



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

DOSSIER DE PRESSE

Programme national de Requalification des Quartiers anciens dégradés

Annonce par Benoist Apparu des
résultats de
l'appel à projets

Mercredi 9 décembre 2009

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Sommaire

Communiqué de presse

- I. **Présentation du PNRQAD**
- II. **Carte**
- III. **Calendrier**
- IV. **Composition de la commission**
- V. **Présentation des projets**



COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Gouvernement mobilise des moyens exceptionnels pour la réhabilitation des quartiers anciens dégradés

Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme a présenté ce matin en Conseil des Ministres les 40 projets retenus dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Le Gouvernement va mobiliser 380 millions d'euros pour la mise en œuvre de ce programme en faveur de la réhabilitation de logements privés, de la production de logements sociaux et de l'aménagement d'espaces et de services publics.

Le Secrétaire d'Etat souligne que la rénovation des centres-villes réunira des politiques essentielles comme la lutte contre l'habitat indigne, la remise sur le marché de logements vacants et la mobilisation en faveur de l'environnement. C'est d'ailleurs un des engagements du Grenelle de l'environnement qui permettra d'importantes économies d'énergies dans le bâtiment et les transports.

Un appel à candidature a permis d'identifier 87 projets. Suite à l'analyse d'une commission de représentants de l'Etat, d'élus et d'organismes intervenant sur le logement, le Gouvernement a décidé de retenir 40 projets :

- 25 retenus dont 11 retenus sur un périmètre restreint
- 15 retenus au titre d'un accompagnement limité à de l'ingénierie

Le choix des candidatures s'est appuyé sur les avis de la commission en termes d'enjeux, de pertinence des actions proposées et d'opérationnalité. Il a également pris en compte d'autres facteurs, comme la tension sur le marché local du logement. Enfin, dans le souci de développer une démarche innovante de la ville, le choix s'est attaché à promouvoir une large variété de situations.

L'Etat et ses opérateurs, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), mobiliseront 380 millions d'euros sur trois ans. **L'impulsion donnée par le programme devrait permettre d'effectuer 1,5 milliards d'euros de travaux.** Les premiers travaux pourront démarrer dès le début 2010.

Dans le prolongement de l'action conduite dans le cadre du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine), les conventions du PNRQAD prévoiront une clause d'insertion qui garantira le recrutement de personnes issues des quartiers en rénovation

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

La dégradation du cadre bâti et la perte d'attractivité des trames urbaines ont engendré au cœur de certaines villes des situations socialement difficiles qui s'accompagnent d'une dévalorisation économique. L'habitat indigne se concentre souvent dans des centres anciens où vivent des habitants en grande difficulté. D'autres quartiers abritent une proportion élevée de logements vacants dégradés dans un contexte de forte tension sur le marché du logement.

Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers, tout en favorisant la mixité sociale et en recherchant un meilleur équilibre entre l'habitat et la présence d'activités de services. **Il concentrera des moyens exceptionnels et ciblés pour réhabiliter des logements privés, produire des logements sociaux et des places d'hébergement, développer des services et des équipements et aménager les espaces publics.**

Le PNRQAD fait suite à l'engagement du Grenelle Environnement de mettre en place un programme ambitieux de reconquête des centres-villes en déclin. La création et la réhabilitation de logements en centre-ville dans un modèle urbain compact diminue la demande en moyens de transports. La rénovation des bâtiments permet de générer des gains de consommation énergétique.

Les actions entreprises au titre du programme couvriront un large spectre d'interventions et seront complémentaires :

- des opérations de requalification des bâtis les plus dégradés ou des îlots d'habitat avec une maîtrise publique d'immeubles afin de recycler le foncier ou le bâti,
- des interventions des bailleurs sociaux : participation aux actions de relogement avec pour objectif le maintien des habitants dans leur quartier, réalisation de logements sociaux ou de places d'hébergement,
- des aides à la réhabilitation des logements des propriétaires privés adaptées aux sujétions locales au moyen d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat : maintien à domicile des personnes âgées, lutte contre la précarité énergétique, sortie d'insalubrité,
- une intervention en faveur de la redynamisation ou de la création d'activités économiques et commerciales et de l'implantation de services publics et de services de santé,
- un traitement urbain sur les aménagements et les équipements de proximité,
- une promotion de la mixité sociale et fonctionnelle,
- une aide forte d'ingénierie : préparation des projets, conduite générale des opérations, suivi,
- un accompagnement social des habitants.

Ce programme souhaite promouvoir une nouvelle approche de la ville et vise à identifier des réponses à des situations très variées. Les tailles des agglomérations, les typologies urbaines et l'âge des quartiers retenus seront donc hétérogènes.

L'Etat et ses opérateurs, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), mobiliseront 380 millions d'euros sur trois ans en faveur des quartiers anciens dégradés. L'aide fiscale « Malraux », qui permet une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 40% du coût des travaux de réhabilitation, sera également accordée, dans les conditions prévues par la loi, pour mobiliser les investissements privés.

L'effet de levier sur les financements privés et sur les financements des collectivités territoriales devrait permettre **d'engager un programme de l'ordre de 1,5 milliard d'euros de travaux.**

Un appel à projet, lancé le 13 mai dernier, a permis de faire émerger 87 projets. Une commission regroupant des représentants d'élus, des représentants de l'Etat et des représentants des organismes intervenant en faveur du logement a apporté un éclairage sur l'éligibilité des projets, leurs périmètres et les actions proposées.

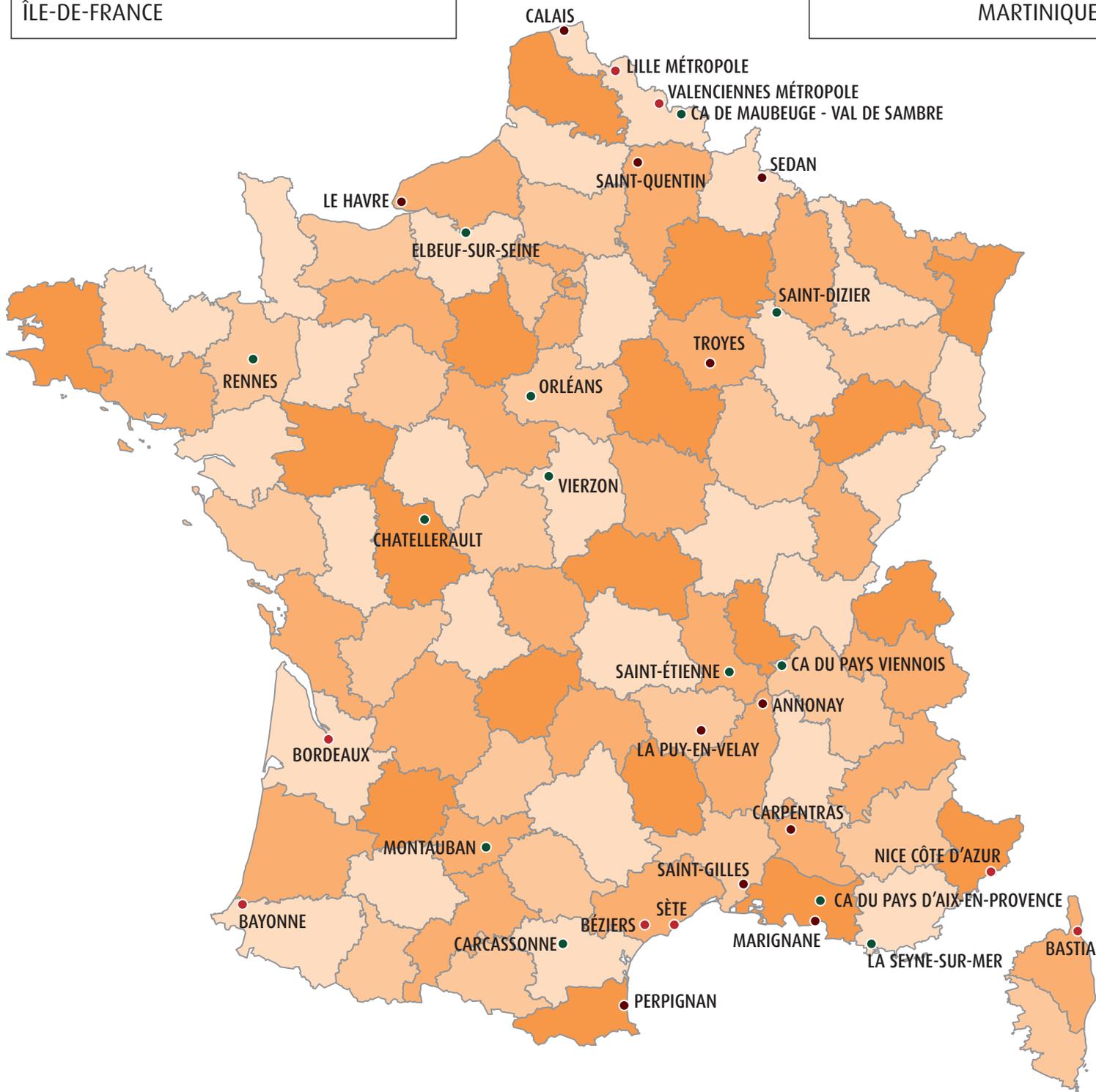
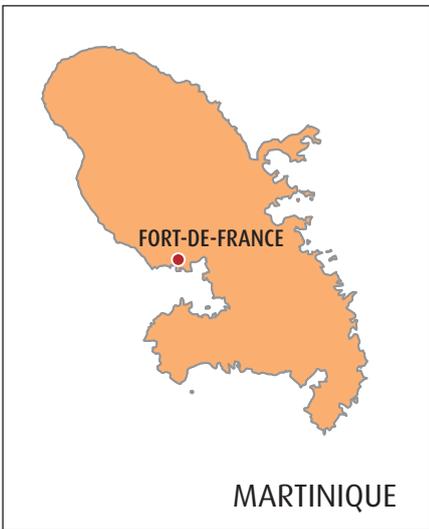
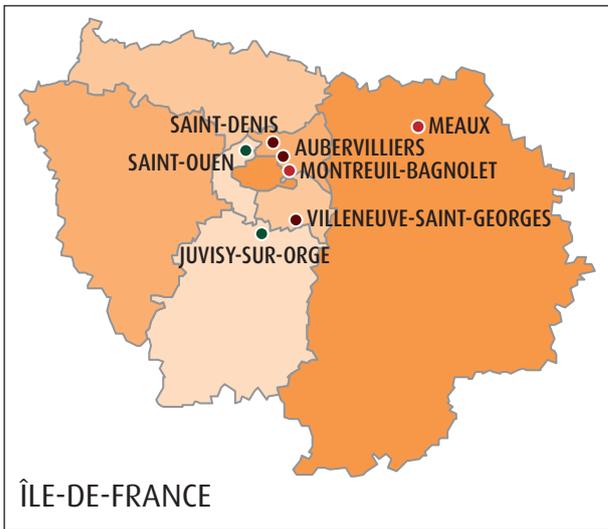
Aidé par cette expertise, le Gouvernement a identifié 25 projets, dont un outre-mer, qui concentreront l'essentiel des financements de l'Etat et des agences. 11 de ces projets présentent un périmètre jugé trop important par la commission et devront faire l'objet d'une réduction importante de périmètre. Ces projets très divers présentent des enjeux importants et proposent des actions innovantes et opérationnelles.

15 autres projets sont particulièrement intéressants tout en étant plus éloignés du cœur de cible de l'appel à projet. Ils pourront également bénéficier du programme avec l'aide fiscale « Malraux », dans les conditions prévues par la loi, et d'un accompagnement de l'ANAH limité à de l'ingénierie.

Le décret prévu par la loi du 25 mars 2009 pour fixer la liste de ces quartiers éligibles au PNRQAD en précisant leurs périmètres interviendra avant le 31 décembre 2009.

Des conventions pluriannuelles entre les collectivités territoriales, l'Etat, les agences et les opérateurs viendront préciser, projet par projet, les objectifs à atteindre, les actions à déployer, le calendrier des opérations et les moyens mis en œuvre pour y parvenir. Une clause de dégagement d'office en cas de non respect du calendrier figurera dans les conventions. **Les premiers travaux de rénovation des quartiers anciens dégradés pourront être engagés dès le début de l'année 2010.**

Dans le prolongement de l'action conduite dans le cadre du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine), **les conventions du PNRQAD prévoient une clause d'insertion qui garantira le recrutement de personnes issues des quartiers en rénovation.**



LÉGENDE

- Candidature retenue
- Candidature retenue sur un périmètre restreint
- Candidature retenue avec un accompagnement en ingénierie

PNRQAD

Programme national de requalification
des quartiers anciens dégradés

Calendrier

25/03/2009

La loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion crée le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

13/05/2009

Lancement d'un appel à candidature auprès des communes et des groupements de communes

31/07/2009

Date limite de dépôt des candidatures : 87 dossiers reçus

30/11/2009 et 01/12/2009

Réunion de la commission consultative

09/12/2009

Présentation en conseil des ministres. 25 dossiers retenus au titre du programme + 15 dossiers retenus pour un accompagnement en ingénierie

31/12/2009

Date butoir pour le décret arrêtant les périmètres des quartiers retenus

Premier semestre 2010

Signature des conventions et commencement des premiers travaux

Composition de la Commission du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

M. Dominique BRAYE, Sénateur des Yvelines
M. Michel PIRON, Député du Maine-et-Loire

et par arrêté du 24 novembre 2009

En qualité de représentants de l'Etat et de ses établissements publics

M. Alain LECOMTE, au titre du ministre chargé du logement, président de la commission.
M. Robert MAUD, au titre du ministre chargé de l'urbanisme.
M. Jean-Paul LAPIERRE, au titre du ministre chargé de la politique de la ville.
M. Michel CLEMENT, au titre du ministre chargé de l'architecture et du patrimoine.
M. Pierre BRUNHES, au titre du ministre chargé du commerce et de l'artisanat.
M. Gérard HAMEL, au titre de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.
M. Marc-Philippe DAUBRESSE, au titre de l'Agence nationale de l'habitat.

En qualité de représentants d'organismes intervenant en matière de politique de l'habitat

M. Alain WEBER, au titre de la Caisse des dépôts et consignations.
M. Didier RIDORET, au titre de l'Union d'économie sociale pour le logement.
M. Christian CHEVE, au titre de l'Union d'économie sociale pour le logement.
M. Pierre QUERCY, au titre de l'Union sociale pour l'habitat.
M. Jean-Marie BERNARD, au titre de la Fédération des entreprises publiques locales.

En qualité de représentants des collectivités locales

M. Alain MICHEL, au titre de l'Association des maires de France.
Mme Sophie JOISSAINS, au titre de l'Association des maires de France.
M. Claude CHALON, au titre de l'Assemblée des communautés de France.
M. Michel DELEBARRE, au titre de l'Association des communautés urbaines de France.
M. Marcel ROGEMONT, au titre de l'Assemblée des départements de France.
M. François LANGLOIS, au titre de l'Association des régions de France.

Présentation des projets

Candidatures retenues

Annonay (Communauté de communes du bassin d'Annonay)
Aubervilliers
Calais
Carpentras
Le Havre
Le Puy en Velay
Marignane
Perpignan
Saint-Denis
Nîmes Métropole (sur la commune de Saint-Gilles)
Saint-Quentin
Sedan
Troyes
Villeneuve-Saint-Georges

Candidatures retenues sur un périmètre restreint

Bastia
Bayonne
Béziers
Bordeaux
Fort-de-France
Lille Métropole
Meaux
Montreuil et Bagnolet
Nice Côte d'Azur
Sète
Valenciennes métropole

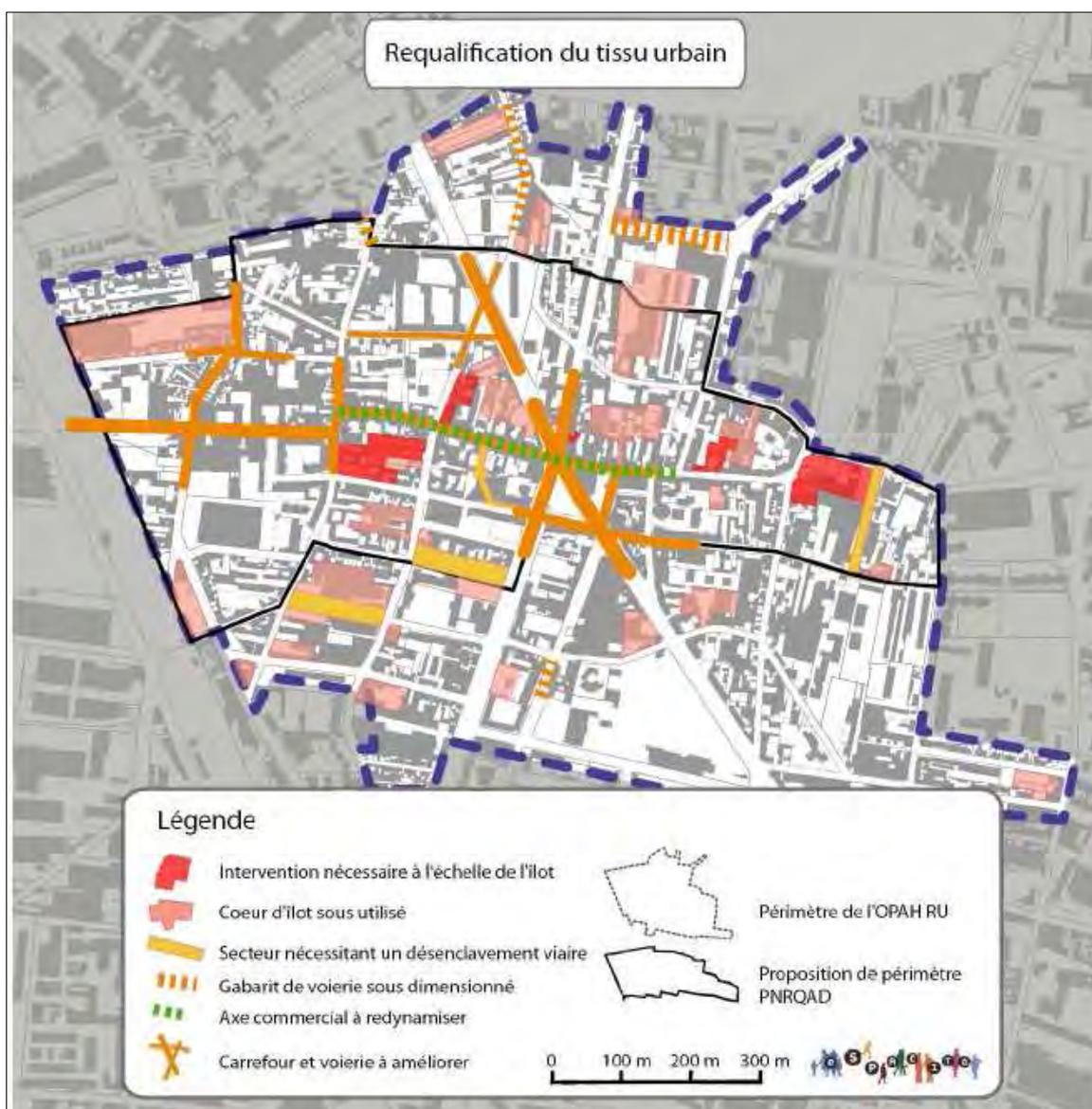
Candidatures retenues, limitées à un accompagnement en ingénierie

Aix-en-Provence (Communauté d'agglomération du Pays d'Aix)
Carcassonne
Châtelleraut
Elbeuf
Juvisy-sur-Orge (Communauté d'agglomération – Les portes de l'Essonne)
La Seyne-sur-Mer
Maubeuge Val de Sambre
Montauban (Communauté de Montauban Trois Rivières)
Orléans
Rennes
Saint-Dizier
Saint-Etienne
Saint-Ouen
Vienne (Communauté d'agglomération du Pays Viennois)
Vierzon

Aubervilliers

La Ville d'Aubervilliers présente une démarche globale d'intervention sur son centre ancien, concentrant de nombreuses situations d'indignité et des difficultés sociales. Le parc antérieur à 1948 représente 70% des résidences principales de ce centre. Le centre ancien comprend le bourg d'origine et son extension faubourienne qui s'est construite à compter de la fin du 19^e siècle, à partir des implantations industrielles en bord de canal. Il est constitué d'un bâti hybride de maisons ouvrières, immeubles populaires et locaux industriels souvent en friche ou vétustes, avec quelques éléments épars de patrimoine architectural de qualité. Bien qu'assez fortement construits au sol, les îlots n'offrent pas de densité marquée.

