



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

OUTILS ET ENJEUX DE LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS, DE LA PARCELLE À L'ILOT

**FORUM DES SOLUTIONS, 11 MARS 2021
CENTRES ANCIENS, ESPACES NOUVEAUX**

Nécessité d'agir à l'îlot

- **Redonner de l'attrait à l'habitat ancien** face à la concurrence de la maison individuelle en périphérie : prix raisonnable, tranquillité, espace et nature
- Aménités contemporaines et nouvelles valeurs d'usage au sein des quartiers anciens dans le respect du patrimoine : nécessité parfois d'intervenir à l'îlot.
- Stratégies de soustractions positives de façon intelligente (éviter le curetage aveugle).
- Additions d'architectures contemporaines.
- **Réorganisation des typologies de logements et commerces**, dissociation des accès entre commerces et logements en étage : enjeu d'animation urbaine et de mixité sociale
- Amélioration de **l'accessibilité et de la sécurité incendie** : enjeu d'assurer de bonnes conditions d'accueil
- Usages collectifs des espaces communs, intégration du végétal et des espaces de respiration, de la lumière, intimité des vues, double exposition des logements, stationnement dans l'îlot : **enjeu de reconquête par le cadre de vie**



Cour en cœur d'îlot à Berlin

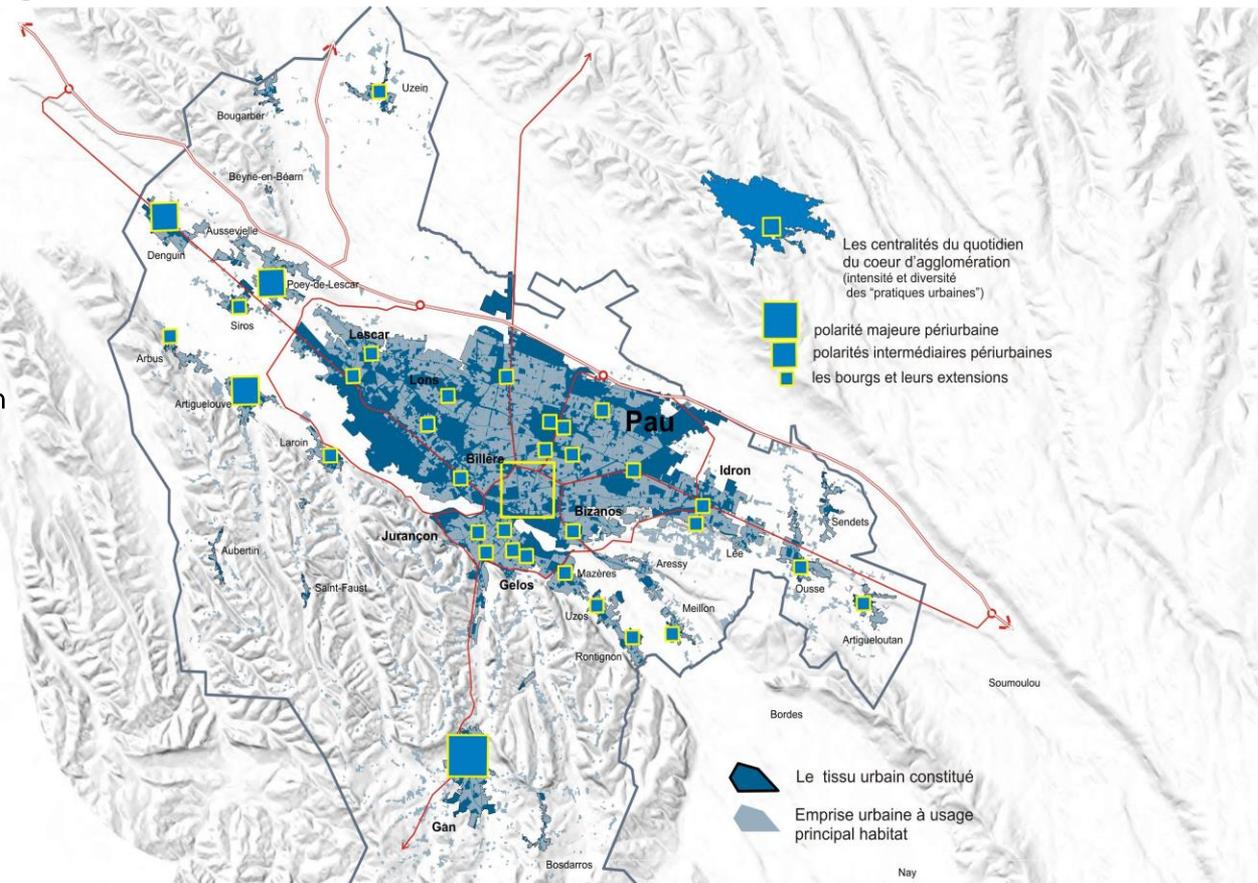
Le temps de la réflexion

Caractériser les enjeux de l'habitat à l'échelle d'un territoire

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées : replacer le centre-ville de Pau au cœur d'un projet d'agglomération

Le centre ancien de Pau au cœur de la stratégie intercommunale : améliorer-remobiliser-renouveler autant que construire (un logement construit pour un logement réhabilité à l'échelle de l'agglomération)

Le développement d'une offre à coûts abordables à hauteur d'un logement sur deux.



Stratégie urbaine, du village à l'îlot, à la parcelle

L'atelier flash à Saverdun (DHUP, sous-
direction de l'aménagement durable)

Stratégie de reconquête urbaine sur des îlots
anciens dégradés pour en accroître
l'habitabilité et la valeur d'usage



Le temps de l'action

Outils, aides et acteurs à mobiliser

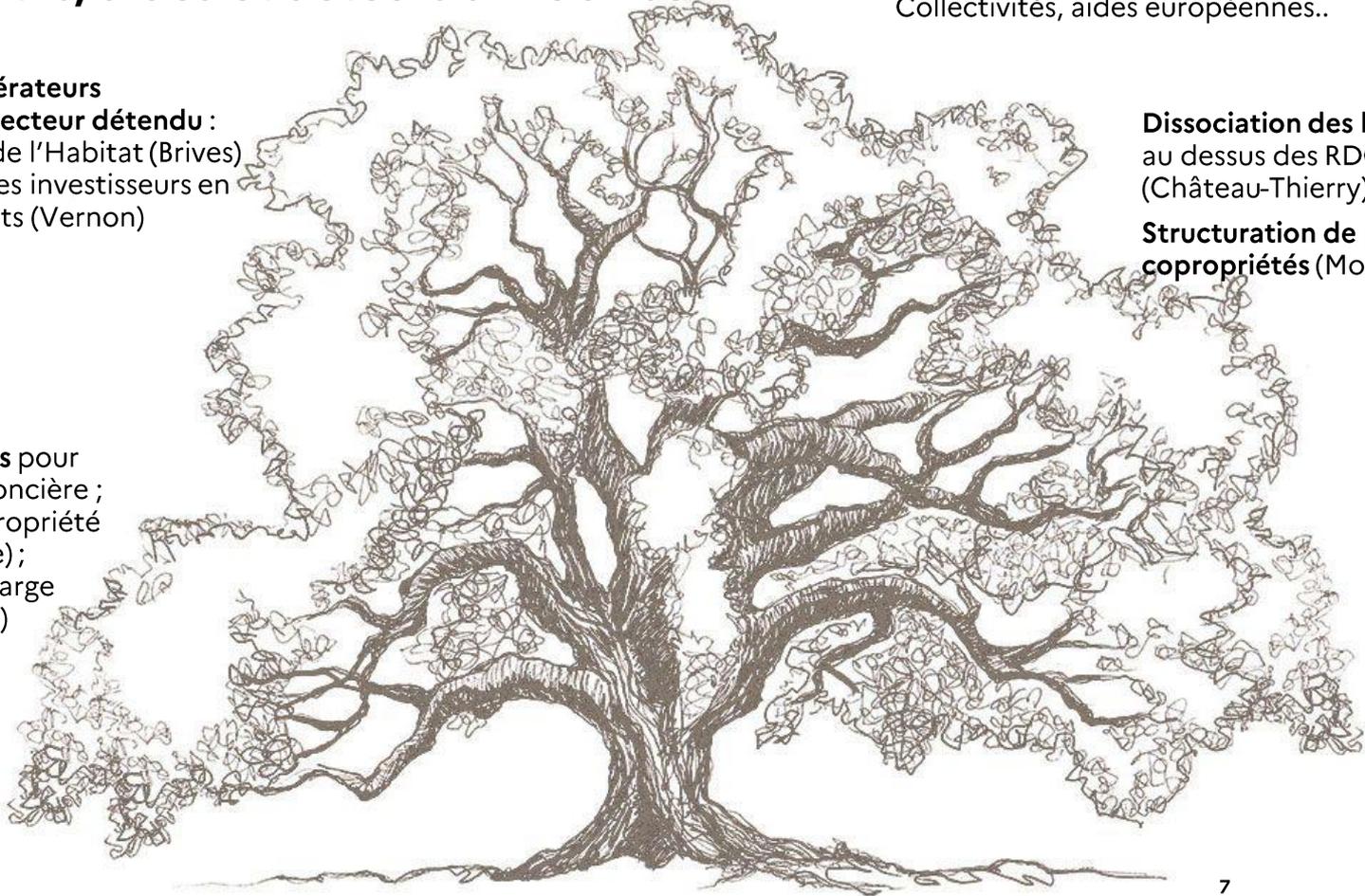
Croiser les aides financières : Anah, Action Logement, CDC, ANRU, Etat, Collectivités, aides européennes..

