont à statut locatif,
- Plus de 2 Millions d'Euros de travaux ont été engagés et 800 000 € d'aides ont été mobilisées, dont 510 000 € par l'Anah, et 250 000 € par la Ville de Toul, appuyée par le Conseil Régional.
- Sur le parc locatif, la moyenne de travaux est de 60 300 € par logement, en adéquation avec l'objectif de traiter prioritairement les situations de grande vétusté.



L'expertise du CAL de Meurthe-et-Moselle

- Une approche globale des problématiques d'habitat, à la fois sous l'angle technique, patrimonial, urbain et social
- Une concertation étroite avec la collectivité maître d'ouvrage, et un partenariat renforcé pour mettre en œuvre un programme d'actions multithématiques
- Une adaptation aux spécificités des territoires et aux besoins locaux
- Des compétences techniques, administratives, financières et sociales pour le montage des dossiers