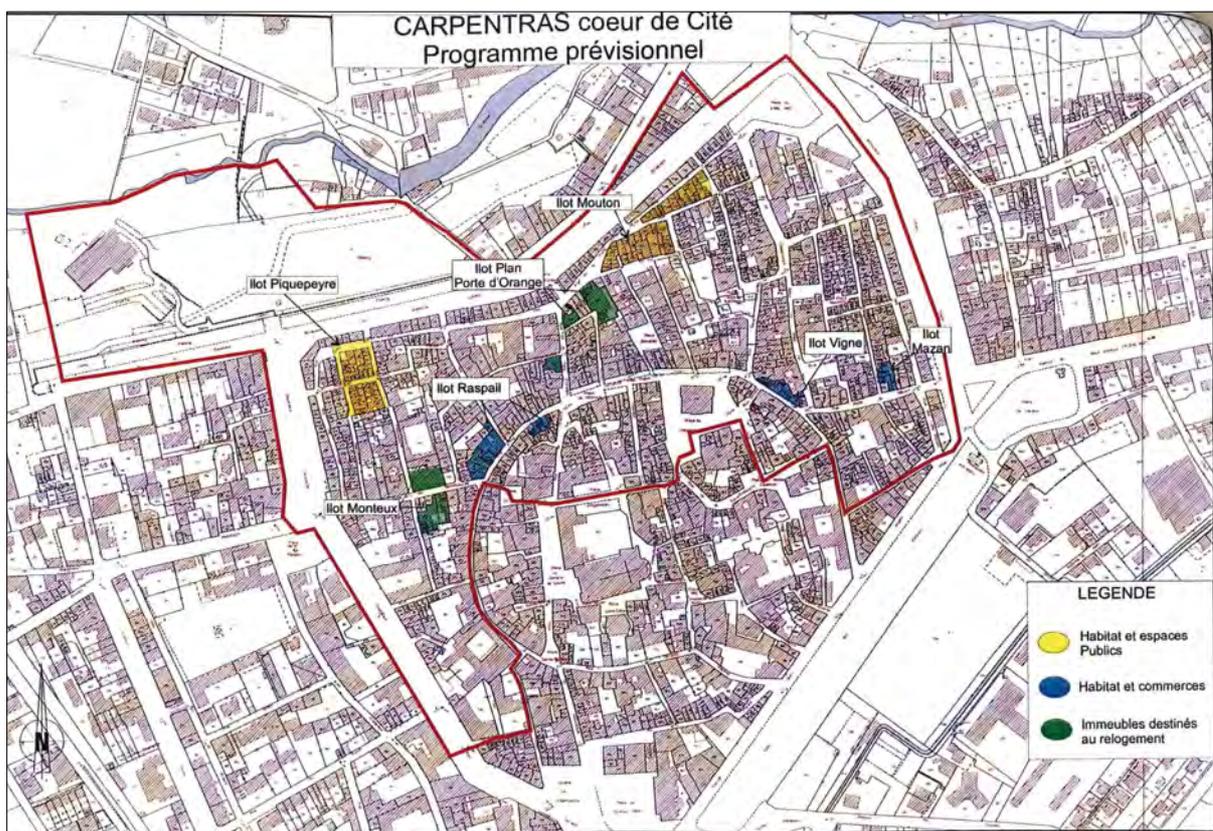
Le projet s'appuie sur un ensemble d'actions (démolitions, restructurations, procédures incitatives et coercitives d'amélioration du parc privé...) priorisées par la ville en fonction de l'urgence identifiée dans le diagnostic. Il s'inscrit dans une stratégie de revitalisation du centre ancien à 20 ans qui accompagne les opérations d'aménagement réalisées en périphérie afin d'encadrer les dynamiques de développement initiées et éviter le décrochage vis-à-vis de zones périphériques plus attractives.



Carpentras

La ville de Carpentras présente une démarche globale et cohérente d'intervention qu'elle cible sur le nord de son centre historique (1 700 logements), qui concentre de nombreuses situations d'indignité et un taux de vacance élevé en marché tendu. Le tissu est celui d'un centre ancien médiéval méridional avec parcellaire et trame viaire très serrés et voies étroites. Il est caractérisé par une forte densité d'emprise (le non-bâti représentant 8%) et l'absence d'espace public à l'exception de la place de l'Hôtel de Ville en limite sud du secteur.

Le projet s'appuie sur une convergence d'actions (recyclage et amélioration de l'habitat ancien dégradé, retraitement de l'espace public, réinvestissement commercial et tertiaire) bien ciblées, dans le cadre d'un Projet urbain global lancé par la ville en 1997, dont les résultats déjà probants seront renforcés par l'action lourde sur les îlots.

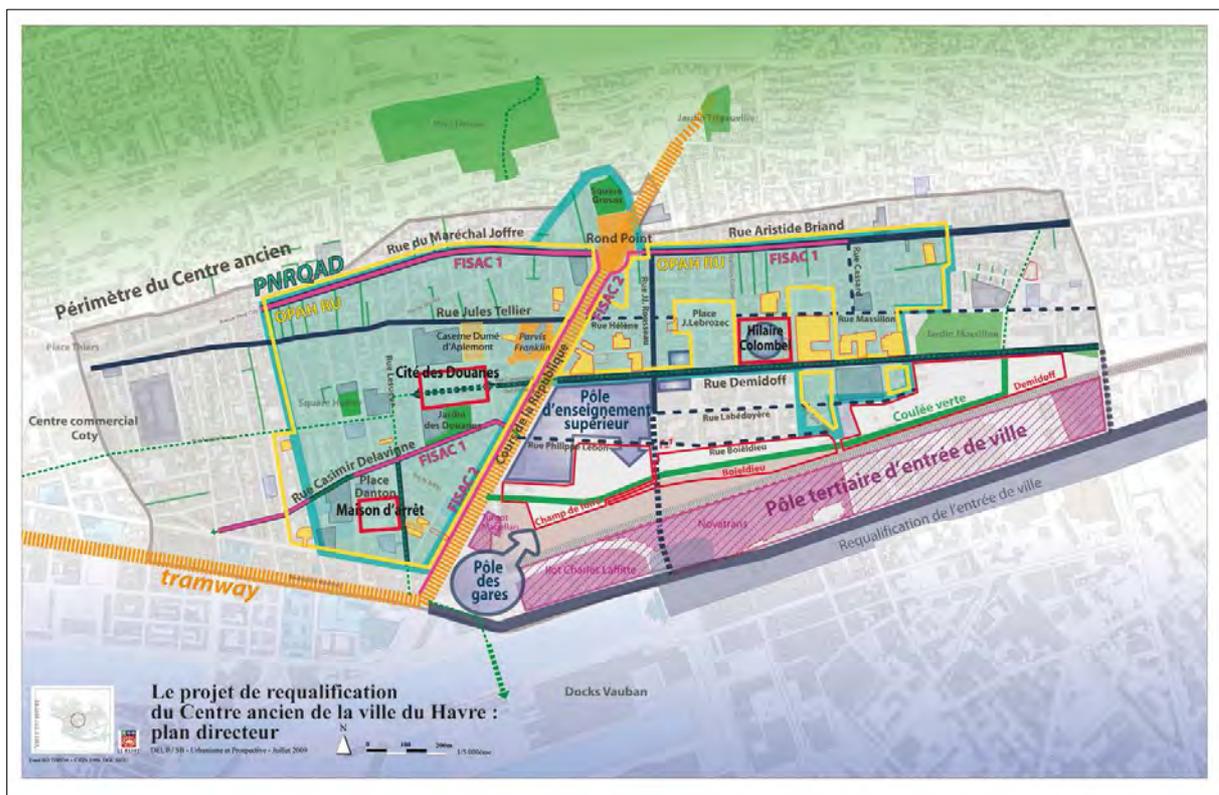


Le Havre

La ville du Havre propose une démarche globale et cohérente d'intervention sur trois quartiers anciens du centre qui concentrent de nombreuses situations d'indignité et de vacance, et évoluent dans la dynamique de la ville. Ces quartiers : Faubourg, Rond Point, Cours République concernent 20 000 habitants et 10 200 logements.

Ces quartiers denses et multifonctionnels, comportent de petits immeubles collectifs sur rue, et un tissu mixte de logements individuels et d'activités en cœur d'îlots. Un patrimoine architectural de qualité se retrouve dans les différentes séquences urbaines. La structure foncière est très morcelée, et dégage de petits espaces verts dans les îlots qui compensent la rareté des espaces publics.

Le projet proposé s'appuie sur un plan d'actions (requalification de l'habitat avec des actions de recyclage foncier, création de logements sociaux, accompagnement social, aménagements et équipements publics, développement économique) propre à accompagner et canaliser les effets de la revalorisation attendue du quartier suite à la future arrivée de la LGV.

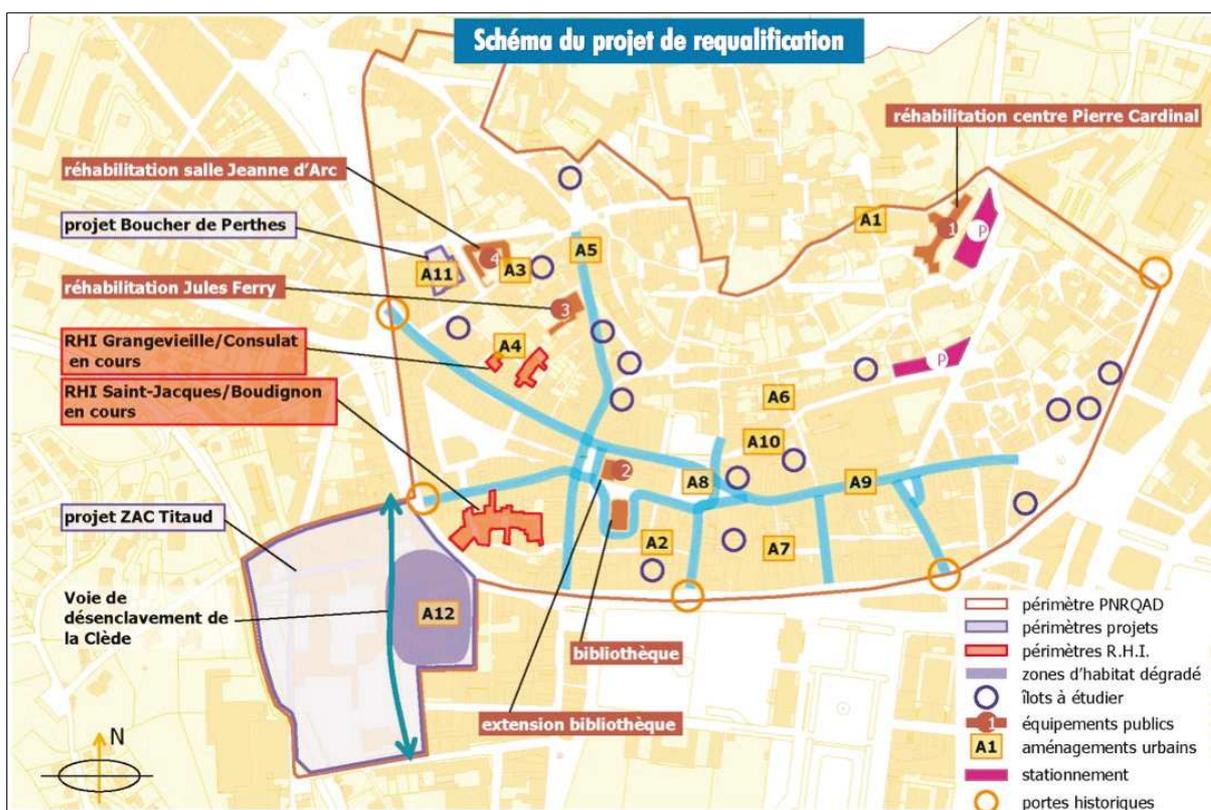


Le Puy-en-Velay

La ville du Puy-en-Velay propose des actions sur la ville historique, qui présente situations d'indignité et développement de la vacance avec le départ des ménages à l'extérieur de la ville. La morphologie actuelle correspond à l'état de la ville au 18^e siècle avec des contraintes topographiques importantes. Le quartier est marqué par un parcellaire en lanière hérité de l'époque médiévale et de belles façades des 18^e et 19^e siècles. Les cœurs d'îlot ont été progressivement obstrués. L'arrière des parcelles est desservi par des ruelles très étroites et peu attractives.

Les interventions précédentes de la ville n'ont pas été en mesure de juguler les situations d'indignité.

La ville souhaite redynamiser son centre par l'aménagement des espaces publics, l'amélioration de l'accessibilité aux équipements et aux services. Les actions sont ciblées sur deux îlots prioritaires : Titaud et Boucher des Perthes. Le projet présenté propose de compléter et poursuivre les moyens d'intervention déjà en place (OPAH-RU¹ et CPA), ciblés en particulier sur l'adaptation au vieillissement et au handicap, ainsi que sur la performance énergétique.



¹ Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouveau urbain

Marignane

Le projet de la ville de Marignane porte sur son centre historique qui compte près de 1 300 logements.

Ce quartier concentre de très fortes difficultés : indignité structurelle des logements, vacance importante, présence d'une population modeste voire précaire.

Le centre de Marignane est un quartier médiéval méridional, qui présente des problèmes de circulation (coupure du centre, rues étroites) et de stationnement (absence de stationnements résidentiels de proximité).

Le projet envisagé dans la candidature s'inscrit en grande cohérence avec les politiques de planification et de programmation (PLH, CUCS², PLU) et s'appuie sur la politique foncière d'acquisition publique de ces dernières années. Il comporte un ambitieux volet habitat dont la définition s'appuie sur une étude urbaine stratégique. Ce volet, ciblé et localisé, doit permettre de recycler 20% des logements existants et d'en améliorer 20%. Il s'accompagne d'actions sur les espaces publics, sur les commerces et sur la Gestion urbaine de proximité.



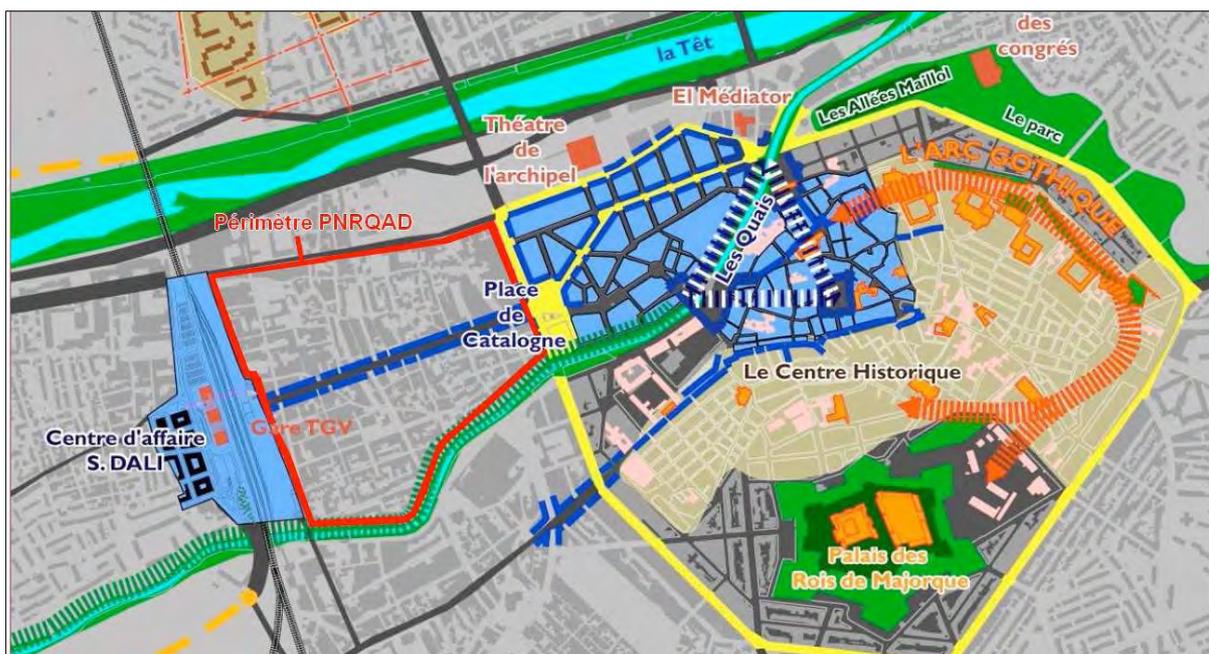
² Contrat Urbain de Cohésion Sociale

Perpignan

Le projet présenté par la ville de Perpignan concerne le quartier de la gare qui compte près de 3 700 logements.

Ce quartier se positionne entre deux polarités majeures de l'agglomération : le centre historique et la gare. Il s'agit d'un quartier de faubourg de la fin du 19^e siècle. Il présente une typologie de logements très variée, favorable au développement d'une réelle mixité sociale. Ce secteur connaît des difficultés : identification de poches d'indignité, fort taux de vacance du parc ancien et présence d'une population précaire voire marginalisée.

Le projet présenté dans le dossier de candidature s'intègre dans la stratégie d'agglomération formalisée à travers le PLH et le PLU et vise à accompagner l'émergence d'une bipolarité avec le quartier de la gare en devenir et celui du centre historique faisant actuellement l'objet d'un PRU. Il articule des actions ciblées de recyclage et des actions plus diffuses de réhabilitation de l'habitat privé ancien.