Chercher les **opérateurs** notamment en **secteur détendu** : guichet unique de l'Habitat (Brives) ; dialogue avec les investisseurs en amont des projets (Vernon)

Dissociation des logements au dessus des RDC (Château-Thierry)

Structuration de petites copropriétés (Morlaix)

Baux longues durées pour minorer la charge foncière ; dissociation de la propriété (OFS BRS à Bayonne) ; minoration de la charge foncière (EPF d'État)



Mobilisation des outils de l'aménagement et de l'habitat

La SEM Incité, moteur de la reconquête urbaine à Bordeaux

- Propriétaires qui acceptent de s'engager sur un programme de travaux: accompagnement individualisé au titre de l'OPAH-RU
- Propriétaires défaillants: Incité acquière et restructure les immeubles en état d'insalubrité (ORI); démolitions ponctuelles pour aérer les cœurs d'îlots, reconfiguration de grands logements et remise sur le marché locatif à prix maîtrisé.



L'aménagement urbain dans le quartier Saint-Michel (Photomontage Incité)



RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE EN CŒUR DE VILLE (RHI/THIRORI)

Outils pour le recyclage d'îlots dégradés en
centre ancien

Les grands principes de la RHI THIRORI

Opération sous maîtrise d'ouvrage publique pour **éradiquer l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux** par acquisitions publiques puis par **démolitions (RHI) ou réhabilitations (THIRORI)** en relogant les ménages occupants.

Bénéficiaires

- Collectivités ayant la compétence habitat / aménagement
- Établissement Public d'Aménagement (EPA)
- Aménageurs via une concession d'aménagement (SPL/A, SEM)
- Organismes HLM

Critères d'éligibilités

La plupart des opérations se font à **l'échelle de l'îlot**, avec comme critères pour chaque immeuble :

- Habitation privée
- Sous procédure de police LHI ou ORI
- Projet de sortie destiné à du logement
- Articulation avec le projet urbain

Pour plus d'information, **se rapprocher de votre DDT**



Opération avant/après, Arras

Les grands principes de la RHI THIRORI

Projet de sortie

- Projet de sortie en cohérence avec les besoins du territoire (PLH)
- Objectif de mixité sociale
- Surface de sortie de l'opération majoritairement dédiée au logement
- Relogement des occupants sur place ou à proximité



Opération finalisée,
Dieppe



Étapes de financement

1. Étude de faisabilité (50 % avec plafond de dépenses de 200 000 € HT)
2. Éligibilité de l'opération
3. Étude de calibrage de l'opération (70 % avec plafond de 239 200 € TTC)
4. Accompagnement social et relogement des éventuels occupants (70 % avec plafond de 10 000 € TTC/ménage relogé)
5. Déficit global de l'opération, soit la subvention qui prend en charge le montant des dépenses – recettes (70 % TTC pour la RHI, 40% TTC pour le THIRORI)

Exemples d'opérations de RHI/THIRORI

Ilot Lamothe, Pau (64)

