



2000  
Comité de projet associant le maire et la DDT 04

2001  
Lancement de l'opération de requalification avec l'aide de l'Anah

2005  
Rendu des études

2015  
Livraison îlot d'Ornano

2003  
3 îlots sont priorités

2007  
Premiers travaux

Type de projet

Programme de **requalification et de réhabilitation** du centre ancien de Sisteron

## Contexte

Sisteron est une commune de 7 579 habitants située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence (04) sur les rives de la Durance au point de confluence du Buëch. Cette commune médiévale construite sur une très forte pente, tire de son riche passé et de sa situation géographique de nombreux atouts mais aussi des inconvénients. La vieille ville particulièrement dense, au bâti serré et imbriqué, est caractérisée par des logements s'élevant jusqu'à 7 ou 8 étages, constituée de parcelles mesurant de 5 à 8 mètres et traversée par des andrones (de petits passages en escalier), pouvant aller jusqu'à 30 mètres de profondeur entre deux rues.

Cette étroitesse des rues additionnée à la présence d'immeubles anciens qui ne répondent plus aux besoins et conditions de confort actuels, a entraîné la dévitalisation de son centre ancien par : une forte vacance et la dégradation de son bâti, le départ de ses habitants, la fermeture de nombreux commerces. De plus, la forte déclivité, différence d'altitude entre chaque rue, génère plusieurs niveaux de sous-sols et rend difficile les opérations de réhabilitation.

## ACTEURS DU PROJET

### Maîtrise d'ouvrage

Commune de Sisteron,  
Bailleur social Habitations de Haute Provence (H2P)

### Maîtrise d'œuvre

Olivier Cadart, architecte urbaniste, atelier SKALA

### Partenaires

DDT 04\*, LOGIAH 04,  
DD ARS\*, PACT 04



© Ordre des Architectes

## Le projet

Pour remédier à cette situation, la commune a entrepris plusieurs projets de réhabilitation de l'habitat, de requalification des espaces publics, de mise en valeur du patrimoine et de redynamisation de ses commerces. L'îlot d'Ornano est situé au cœur du centre ancien commerçant de Sisteron.

Le programme de requalification :

- **Ilot 1 : Ornano** / Ilot 2 : Bras d'or / Ilot 3 : Bouchon



© DDT04, Habitations de Haute-Provence, ville de Sisteron, Atelier SKALA

**Méthodologie** : mise en place des dispositifs de RHI et THIRORI\*, intégration de bailleurs sociaux et d'acteurs privés en amont de la conception du projet

**Programme** : logements sociaux et musée

**Nombre de logements** : 9 (5 PLAI\*, 4 PLUS\*)

**Récompense** : lauréat du palmarès régional de l'habitat de Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2015

## FAÇADE DE L'ÎLOT D'ORNANO

AVANT-APRÈS

\*DDT 04 = Direction départementale des territoires du 04 ; DD ARS = Direction départementale de l'Agence régionale de santé ; RHI/THIRORI = Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux / Traitement de l'habitat insalubre rémédié ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière ; PLAI = Prêt locatif aidé d'intégration ; PLUS = Prêt locatif à usage social



### GESTION DE PROJET

#### Une gouvernance élargie

La maîtrise d'ouvrage conduite par la commune et déléguée au bailleur social pour l'opération de recyclage foncier, a su mobiliser plusieurs aides et acteurs pour mener à bien le projet. Il s'est notamment agi d'opérations de RHI avec l'ANAH\*, qui par ailleurs ont été adaptées pour de la réhabilitation de patrimoine historique, et d'aides au logement locatif social. Ces dispositifs font suite à la mise en place d'OPAH\* et de PIG\* successifs insuffisants pour les points durs de l'opérations. En 2000, un comité de projet « centre ancien » est mis en place, présidé par le maire et animé par la DDT 04. Le projet est également construit en étroite collaboration avec le bailleur H2P et l'ABF\*. Enfin, des diagnostics ont été réalisés par LOGIAH 04 afin d'identifier les situations d'insalubrité et les outils potentiellement mobilisables.

### QUALITE DE VIE

#### La création de logements sociaux qualitatifs

Parallèlement à la réhabilitation du bâti, une réflexion a été menée sur la reconfiguration des typologies d'appartement et sur les prestations proposées. Afin de répondre au mieux à la demande, l'hôtel d'Ornano accueille dorénavant des T2, T3 et T4 en PLUS ou PLAI. Les prestations mises en place sont équivalentes à du neuf : balcons, puits de lumière agrandis... Elles permettent d'accéder à des logements à la fois atypiques, lumineux, spacieux et avec de bonnes performances énergétiques.

### SOCIAL ET ECONOMIE

#### Une mixité des fonctions au sein du bâti

La restructuration de l'îlot, qui fait suite à des recompositions successives de l'immeuble dont un regroupement de deux parcelles, a permis l'optimisation des usages du bâti et la mise en place d'une mixité fonctionnelle. Il associe un musée archéologique en rez-de-chaussée et sous-sol, et des logements sociaux dans les étages.

La Ville de Sisteron a également racheté les fonds de commerce d'une rue afin à créer une pépinière d'artisans (anciennement opération FISAC).

### CONTEXTE ET TERRITOIRE

#### Une volonté de préserver le patrimoine

L'opération, située sur un site particulièrement contraignant, a su concilier réhabilitation et valorisation du patrimoine existant. Même si les problèmes d'insalubrité ne permettaient pas de conserver à l'identique les immeubles existants, de nombreux éléments du patrimoine ont pu être conservés : des pièces voûtées aux niveaux inférieurs, l'escalier monumental, les cheminées, les ferronneries, les volets traditionnels ainsi qu'une porte classée monument historique, permettant de maintenir l'histoire du lieu de l'hôtel d'Ornano datant du Moyen-Âge.



© Habitations de Haute-Provence, ville de Sisteron

EXEMPLES DE  
**PARTIES  
COMMUNES**  
DE LOGEMENTS  
SOCIAUX À SISTERON  
DANS LE CADRE DE  
L'OPÉRATION DE  
RÉNOVATION



**VUE DES  
LOGEMENTS**

© Roland Morard



**MUSÉE  
D'ORNANO**

© Lionel Millon

La rénovation du centre historique de Sisteron est un bel exemple d'initiative en faveur de la revitalisation des centres anciens en « **offrant des logements et des équipements publics aux habitants dans un patrimoine ayant retrouvé sa dignité** ».

Olivier Cadart

\*ANAH = Agence nationale de l'habitat ; OPAH = Opération programmée d'amélioration de l'habitat ; PIG = Programme d'intérêt général ; ABF = Architectes des bâtiments de France