Saint-Denis

La ville de Saint Denis présente une démarche d'intervention cohérente sur son centre ancien, qui comporte 6 570 logements privés, dont 85% sont antérieurs à 1915. St Denis est une des rares « villes anciennes » de la couronne parisienne. Le centre est constitué d'un bâti comportant des éléments 18^e siècle, mais les secteurs visés comportent essentiellement du bâti 19^e siècle (habitat ouvrier), lié à l'évolution industrielle de la ville, avec une forte densité.

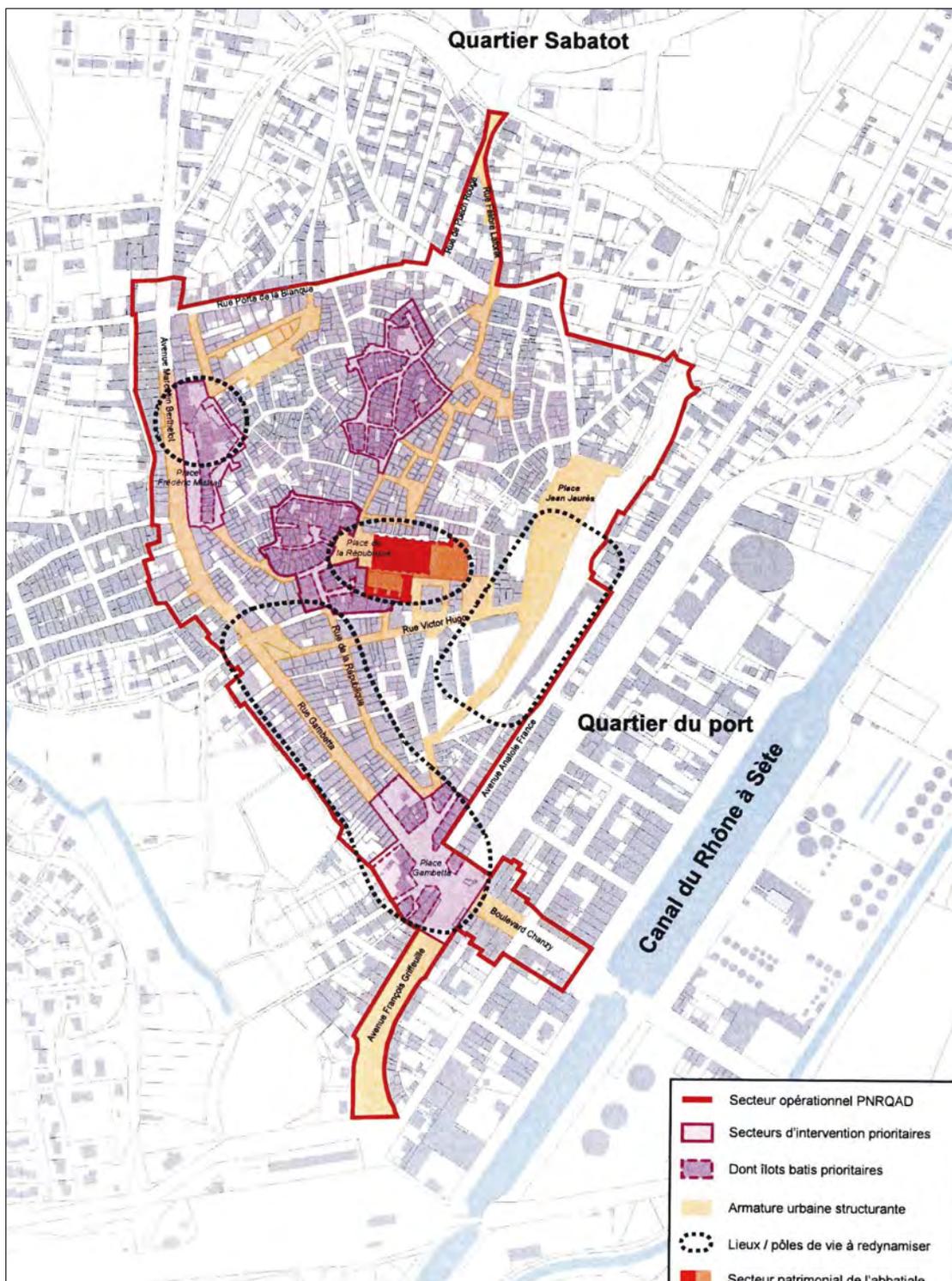
Le projet s'appuie sur un ensemble d'actions (démolitions, restructurations, procédures incitatives et coercitives d'amélioration du parc privé...) bien ciblées, et cohérentes avec la position clé des périmètres retenus qui relie centre historique et nouvelles opérations-phares d'aménagement.



Nîmes Métropole

L'agglomération Nîmes Métropole et la ville de Saint Gilles présentent une démarche d'intervention sur le centre ancien de Saint Gilles. Le tissu urbain est constitué d'une trame viaire étroite et en pente. Il repose sur un parcellaire et des prospects serrés, des îlots saturés et des petites constructions abritant généralement un unique logement.

Le projet s'appuie sur un plan d'actions (requalification de l'habitat privé, revalorisation patrimoniale et commerciale) intégré dans un vaste projet urbain visant à redynamiser le centre ancien. La vision globale des problématiques du centre comme la forte volonté politique sont des atouts majeurs pour la conduite future du projet.



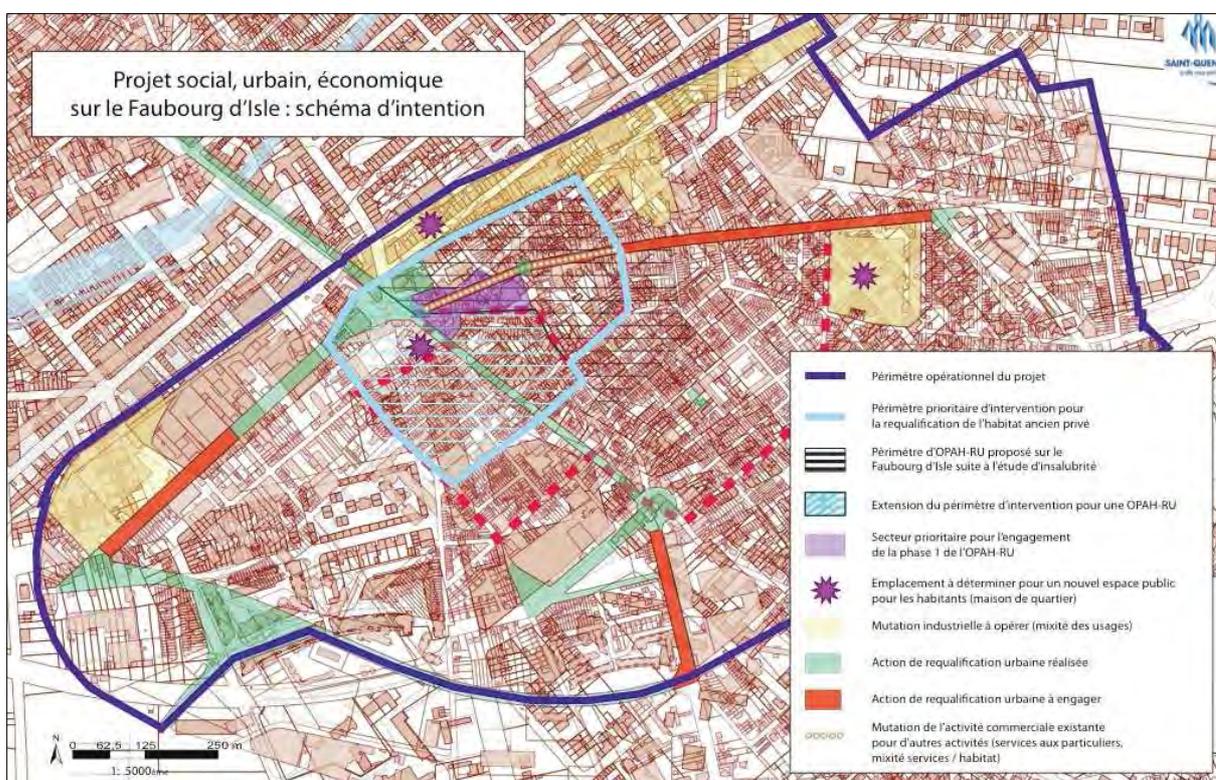
Saint-Quentin

La ville de Saint-Quentin souhaite requalifier le quartier du Faubourg de l'Isle. Ce quartier correspond à un tissu de faubourg en entrée de ville, composé le plus souvent de maisons traditionnelles saint-quentinoises de deux étages, alignées le long de rues étroites. Le cœur du quartier est situé dans un périmètre de protection de monuments historiques avec des éléments patrimoniaux remarquables (Art Déco, architecture industrielle, maisons ouvrières).

Le diagnostic détaillé proposé à l'appui du dossier fait état d'une concentration d'habitat indigne, d'une vacance importante et de nombreux dysfonctionnements urbains.

La stratégie proposée et le plan d'actions visent à mobiliser un ensemble d'outils (recyclage, opérations de dédensification et curetage d'îlots, stimulation de l'investissement privé, appui aux propriétaires occupants et bailleurs pour la requalification de leur logement, création de logements sociaux, intervention sur l'espace public) qui seront au mis en œuvre dans le cadre d'une OPAH-RU, par voie de convention auprès d'un opérateur public.

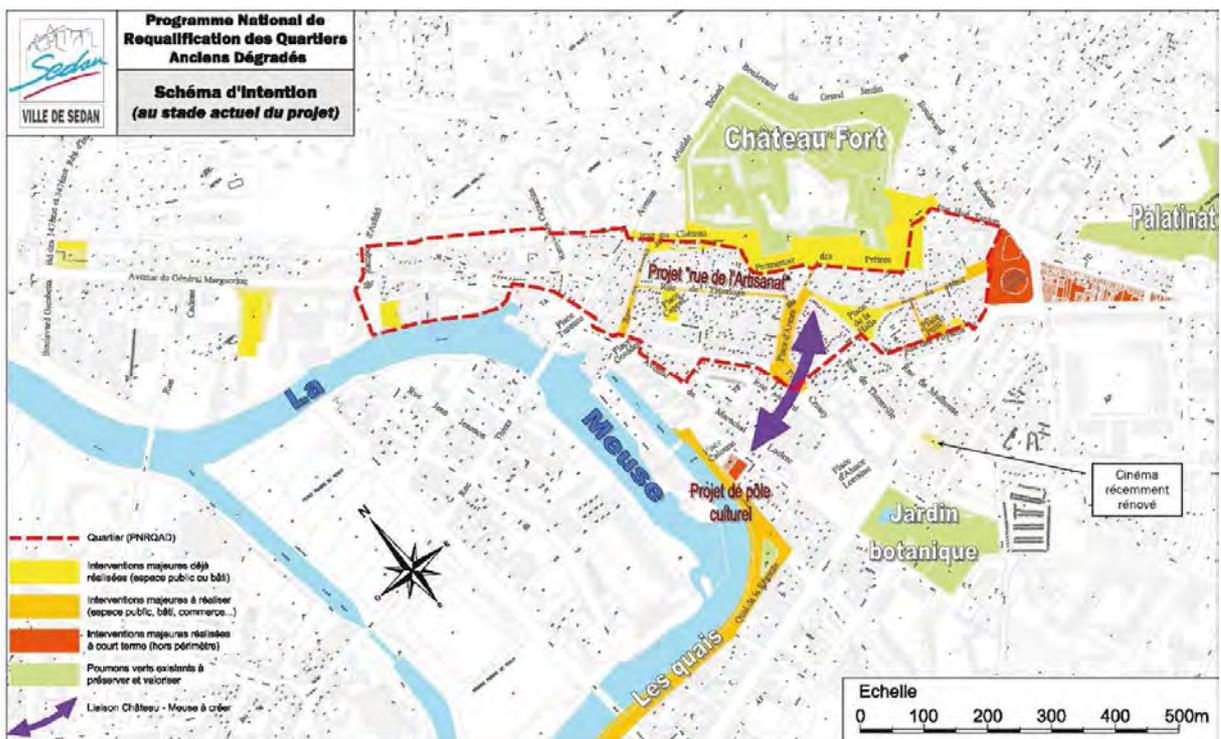
La ville souhaite également mener une expérience d'auto-réhabilitation et de retour à l'emploi.



Sedan

La ville de Sedan présente un dossier sur son centre ancien, qui met en évidence, dans un contexte de déprise démographique, des situations d'indignité, de précarité et de vacance. Localisé à proximité immédiate du château-fort classé de Sedan, ce quartier est constitué d'un habitat ancien essentiellement privé et possédant une forte qualité architecturale.

Le projet présenté vise à requalifier le patrimoine du centre ville et redynamiser ses fonctions de centralité, en lançant des actions adaptées à la dureté opérationnelle et à la problématique du resserrement urbain.

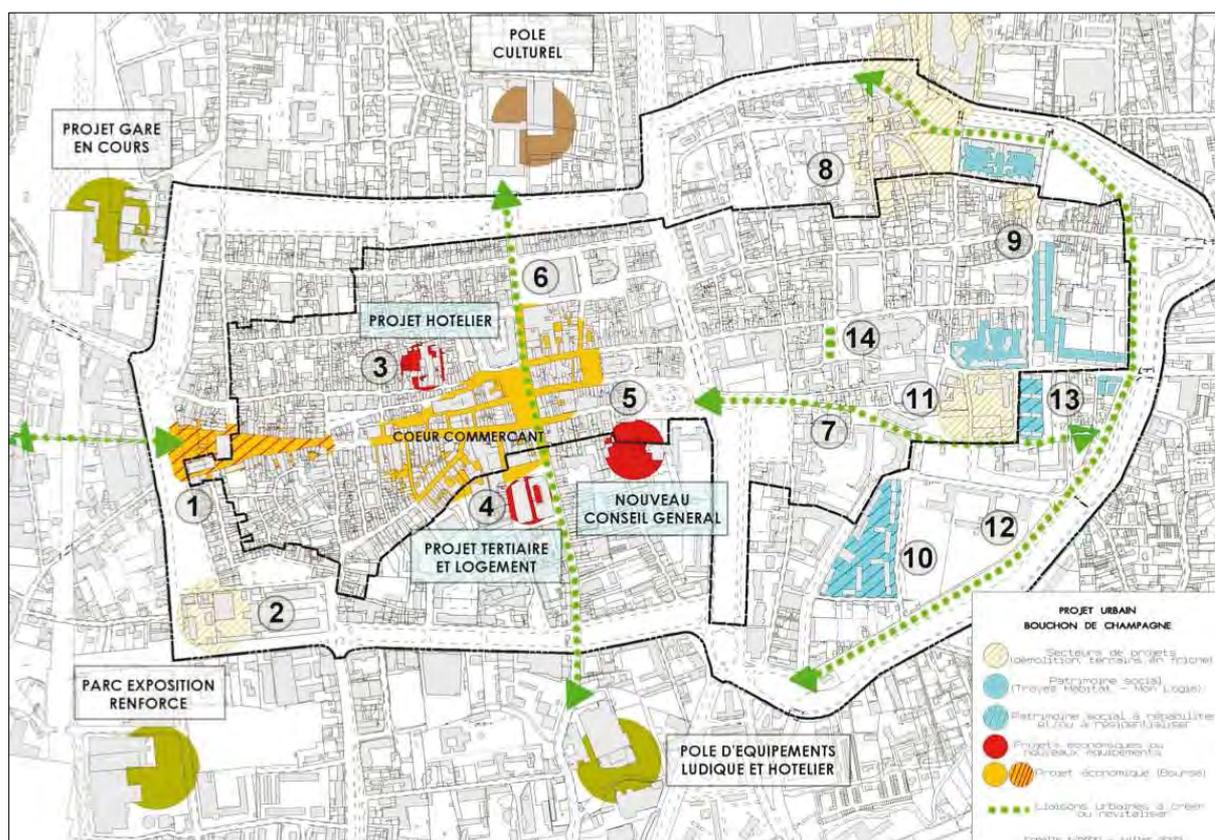


Troyes

La ville de Troyes présente un dossier concernant son cœur de ville historique « le Bouchon de Champagne » : centre historique riche en patrimoine architectural avec un bâti ancien comportant de remarquables façades à pans de bois du 16^e siècle, dont certaines ont fait l'objet de restaurations très poussées lors des précédentes OPAH.

Le projet s'inscrit dans un projet urbain global de requalification à forte dimension patrimoniale s'appuyant sur les actions déjà en cours (OPAH-RU).

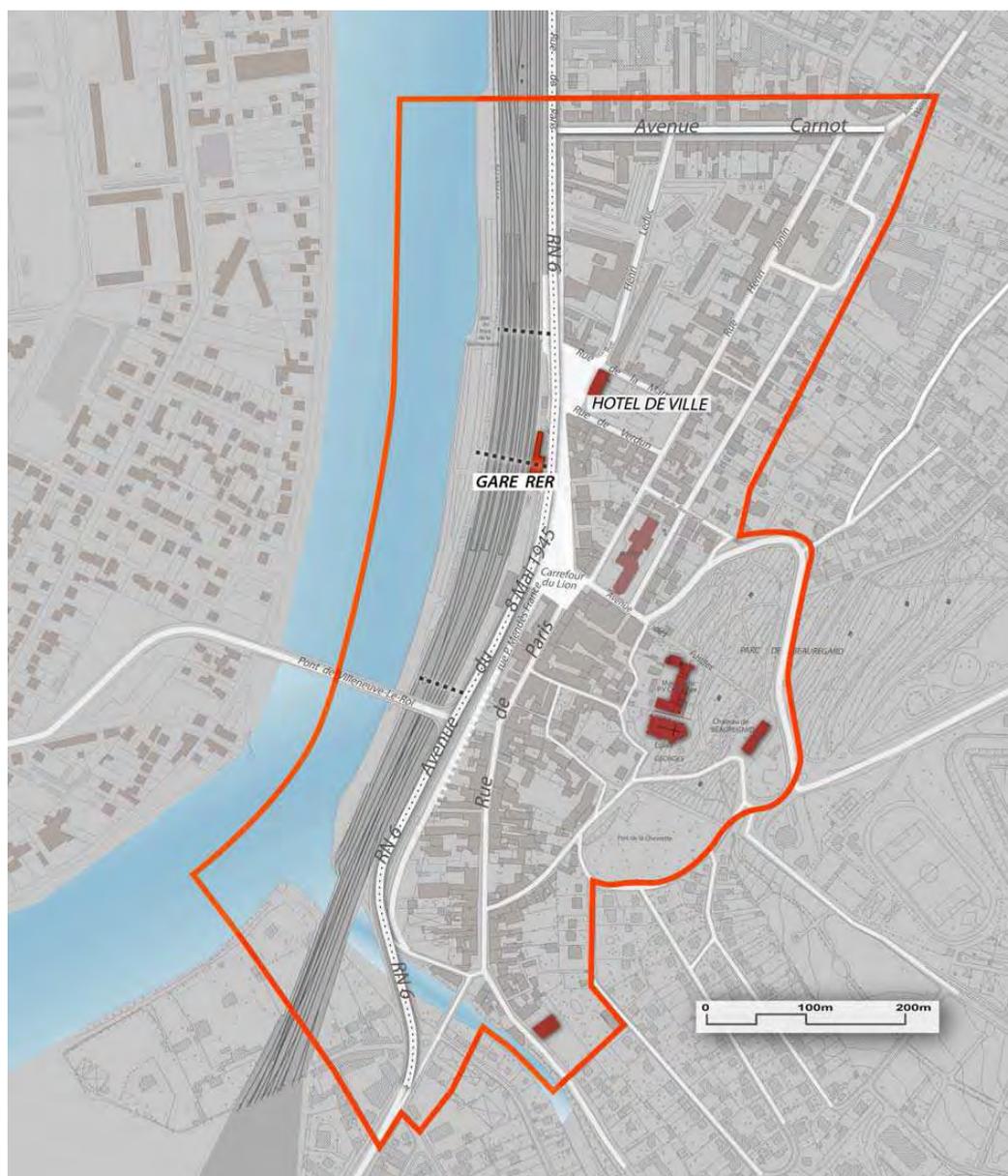
Afin de traiter en profondeur les logements indignes et insalubres et de conforter les actions en cours concernant l'aménagement et la requalification de l'espace public, le dossier de candidature propose en particulier de reconduire l'OPAH-RU avec des moyens renforcés et d'intervenir sur les espaces publics.