10, Rue Lamothe



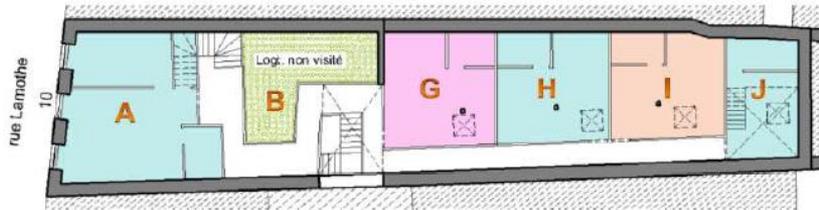
10 et 12, Rue Lamothe
THIRORI

13 logements vacants
3 locaux commerciaux vacants

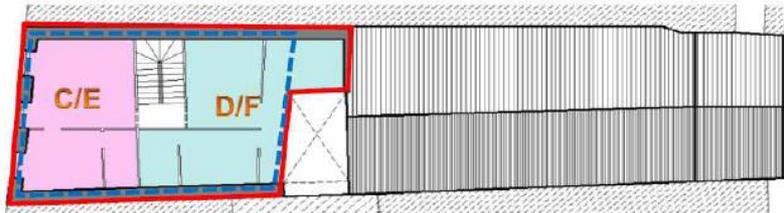
Acteurs

- CA Pau Béarn Pyrénées
- EPF Local Béarn Pyrénées
- Anah

R+1



R+2
et
R+3



PAU BÉARN
PYRÉNÉES
Communauté d'Agglomération

ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER LOCAL
Béarn Pyrénées

Agence
nationale
de l'habitat
Anah

Ilot Lamothe, Pau (64)

10 et 12, Rue Lamothe
THIRORI

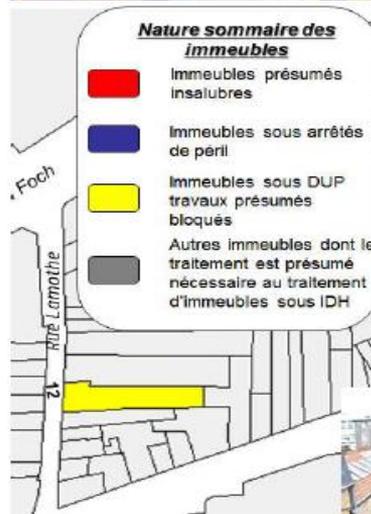
13 logements vacants
3 locaux commerciaux vacants

Projet de sortie

6 T4 conventionnés Anah
Curetage de fond de parcelle

Coût de l'opération

950 792 €



12, Rue Lamothe

Edouard Ollivro, Guingamp (22)



25, Rue Edouard Ollivro
RHI

Parcelle îlot enclavée, immeubles vacants

Acteurs

- CA de Guingamp Paimpol Agglomération
- Bailleur social OPH Guingamp Habitat
- Anah



L'îlot concerné par l'opération

Guingamp
Paimpol
AGGLOMÉRATION

GUINGAMP
HABITAT

Agence
nationale
de l'habitat
Anah

Edouard Ollivro, Guingamp (22)

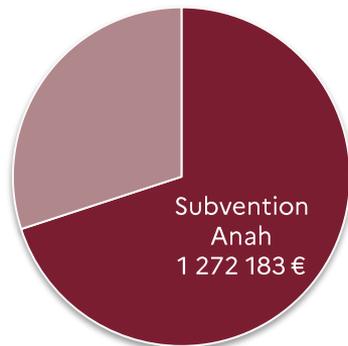
25, Rue Edouard Ollivro
RHI

Projet de sortie

- 23 logements (15 LLS et 8 en libre)
- Caves, parkings, circulations (2 817 m²)
- Pôle de santé (421 m²)
- Commerces (283 m²)

Coût de l'opération

1 817 404 €



Projet de sortie

**Guide DHUP sur la reconquête des îlots anciens dégradés (septembre 2020)
avec l'appui des partenaires d'Action cœur de ville (USH, Anah, AL, MCC..) et
de praticiens (DDT, aménageurs, EPF..)**

<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/guide-de-la-reconquete-des-ilots-anciens-degrades-a674.html>

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/guide_reconquete_des_ilots_anciens_degrades_0.pdf