Villeneuve Saint-Georges

La ville de Villeneuve-Saint-Georges, appuyée par l'EPA Orly Rungis Seine Amont, propose un dossier sur son centre-ville fortement dégradé, soumis à des contraintes environnementales importantes et comportant de fortes concentrations d'habitat indigne. Le périmètre proposé comprend le quartier historique et ses extensions faubouriennes au nord. Le centre-ville est constitué d'une trame parcellaire lamellaire héritée de la ville des 18^e et 19^e siècles. Caractérisé par une diversité urbaine et architecturale, le bâti a subi de nombreuses mutations et comporte aujourd'hui des espaces de vie fortement déqualifiés.

La stratégie d'intervention proposée est définie dans le cadre d'un projet urbain global. Elle est centrée sur des actions de restructuration, de curetage et de recyclage, faisant largement appel aux moyens et principes d'intervention proposés pour le PNRQAD. La création de nouveaux logements diversifiés et un marché de l'habitat attractif (dont une part importante de logements sociaux et très sociaux) permettront d'offrir un habitat digne à la population actuelle et d'attirer de nouvelles populations. Ce projet, par de nombreux aspects, est représentatif des duretés opérationnelles de certaines situations franciliennes et plus particulièrement dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national.



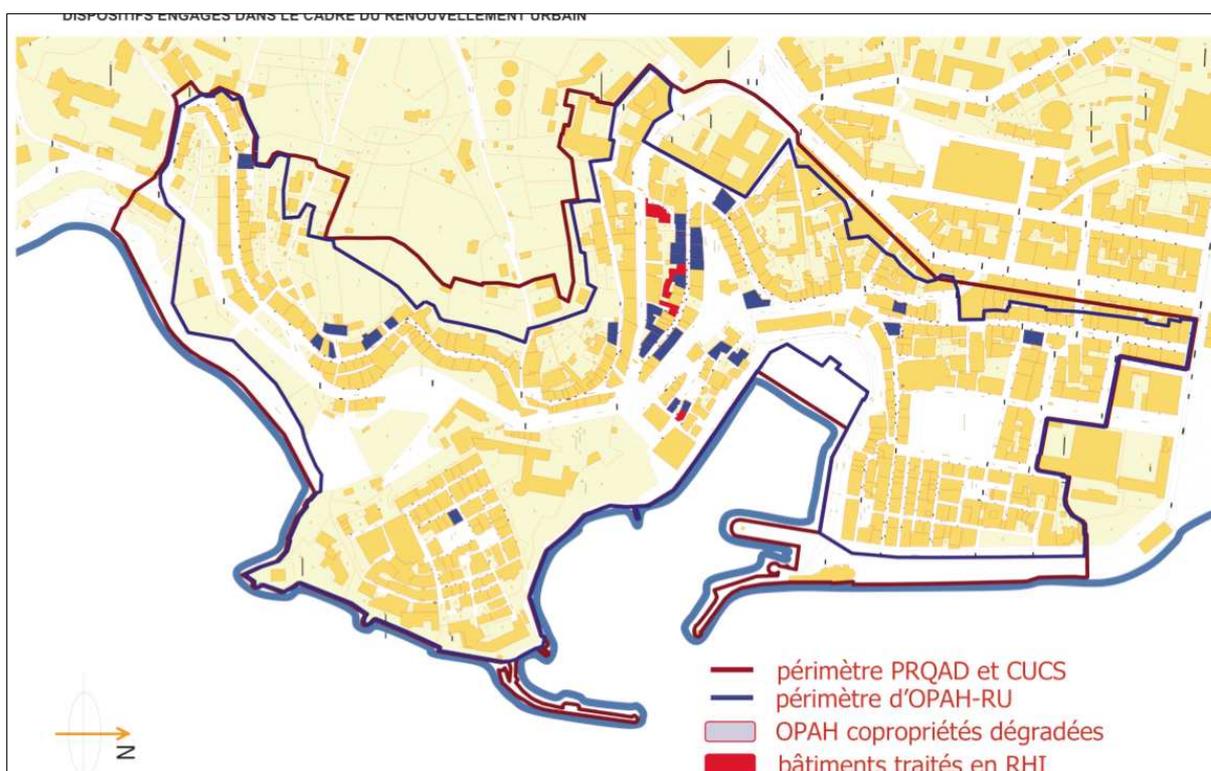
Candidatures retenues sur un périmètre restreint

Bastia

La ville de Bastia présente une démarche globale et cohérente d'intervention sur son centre historique au pied de la Citadelle et autour du vieux port. Il comporte 2 900 logements dont 95% sont antérieurs à 1948. Le quartier est constitué du centre ancien, qui présente un bâti 17^e et 18^e très serré avec de fortes contraintes topographiques, et du quartier de la place du marché, avec un bâti 19^e, une topographie moins contraignante, mais des îlots très denses.

Le recyclage et les restructurations lourdes d'habitat dégradé proposées seront complétés par un panel important d'actions (amélioration du parc privé, création de logements sociaux, aménagement commercial et social) propres à améliorer la qualité de vie et le fonctionnement urbain du centre ancien.

Le projet vient en continuité de l'action engagée depuis 15 ans avec des moyens lourds et une OPAH-RU en cours.



Bayonne

Le dossier présenté par la ville de Bayonne porte sur la vieille ville intra muros et comprend les quartiers médiévaux du Petit Bayonne et du Grand Bayonne. Il regroupe environ 4 820 logements dont 3 680 résidences principales (environ 20% des résidences principales de la commune) et compte environ 5 650 habitants.

Le centre ancien est caractérisé par une trame viaire issue du moyen âge et des îlots très denses (construits à 98%) rythmés par un parcellaire très étroit en lanières (5 m de large et de 4 à 10 fois plus profond) construit sur quatre à cinq étages.

Cette morphologie particulièrement dense rend ce parc de logement difficilement habitable (pièces obscures ou faiblement éclairées par une courette ou une cage d'escalier faisant puits de jour), dangereux (difficultés d'intervention des secours en cas d'incendie), insalubre (défaut de ventilation) voire en état de péril (défaut d'entretien, structures porteuses défailiantes).

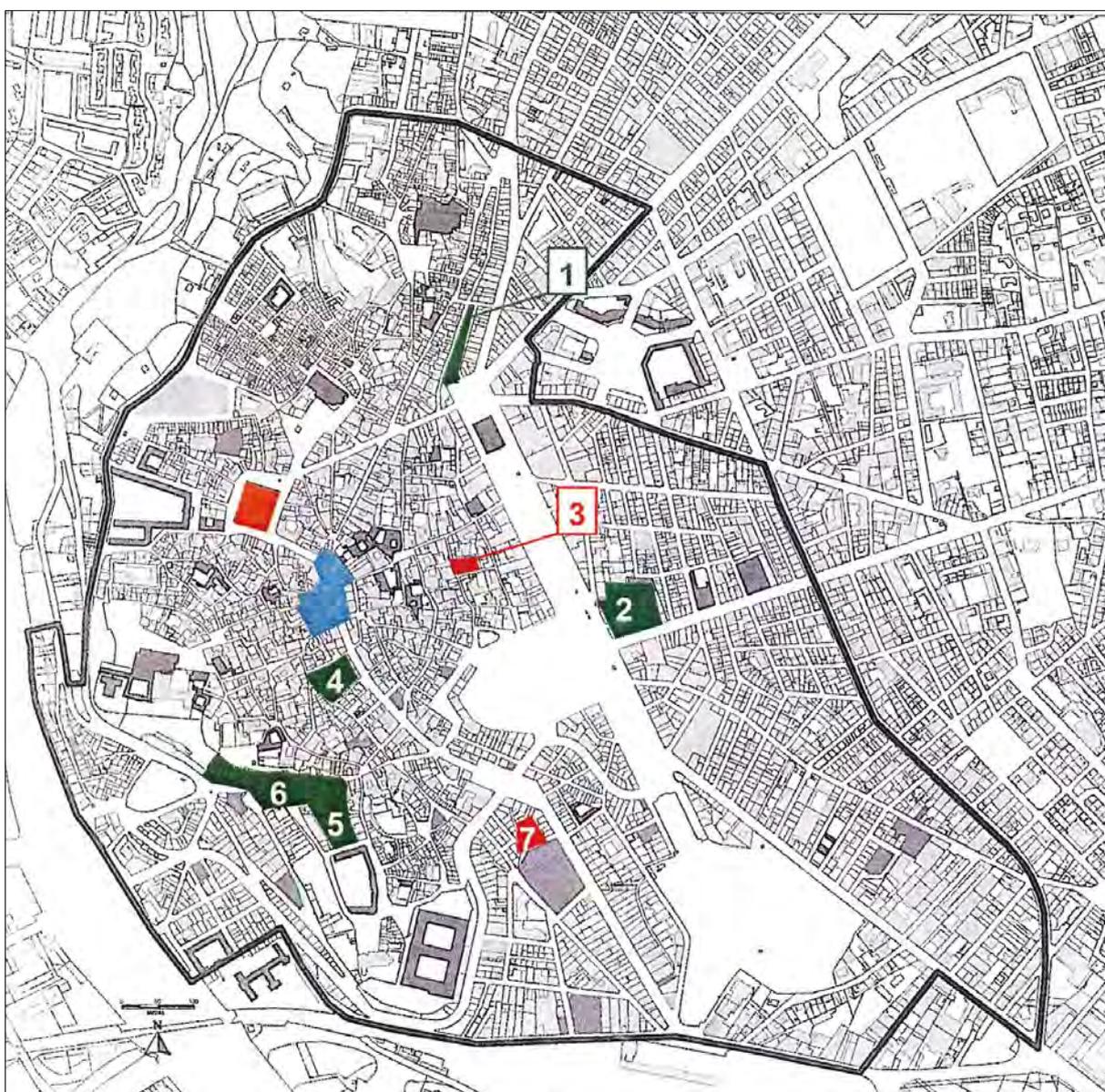
Le projet envisagé vise une requalification urbaine via une restructuration foncière des îlots. Il s'accompagne d'actions d'accompagnement des ménages en place et d'une programmation de logements fixant des objectifs de mixité. Des objectifs ambitieux sont fixés en termes d'îlots à restructurer et de traitement de l'habitat indigne.



Béziers

La ville de Béziers présente une démarche globale d'intervention sur son centre ville ancien (9 662 logements). La ville est marquée par un tissu historique caractéristique du type méditerranéen avec des îlots très denses, une voirie étroite et irrégulière, peu remanié au 19^e siècle, et comportant de nombreux immeubles de grande qualité architecturale (époques romane, médiévale, renaissance...). La presque totalité est située en Secteur sauvegardé.

Le projet envisagé par la ville de Béziers constitue l'un des trois pôles du projet global de la ville : le pôle « patrimoine », qui vise à redonner son attractivité et sa vocation touristique au centre ville, par un ensemble d'actions (requalification de l'habitat, des espaces publics et des commerces).

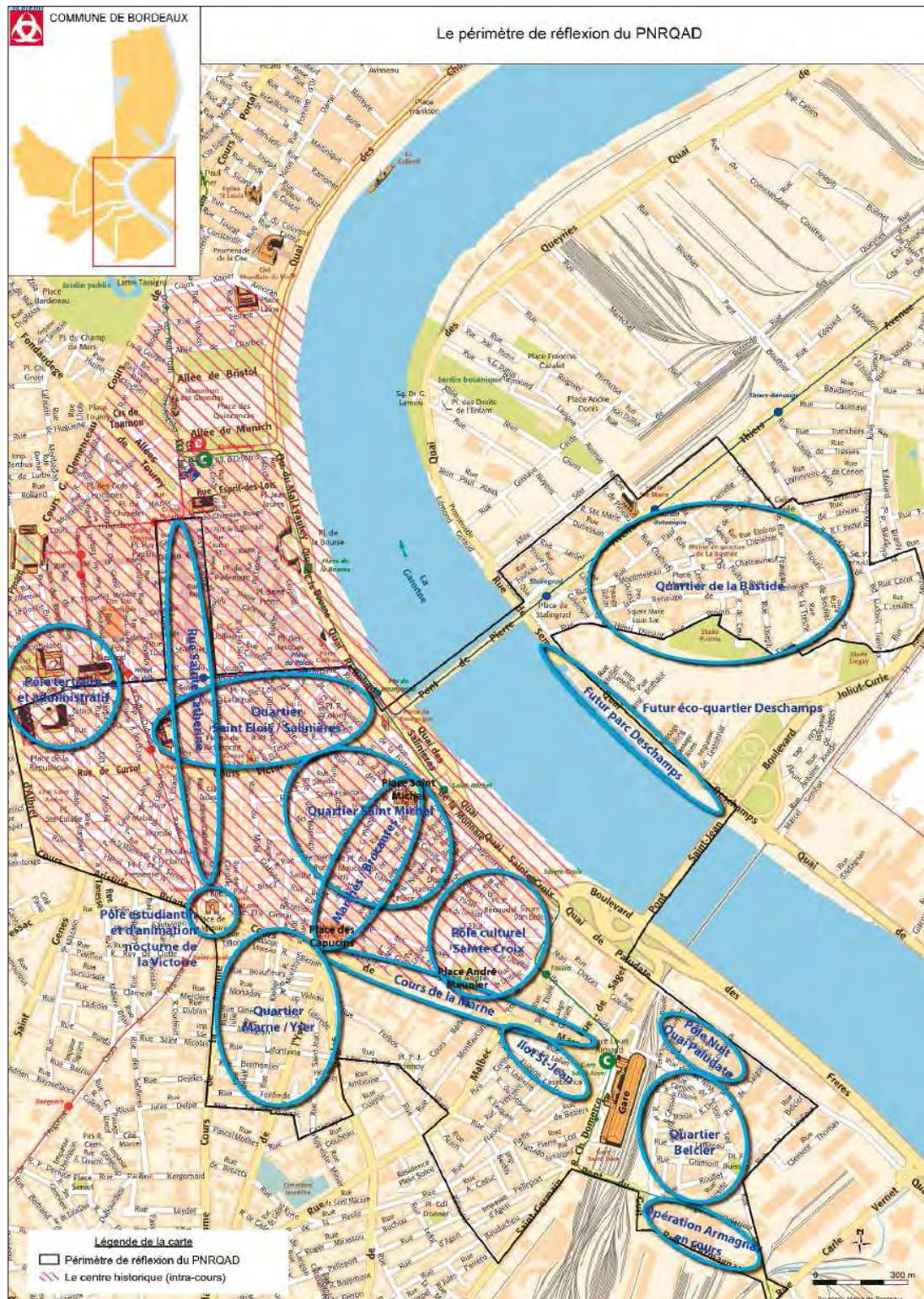


Bordeaux

Le dossier présenté par la ville de Bordeaux porte sur des quartiers très différenciés : le sud du centre historique, le quartier Marne Yser à l'ouest, le quartier de la gare et le quartier de la Bastide sur la rive droite. Ce périmètre d'étude comprend 27 900 logements et est caractérisé, pour le sud du centre historique (Saint Eloi/Salinères, Saint Michel/Sainte-Croix, rue Sainte Catherine) par une forte densité du bâti, tandis que le quartier Marne Yser est un faubourg datant du 19^e siècle.

Le projet de requalification s'insère dans la dynamique urbaine de l'agglomération. Le développement de l'attractivité du cœur de Bordeaux, sur lequel des projets sont déjà engagés (OPAH RU, ORI, CPA) ou prévus (OIN), participe de la lutte contre l'étalement urbain.

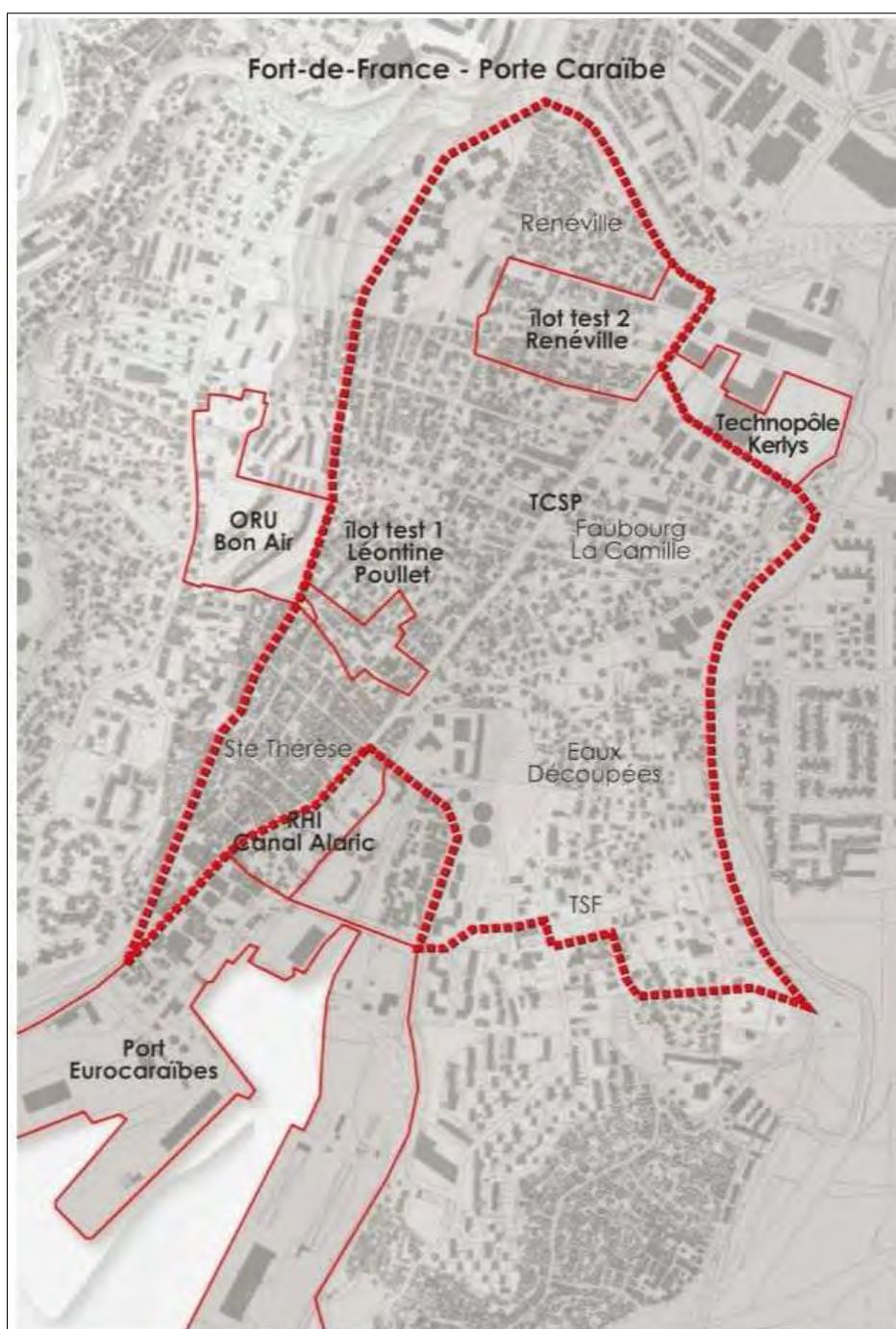
Sur le premier périmètre opérationnel défini, la ville met l'accent sur la mixité sociale, avec l'objectif d'accroître la production de logement social et de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.



Fort-de-France

Le dossier présenté par la ville de Fort-de-France porte sur le secteur « Porte Caraïbe », entrée de ville composée de 6 sous-secteurs (Sainte-Thérèse, Renéville, Canal Alaric, TSF, Eaux Découpées et Faubourg La Camille) situés de part et d'autre d'une voie urbaine à très grande circulation en entrée de ville. Il est fait état de situations de grande dégradation en particulier sur Sainte-Thérèse et Renéville (vacants dégradés, ruines, cases, maisons abandonnées...) et de la précarisation de ses habitants.

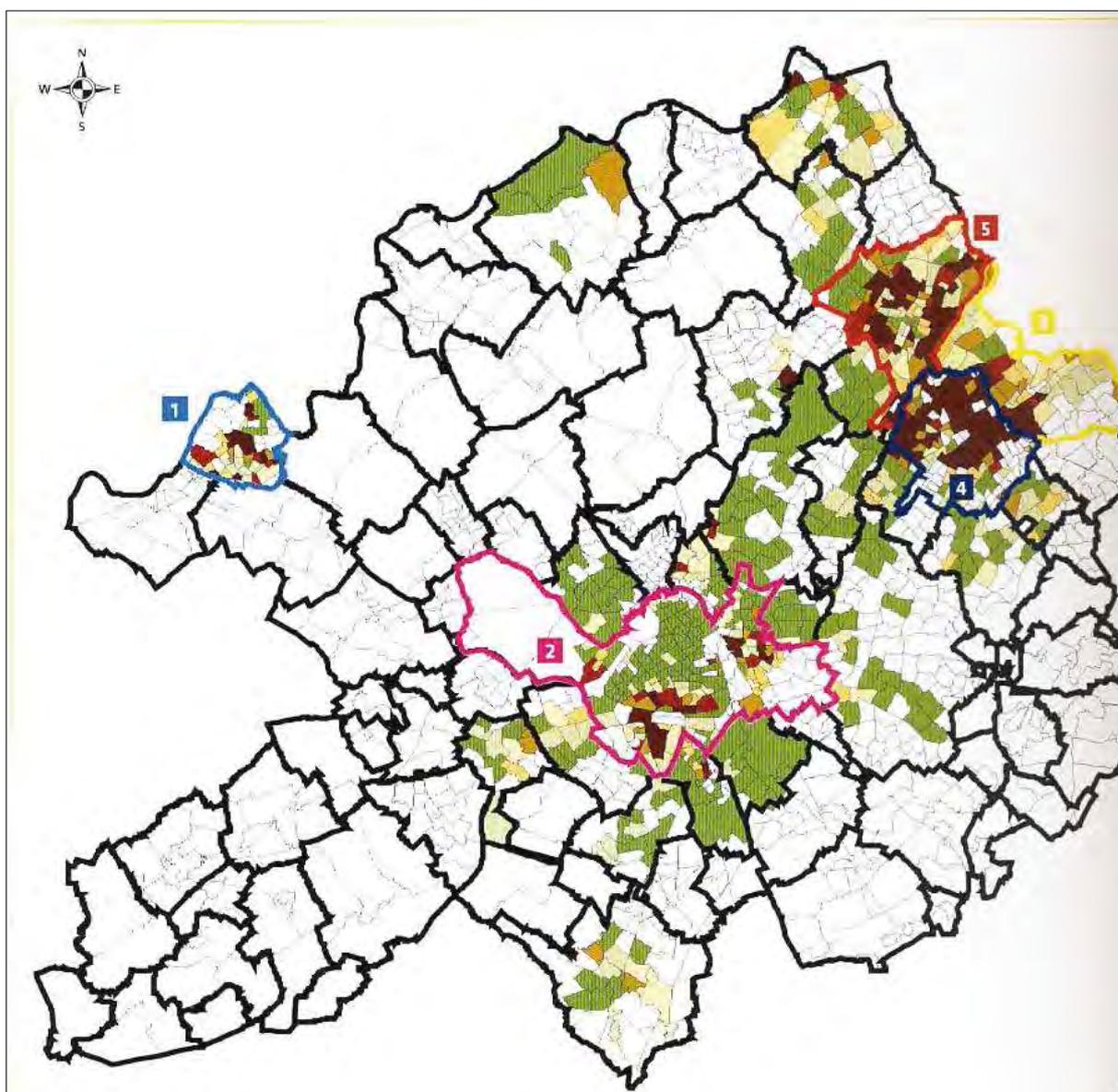
Ce projet s'inscrit en cohérence avec la politique de ville de Fort-de-France visant à accélérer la rénovation urbaine et à accompagner la mutation urbaine des quartiers impactés par le TCSP. Le projet prévoit de combiner, dans le cadre d'une OPAH RU, des outils incitatifs et coercitifs et, en particulier, d'achever une RHI en cours. Des opérations de rénovation urbaine sont envisagées en particuliers sur deux îlots test.



Lille Métropole

L'agglomération de Lille Métropole présente une démarche d'intervention sur les quartiers anciens ouvriers de 6 communes (Pré du Hem, Route d'Houplines à Armentières-Houplines ; St Maurice, Simons, Bacquet, Iéna-Mexico à Lille ; Sainte-Elisabeth, Pile, Grand rue, rue Mouvaux à Roubaix ; Phalempins, Virolois à Tourcoing ; Crétinier, Laboureur à Wattrelos). Les secteurs proposés par la communauté urbaine s'inscrivent dans un tissu de faubourgs industriels 19^e et 20^e. C'est un habitat populaire de petits immeubles ou maisons de ville dense. Dans les îlots de grande profondeur, subsistent sur Lille, Roubaix et Wattrelos d'anciennes courées.

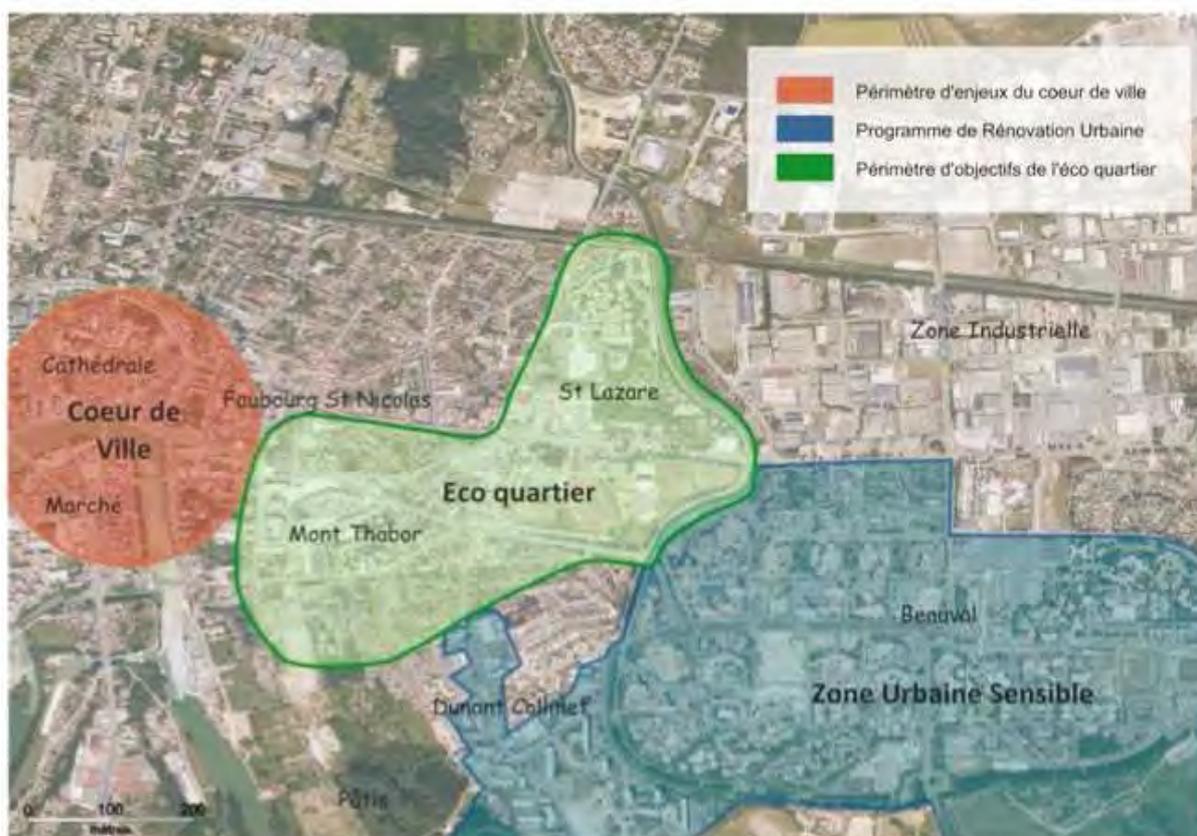
Un programme très ambitieux en volume de restructurations d'îlots dégradés et d'amélioration du parc privé voisin vient compléter un panel d'actions mises en œuvre depuis 25 ans, dans le cadre d'une stratégie globale cohérente.

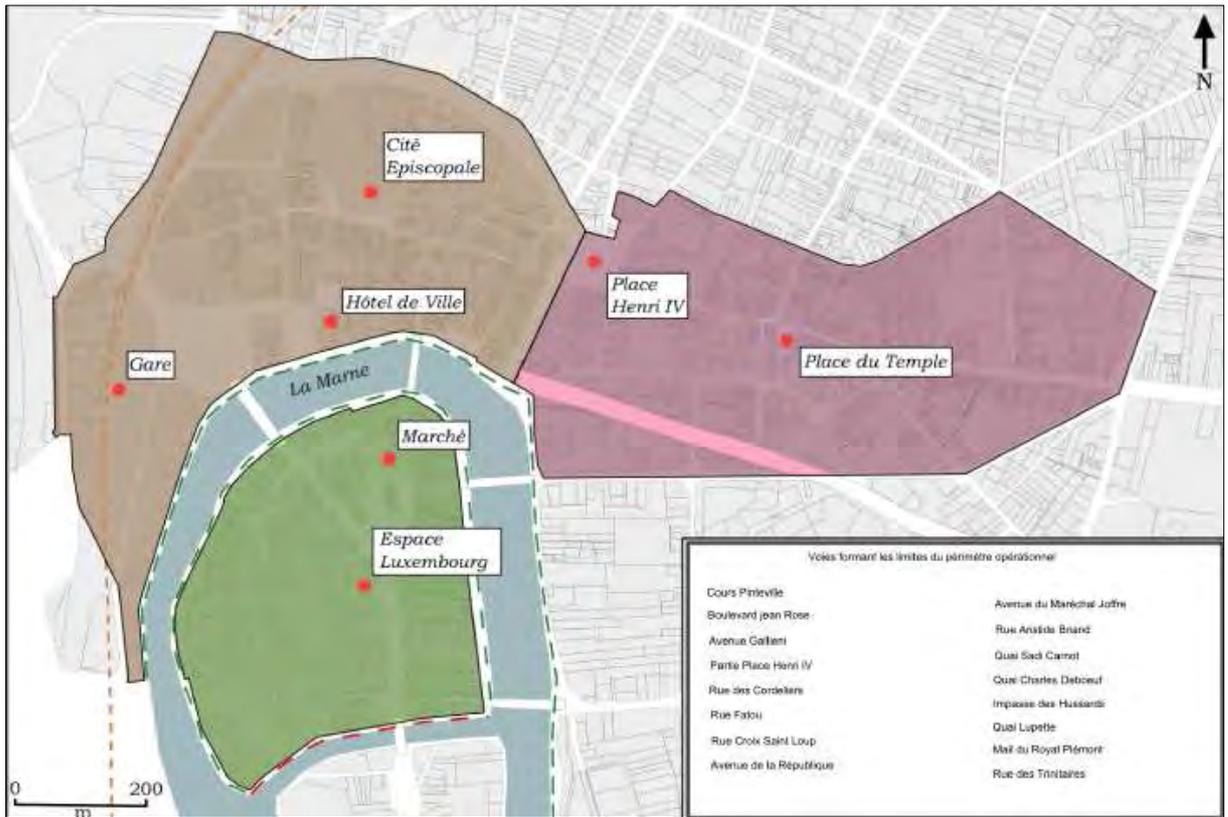


Meaux

Le projet de la Ville de Meaux, sur son centre historique (quartiers Cathédrale, Marché, Saint Nicolas), s'inscrit dans un projet de ville global dans la continuité du projet de rénovation urbaine des quartiers Beauvalet Pierre Collinet et du projet d'écoquartier de Saint Lazare Mont Thabor. Meaux est une ville duale : d'un côté ville nouvelle des années 60-70 et de l'autre ville ancienne avec ses extensions. Le quartier proposé pour le PNRQAD est la ville ancienne caractérisée par un bâti serré dans un ordre continu, de part et d'autre des quais de la boucle de la Marne. La stratégie urbaine du projet proposé vise à redonner sa place d'hyper-centre au quartier proposé et valoriser ses atouts patrimoniaux et paysagers (boucle de la Marne).

Le dossier prévoit d'intervenir fortement sur l'espace public, de revitaliser les commerces et de mettre en œuvre des opérations d'aménagement sur certains îlots. Il envisage également la réhabilitation de logements et la création de logements sociaux, ainsi que des actions spécifiques concernant la vacance et l'éradication des poches de logements insalubres, avec l'appui de son comité de lutte contre l'habitat indigne.

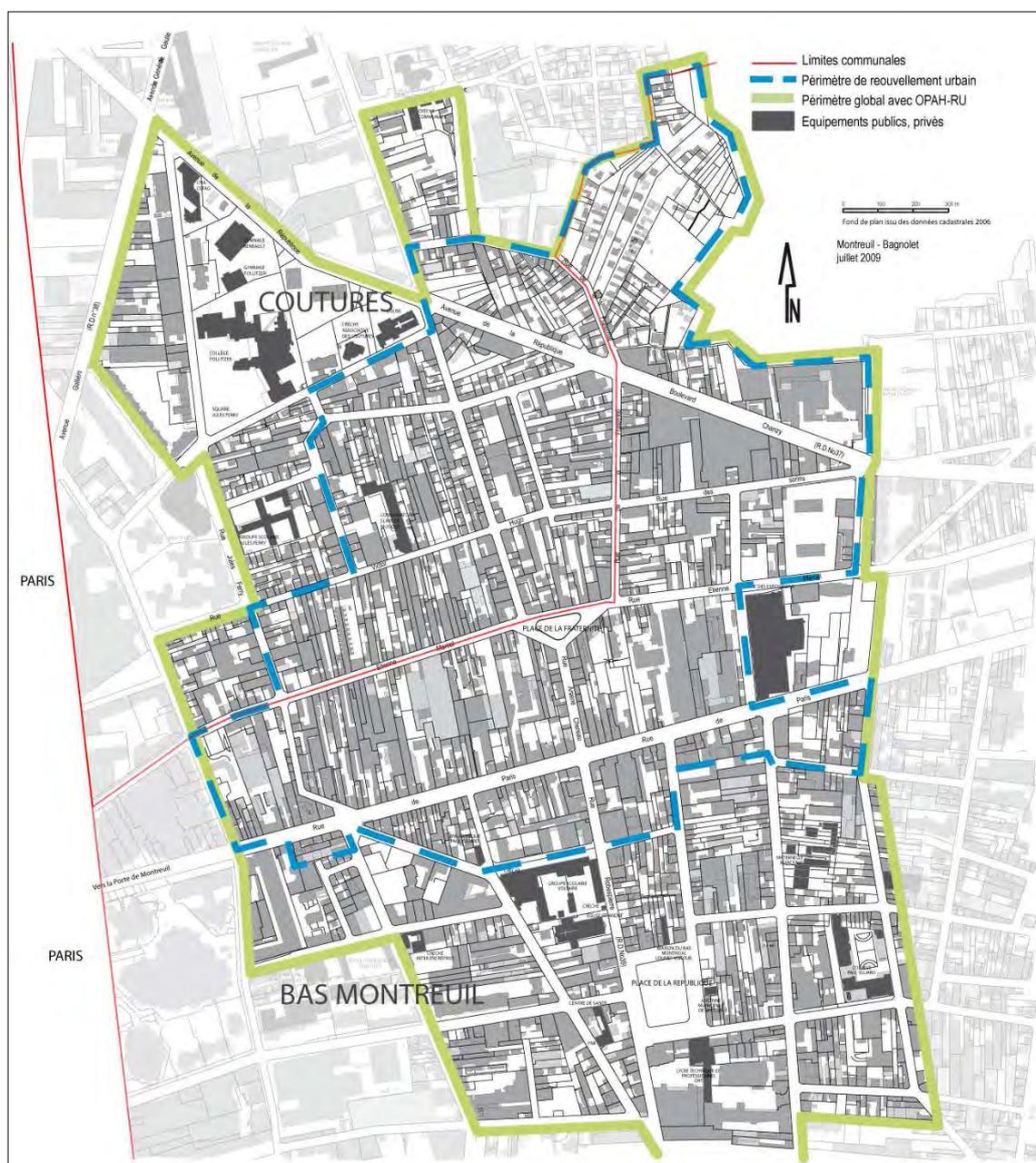




Montreuil-Bagnolet

Le dossier de candidature intercommunal de Montreuil et Bagnolet porte sur le quartier des Coutures et Bas Montreuil (6 147 logements majoritairement construits avant). Limitrophe de Paris, ce quartier est une zone mixte ancienne correspondant à la notion de faubourg mêlant activités et habitat. Il s'est formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher en lanière et s'est urbanisé au cours du 19^e. Le tissu est hétéroclite et complexe. Les îlots, plutôt de taille moyenne et grande, se caractérisent par une imbrication des constructions très marquée qui laisse peu de places aux espaces libres qui sont le plus souvent minéraux.

Le projet intercommunal proposé a pour objectifs de traiter l'habitat indigne et d'engager une régénération du quartier via d'importantes opérations de restructuration d'îlots selon une programmation diversifiée et des objectifs de mixité sociale. Une OPAH RU accompagne cette politique ambitieuse ainsi que des actions de requalification urbaine et commerciale. Une attention particulière est portée sur les moyens coercitifs de traitement de l'insalubrité ainsi que sur le relogement.



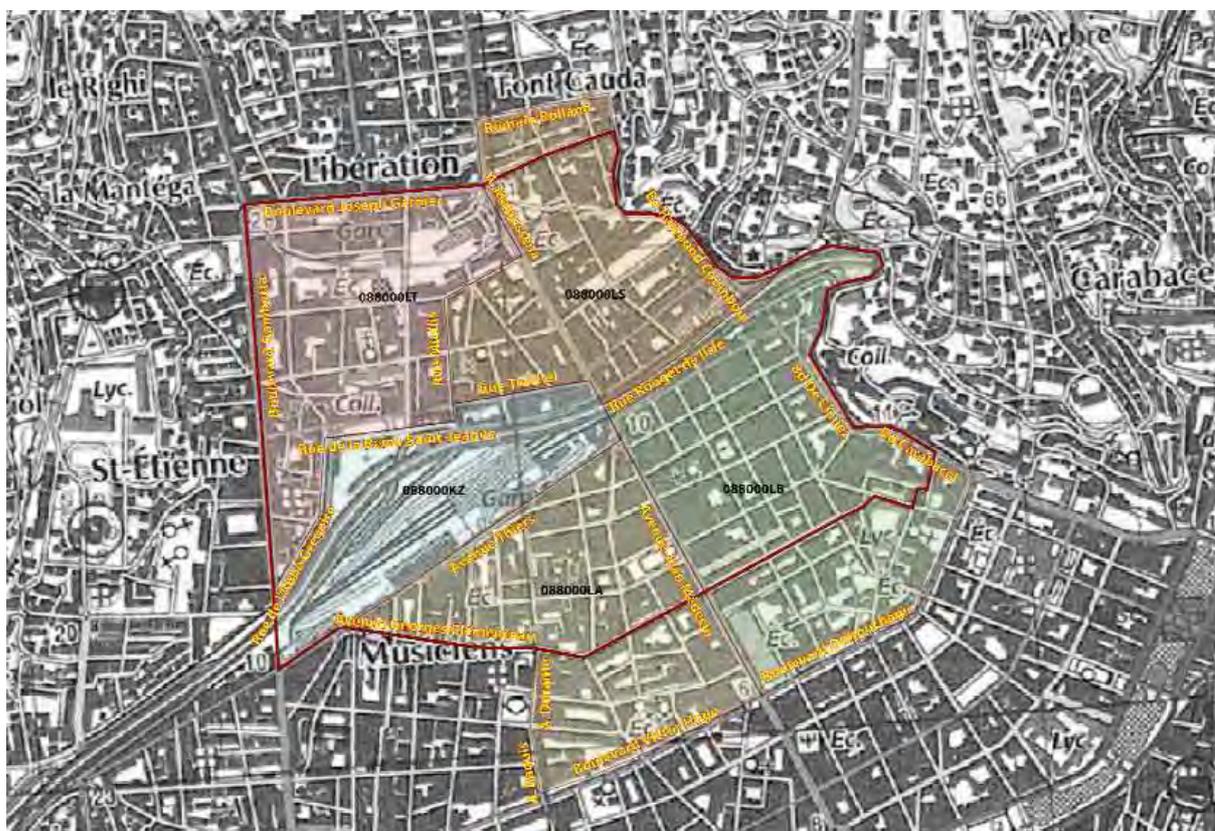
Nice Côte-d'Azur :

La candidature de la communauté urbaine de Nice Côte-d'Azur porte sur le quartier de la gare Thiers, secteur comptant près de 20 000 logements. Ce quartier de la fin du 19^e siècle présente les caractéristiques d'un faubourg marqué par des coupures urbaines importantes (voies ferroviaires, emprises des gares, autoroutes urbaines). Sa trame urbaine est relativement dense (270 logements par hectare).

Des difficultés en matière de logement sont observées notamment avec la présence d'un parc de logements anciens vacants et la présence d'hôtels meublés dégradés ou fragiles. Ce quartier présente une forte hétérogénéité sociale de sa population : gentrification de secteurs, paupérisation des immeubles dégradés et hôtels meublés.

Le projet présenté dans le dossier de candidature vise à améliorer les logements anciens à travers le renforcement des dispositifs incitatifs à la réhabilitation du parc privé en cours à l'échelle intercommunale et à développer l'offre locative sociale grâce à des opérations d'acquisition-amélioration et de démolition-reconstruction.

Ces projets s'accompagneront d'actions en matière d'aménagement, d'équipement et de renforcement de l'activité commerciale. Le projet présenté s'inscrit dans une stratégie de reconquête urbaine à l'échelle de l'agglomération avec l'arrivée récente du tramway et l'aménagement prochain des deux gares du secteur.



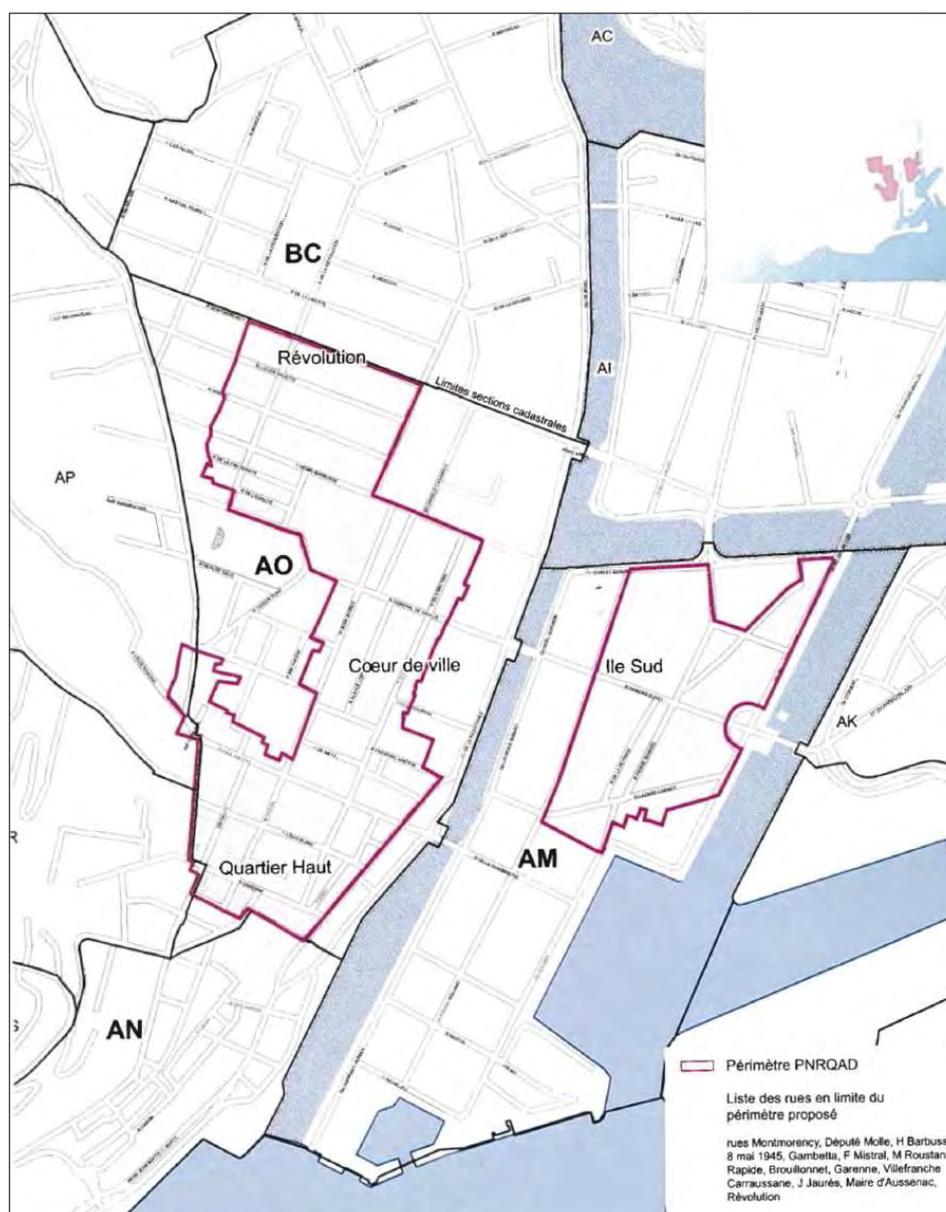
Sète

La candidature de la ville de Sète porte sur le centre historique. Le périmètre compte 9 400 habitants (22% de la population communale) et près de 7 000 logements.

Le secteur est inclus dans une ZPPAUP.

Le dossier présenté par Sète porte sur son centre ville, ciblant le cœur de ville et l'Ile Sud, qui totalise 7 000 logements. Le centre sétois se caractérise par un bâti ancien et dense, un parcellaire étroit et fortement bâti, par un réseau viaire peu large, par la présence d'une forte activité commerciale et de nombreux services. Ce centre connaît de fortes difficultés : concentration d'habitat indigne du fait de la morphologie urbaine et d'un déficit d'entretien du bâti, précarité et vieillissement de la population.

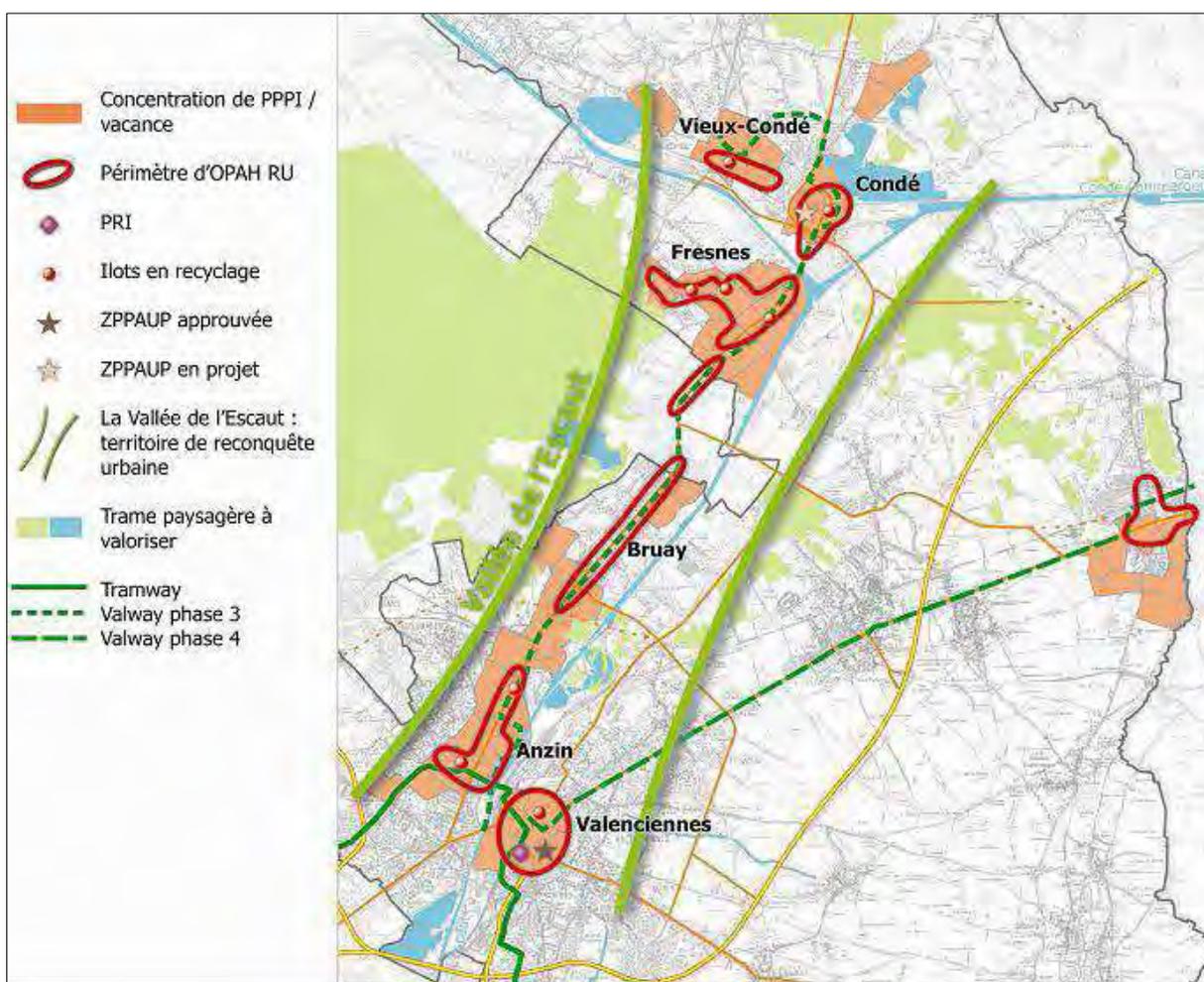
Le projet présenté priorise une intervention lourde et ambitieuse sur les îlots et groupes d'immeubles les plus denses et dégradés. Il programme pour cela une articulation d'outils coercitifs et incitatifs à la réhabilitation pour permettre la requalification globale de l'offre de logements et la protection des occupants. Ce projet s'accompagne d'un développement de l'offre locative sociale par construction neuve. Des actions à l'échelle du quartier portant sur les volets Commerces, Aménagements et Equipements devraient permettre d'assurer une requalification urbaine et sociale globale et d'améliorer les conditions de vie des habitants actuels.



Valenciennes Métropole

Valenciennes Métropole présente une démarche globale d'intervention sur les quartiers centraux de Valenciennes et de 5 villes du corridor minier : Centre Ancien à Valenciennes ; La Croix à Anzin ; Le Pont à Bruay ; Centre ville à Fresnes ; Centre historique de Condé ; Le Jard à Vieux Condé. Les secteurs centraux des anciennes communes minières offrent un tissu dominant assez lâche d'habitat ouvrier industriel 19^e et 20^e, reposant sur des linéaires de parcelles étroites et profondes.

Elle s'inscrit dans une stratégie d'agglomération à 15 ans de rééquilibrage de l'attractivité résidentielle de la vallée de l'Escaut. Les recyclages envisagés de 32 îlots sont complétés par un volume important d'améliorations du parc privé, ainsi que par un programme d'aménagements et de revitalisation commerciale, articulant ces périmètres avec les sites d'intervention lourde de l'agglomération en matière d'amélioration du réseau de transports et de développement du tourisme sur les rives de l'Escaut.



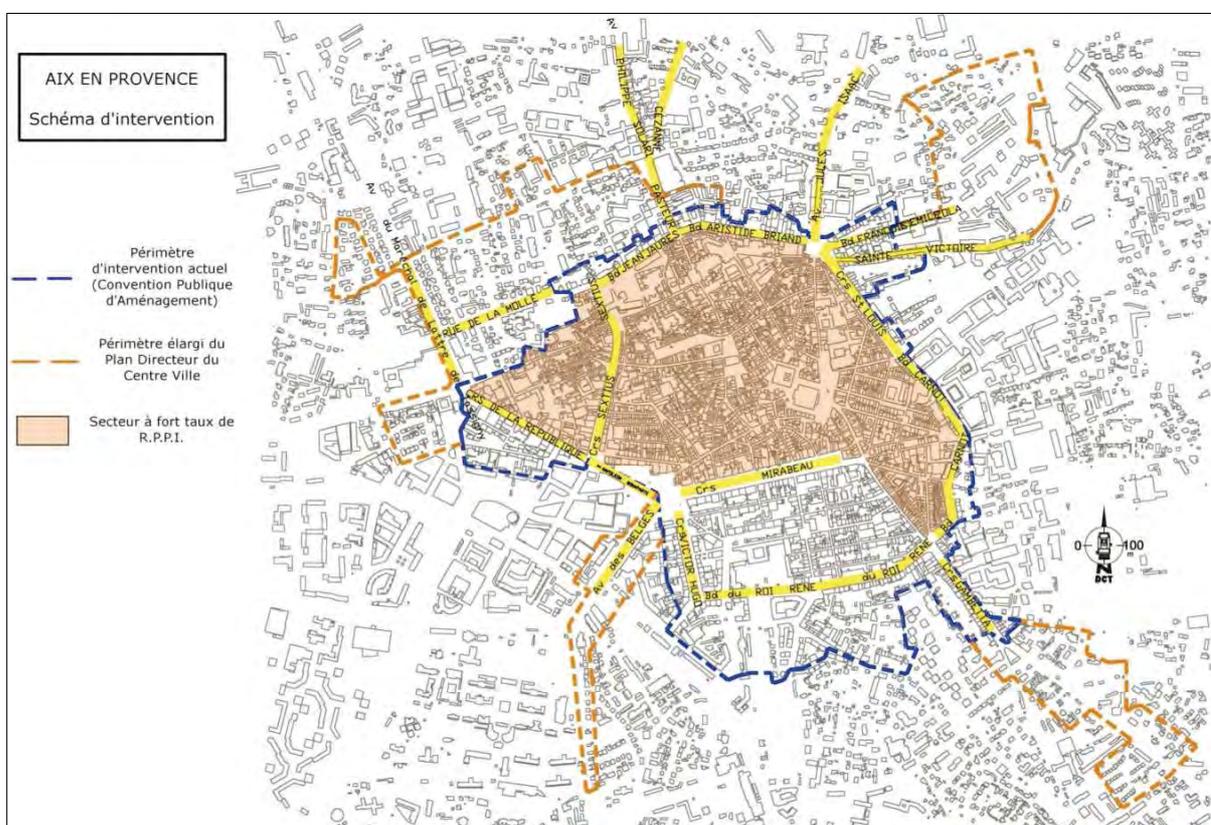
Candidatures retenues, limitées à un accompagnement en ingénierie

Aix-en-Provence (Communauté d'agglomération du Pays d'Aix)

Le dossier présenté par la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix associe le centre ancien d'Aix-en-Provence et les projets de requalification des noyaux villageois de Trets, Pertuis et Lambesc.

Aix-en-Provence se caractérise par un centre ancien comportant des immeubles de qualité sur le plan architectural des 17^e et 18^e siècles, associés à un foncier fortement contraint par l'héritage de la ville médiévale. Les noyaux villageois du Pertuis de Trets et de Lambesc correspondent à un tissu urbain de village provençal à forte densité, comportant des ruelles étroites et des situations foncières complexes.

À Aix-en-Provence, malgré la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne, on constate la persistance de situations d'habitat dégradé et une forte vacance dans un marché tendu. Trets et Pertuis comportent de nombreuses situations d'indignité et doivent faire l'objet d'une forte restructuration. Pour mener à bien ces démarches, les communes mettent en œuvre avec la Communauté d'Agglomération depuis plusieurs années des conventions publiques d'aménagement permettant de développer une panoplie d'outils.

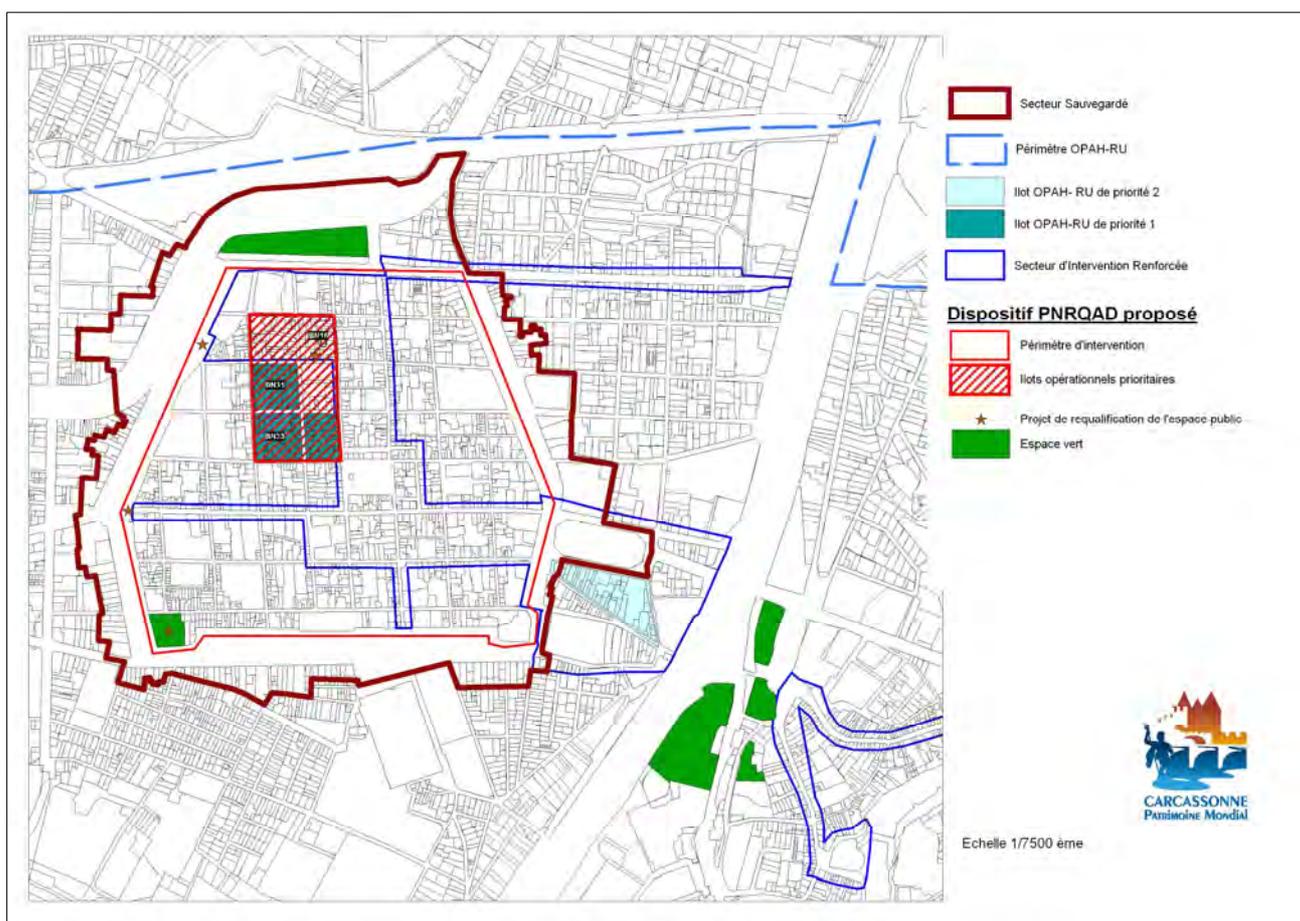


Carcassonne

La ville de Carcassonne présente une démarche d'intervention sur son cœur de ville constitué d'une bastide Saint-Louis construite au 13^e siècle, face à la cité vicomtale, sur la rive opposée de l'Aude. Ville médiévale de trame orthogonale, le parcellaire est dense et resserré. Le périmètre proposé comporte 3 750 logements.

Grâce à la combinaison de moyens d'intervention (renforcement des opérations de recyclage, restructuration d'îlots prioritaires) le projet a pour objectif de redonner une attractivité de marché à l'habitat de la Bastide.

Les moyens du PNRQAD pourront s'inscrire dans la stratégie mise en place par l'OPAH RU et permettront de créer un véritable « effet d'échelle » dans l'intervention publique (en particulier en matière de recyclage) pour inverser les tendances constatées. Dans le cadre des opérations de recyclage, Carcassonne propose d'expérimenter des opérations d'accès social à la propriété montées en PSLA³.

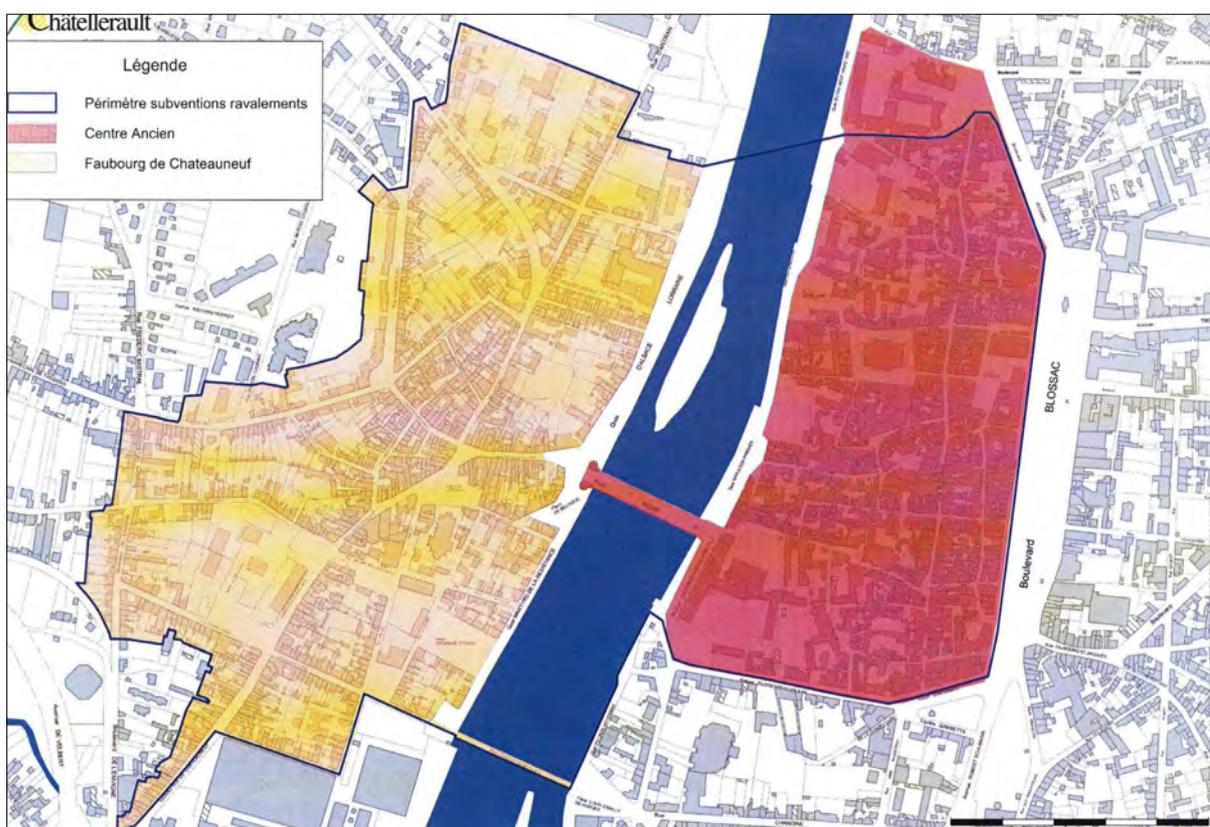


³ Prêt social location-accession

Châtelleraut

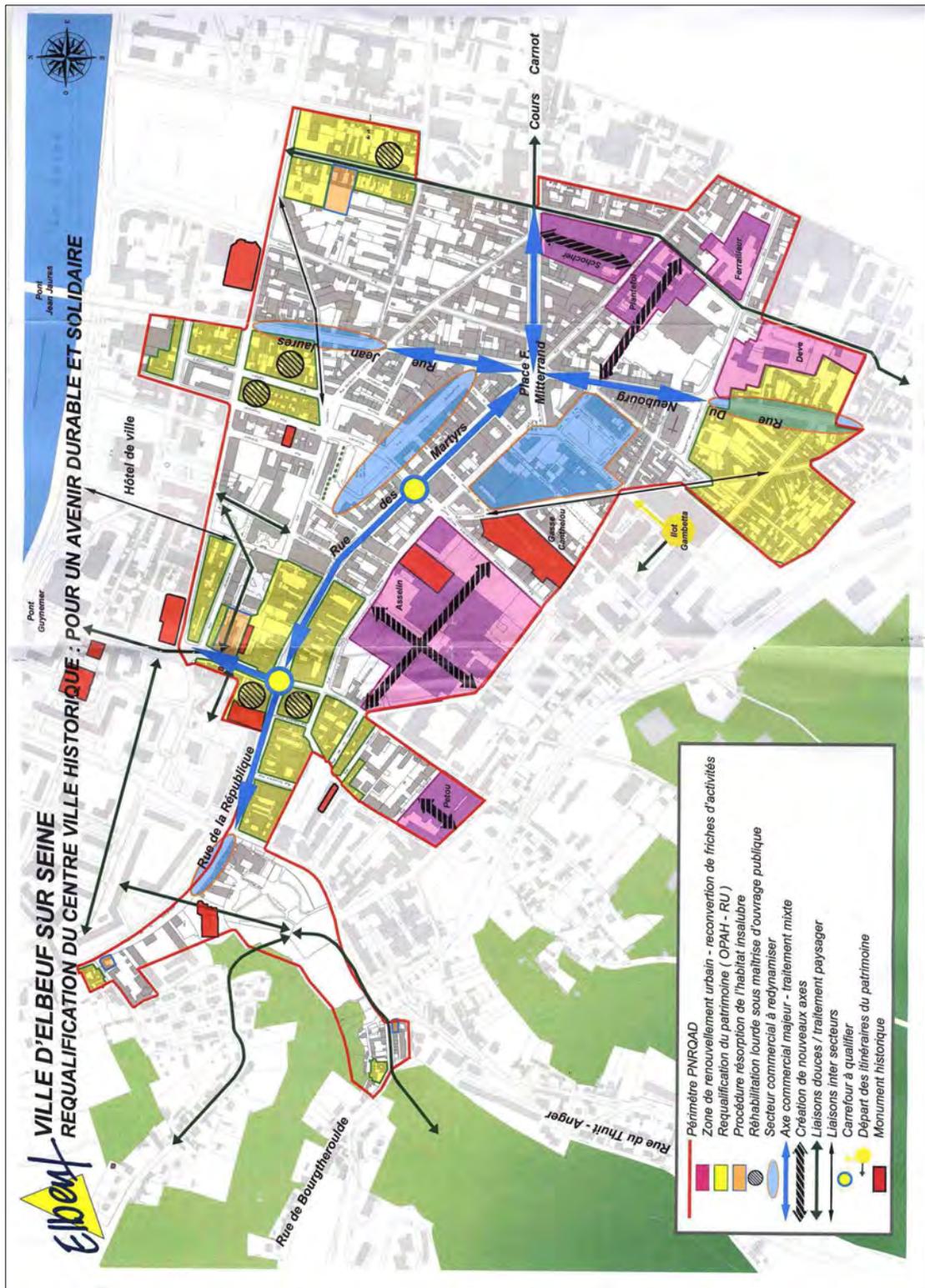
La ville de Châtelleraut présente une démarche d'intervention sur deux quartiers : centre ancien et Châteauneuf reliés par un pont, qui concentrent de nombreuses situations d'indignité, et une forte vacance. On trouve de nombreux éléments patrimoniaux et des façades souvent très travaillées (tuffeau) sur la rive droite, de moindre qualité sur la rive gauche de la Vienne.

Le projet envisagé s'appuie sur un important volet de recyclage d'îlots dégradés, une production de logements sociaux limitée par le PLH et une amélioration importante du parc privé, avec des objectifs globaux d'équilibre de peuplement et patrimoniaux.



Elbeuf-sur-Seine

Le dossier présenté par la ville d'Elbeuf porte sur le centre-ville (3 600 logements et 1 450 immeubles). Le centre-ville présente un tissu urbain ancien marqué par le passé industriel de cette cité drapière. Dans un contexte de mutation industrielle, ce quartier présente d'importantes difficultés sur le plan technique (indignité, vacance) et social. Les moyens d'intervention actuels (OPAH-RU, RHI, ORI) ne suffisent pas à créer une dynamique de requalification à la hauteur des enjeux identifiés. La ville souhaite, à travers le projet présenté au PNRQAD, développer les actions foncières (RHI multisites, veille foncière pour acquisition publique d'immeubles) et engager trois projets de renouvellement de friches d'activités, tout en poursuivant l'OPAH-RU en cours.

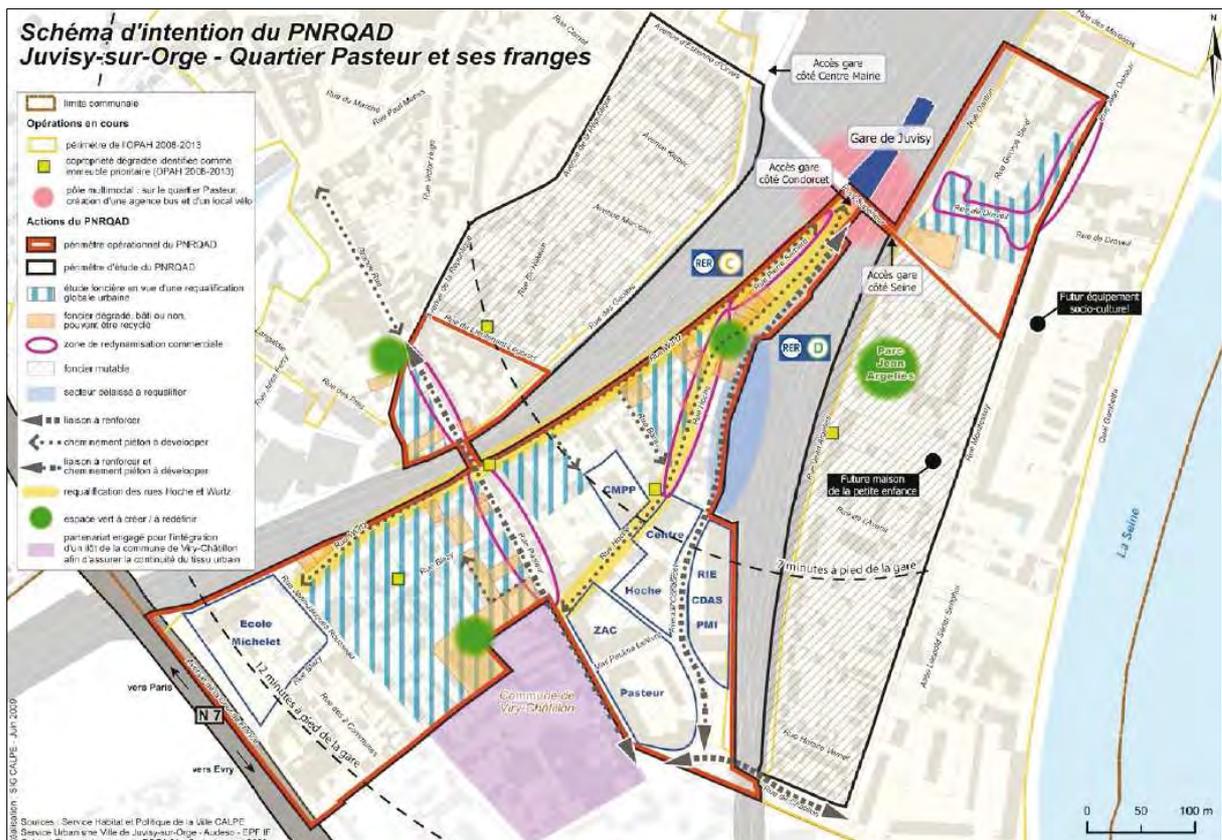


Juvisy-sur-Orge

La Communauté d'agglomération Porte d'Essonne présente un projet qui porte sur les quartiers anciens du centre de Juvisy-sur-Orge qui souffre de difficultés liées à l'enclavement dans un maillage notamment de voies ferrées. Le périmètre opérationnel proposé se situe sur quatre quartiers anciens du centre proches de la gare : majoritairement sur le quartier Pasteur, qui compte à lui seul environ 2 000 logements.

La commune, qui a connu son expansion progressive à partir de la fin du 19^e siècle, présente un tissu urbain mêlant pavillons d'après-guerre, copropriétés des années 70 et 80 et petits immeubles de la fin du 19^e - début 20^e siècle. Le quartier est enserré par les voies de RER C et D, et séparé du reste de la ville par l'étroitesse du pont SNCF. Il se caractérise par une forte densité urbaine.

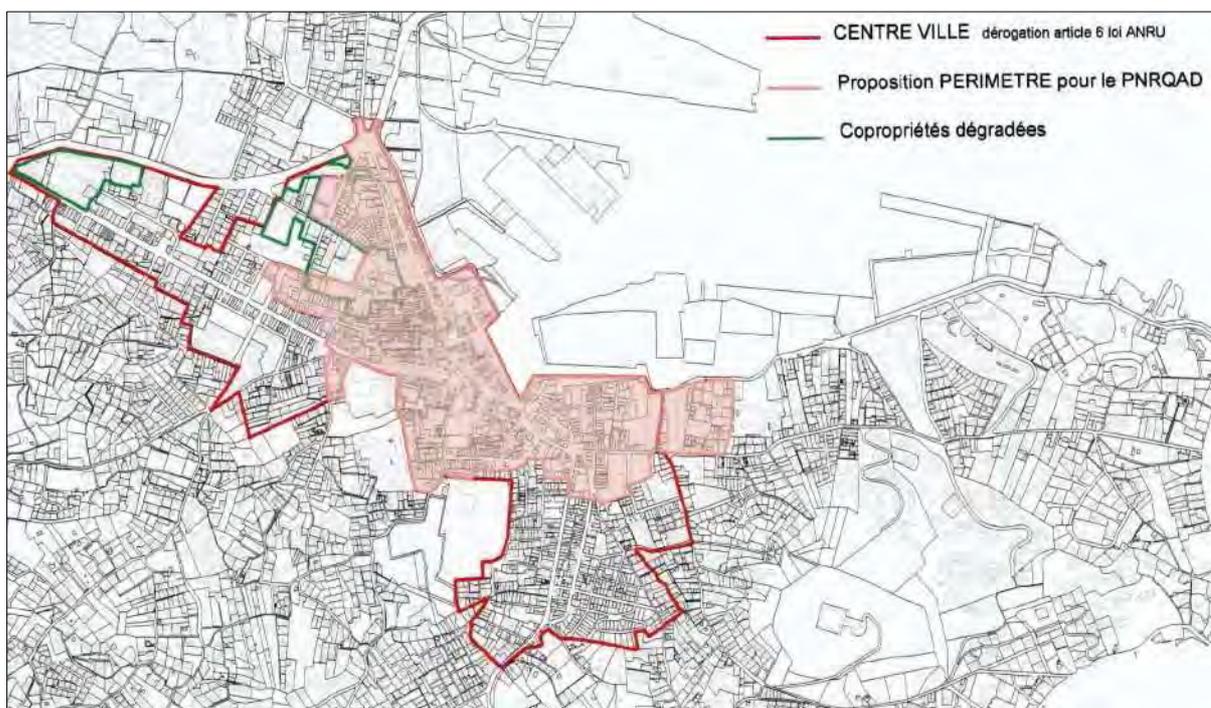
Le projet présenté dans le dossier de candidature vise à une requalification du quartier dans la perspective d'une attractivité renforcée par les schémas régionaux de transports, pour accompagner sa mutation et en limiter la probable gentrification.



La Seyne-sur-Mer

La Seyne-sur-Mer propose un projet sur son centre historique qui concentre de graves difficultés (indignité, vacance et précarité sociale) et sur un secteur composé principalement de friches industrielles. Le centre ancien est typiquement méridional : rues étroites, bâti dense mais de faible hauteur, nombreuses places.

Le projet présenté dans le dossier de candidature propose, sur le plan de l'habitat, de renforcer les actions en cours (OPAH RU, requalification d'îlots dégradés), de les redéployer sur d'autres secteurs ou cibles et d'engager des actions sur les copropriétés récentes et sur les friches industrielles situées à proximité du nouveau quartier des Portes Marines. Ce volet devrait s'accompagner de nombreuses actions sur le plan de l'aménagement, de la vie sociale, des commerces. Le volet équipement programme tant des équipements de proximité que des équipements structurants à l'échelle de l'agglomération.



Maubeuge Val-de-Sambre

Le projet présenté par la Communauté d'agglomération de Maubeuge Val-de-Sambre concerne le quartier de Sous le Bois, à cheval sur les communes de Maubeuge et de Louvroil, fortement marqué par son passé industriel.

Il se juxtapose au projet de rénovation urbaine. Le diagnostic présenté fait état de nombreux dysfonctionnements sociaux et urbains ainsi que d'une concentration importante de logements indignes.

La stratégie présentée se situe dans le prolongement du projet de rénovation urbaine en cours de négociation.

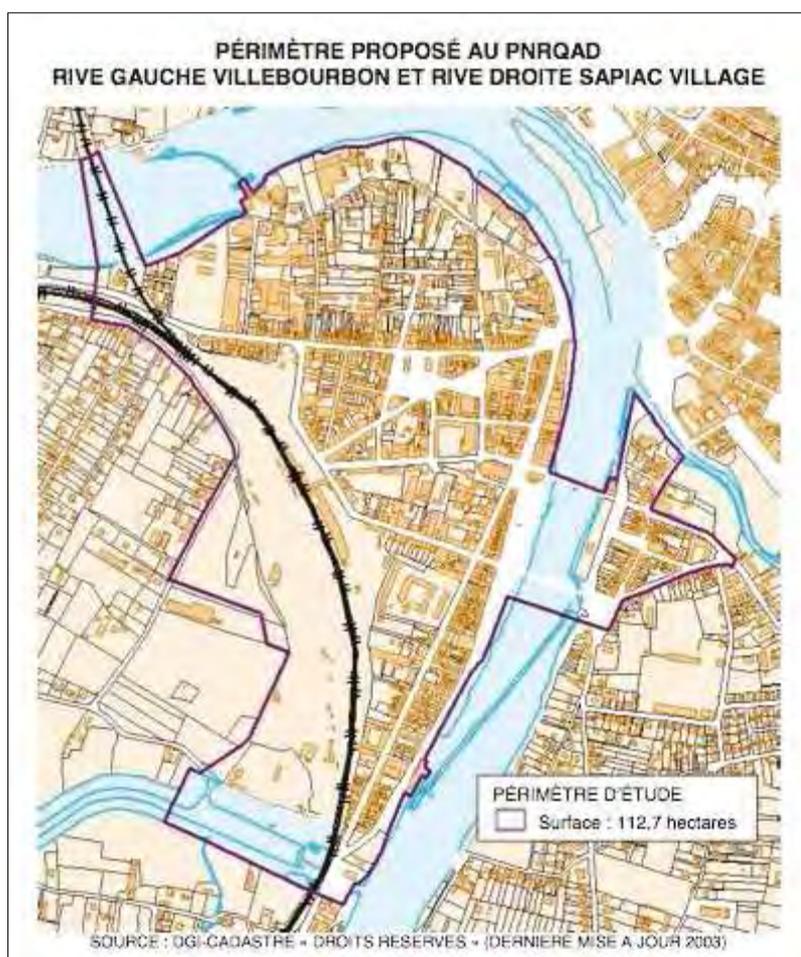
Les objectifs exposés par la Communauté d'agglomération visent à réintroduire une mixité sociale à l'échelle du quartier, à requalifier l'espace public, à assurer une redynamisation commerciale et à promouvoir dans les actions de curetage d'îlots, de recyclage et de réhabilitation du parc privé, les enjeux de développement durable et d'économies d'énergies.



Montauban Trois Rivières

La candidature de Montauban Trois Rivières porte sur deux quartiers du 19^e siècle, comptant près de 2 150 logements. Ces quartiers connaissent des difficultés : présence d'habitat ancien dégradé, importance du parc vacant, population modeste.

Le projet proposé est global et ambitieux et s'inscrit dans une stratégie d'intervention à long terme. En matière d'habitat, il combine actions de recyclage (une friche industrielle et une cité HLM), actions de restructuration lourde, actions d'incitation à l'amélioration et actions de diversification de l'offre. Ce projet est cohérent avec la révision du PPR⁴ qui contraint fortement la zone.

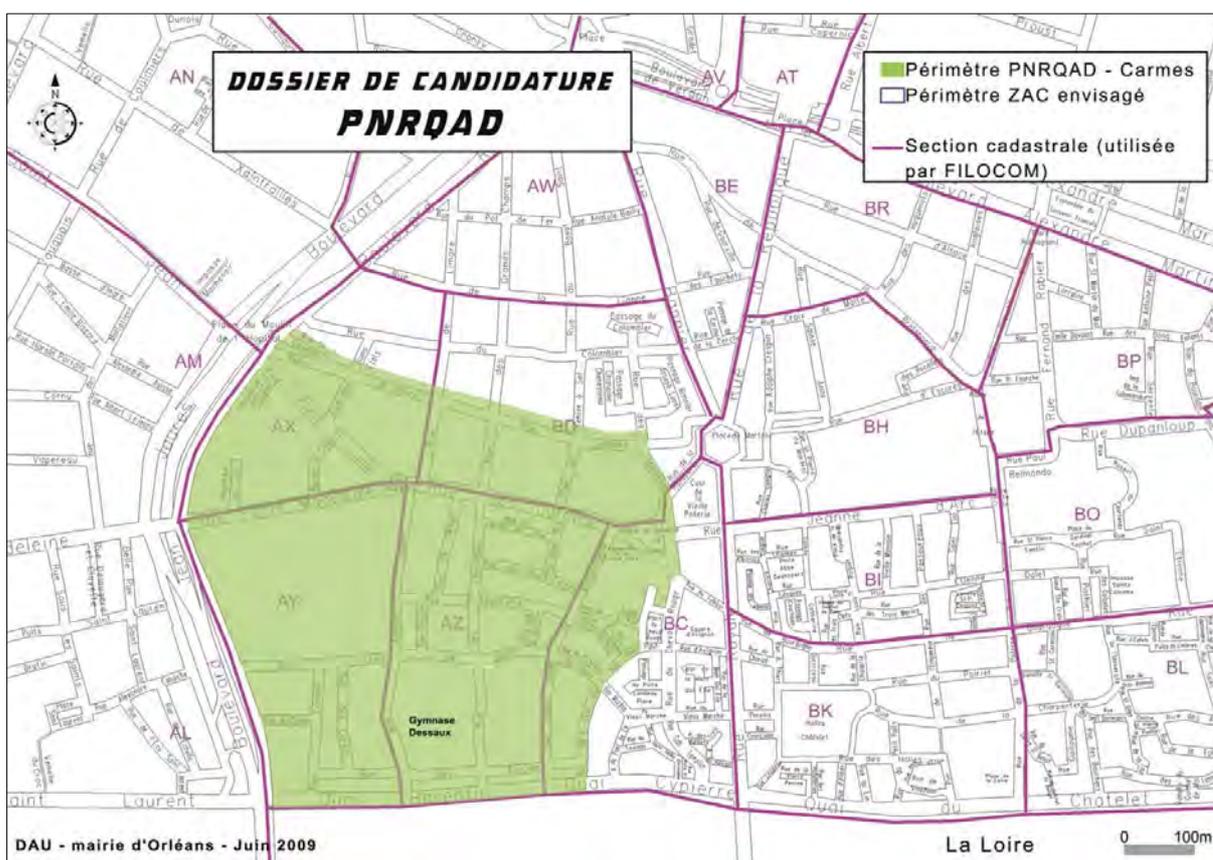


⁴ Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation

Orléans

Le périmètre proposé par la ville d'Orléans porte sur un quartier ancien (Carmes-Bannier) à proximité de l'hyper centre. Il comprend 3 871 logements dont la quasi-totalité sont de statut privé (3 849 logements). Le secteur Carmes-Bannier s'est développé dans la dernière enceinte d'extension de la ville à partir de la seconde moitié du 17^e siècle. Dans ce secteur, le tissu urbain traditionnel épargné par les bombardements présente une organisation en îlots avec un parcellaire étroit en lanières et une densité élevée.

Le projet proposé correspond à la deuxième phase du projet de requalification du centre ville. La mise en œuvre d'une importante ZAC est la composante majeure de ce projet et s'accompagne, en relation avec le prolongement du tramway, d'actions de valorisation des espaces publics et des façades.

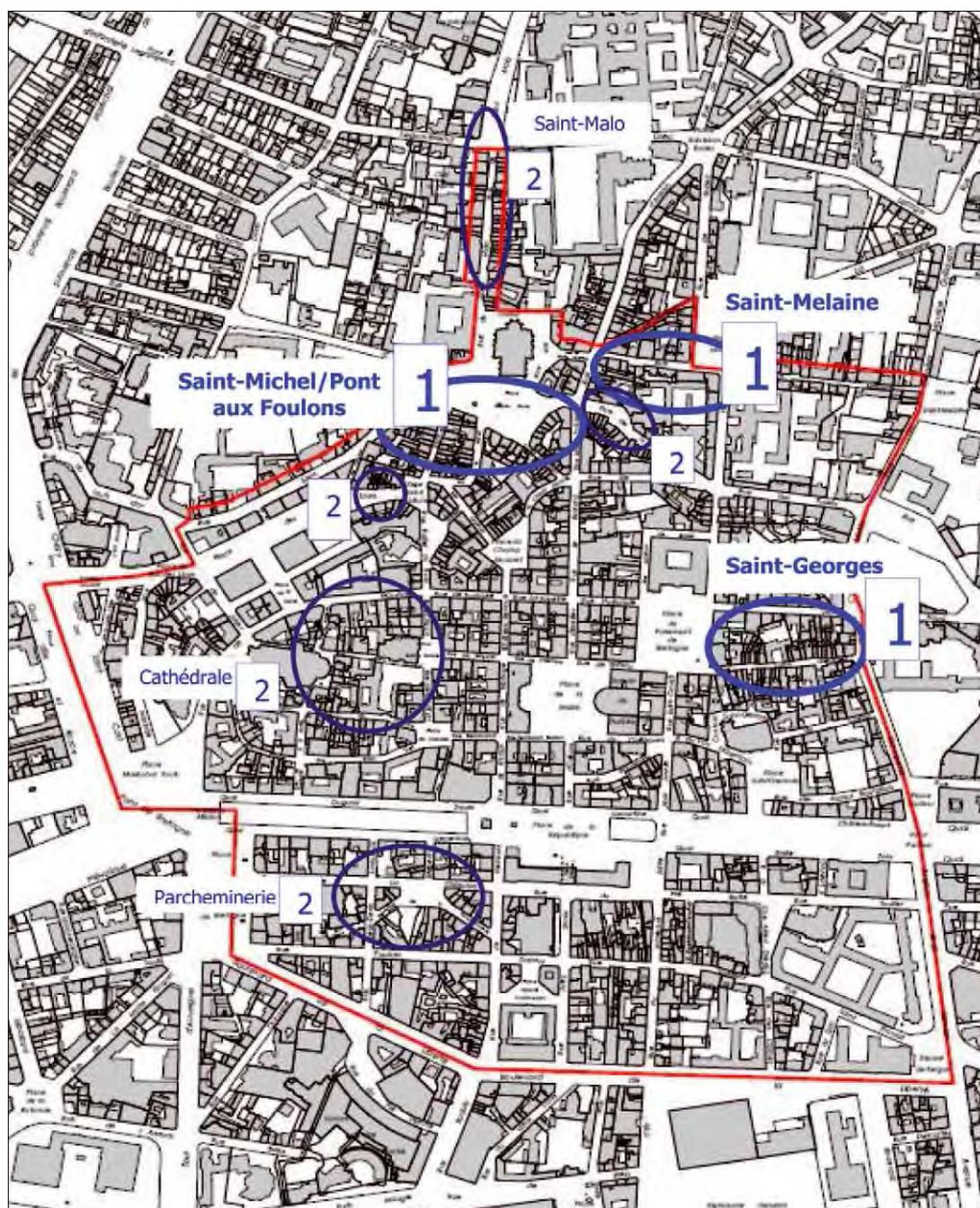


Rennes

Le périmètre proposé par la ville de Rennes concerne le quartier du centre ancien qui regroupe 15 000 logements dont 1 000 locatifs sociaux. Le centre ancien rennais correspond à deux typologies urbaines : médiévale dans la zone préservée de l'incendie de 1720, classique des 18^e et 19^e siècles dans la zone reconstruite après l'incendie.

Le centre-ville historique de Rennes, malgré les actions incitatives antérieures, concentre, dans un certain nombre d'îlots, des situations d'indignité, des pathologies lourdes de bâti, des immeubles sur-divisés et dangereux (risque incendie). Malgré une attractivité croissante de la commune, la vacance se développe au sein de ce parc ancien et l'offre de logements sociaux est insuffisante.

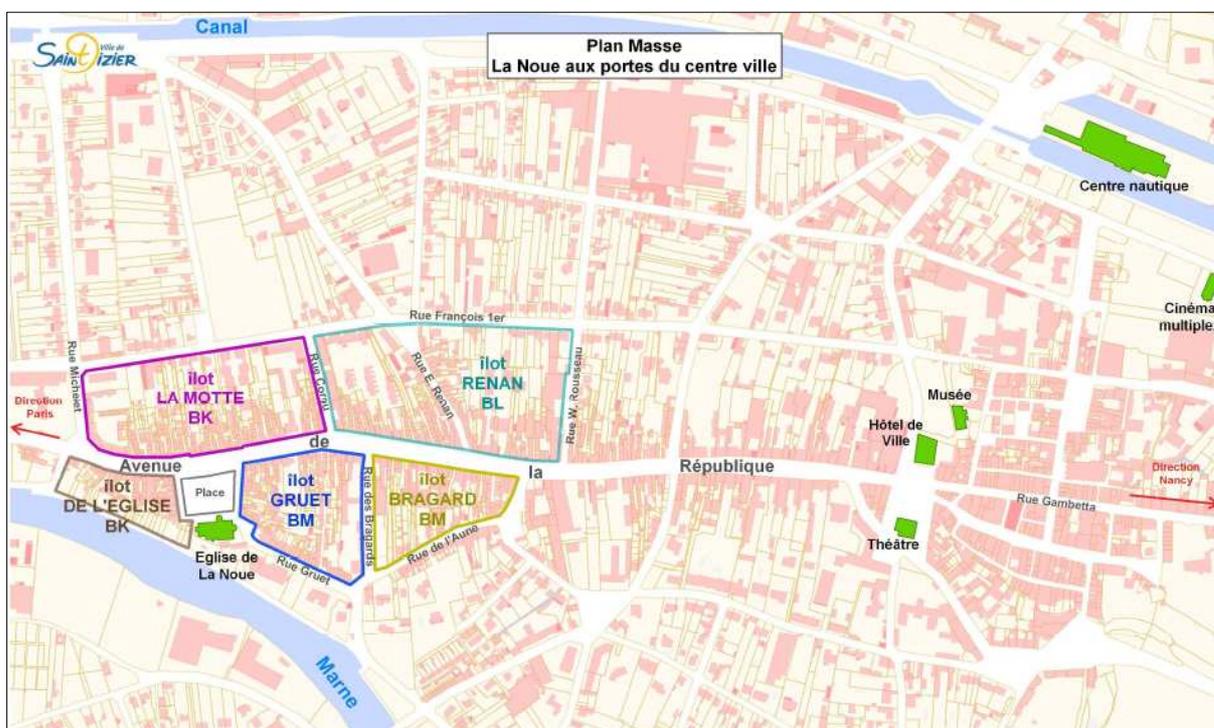
La ville souhaite développer une action de long terme qui se traduit par une première phase faisant l'objet du dossier de candidature et visant à traiter deux secteurs prioritaires (Saint-Michel Pont aux Foulons et le secteur Saint-Georges). La ville prévoit une étude préalable pour la révision du PSMV, cadre de réflexion stratégique pour mener son projet.



Saint-Dizier

La ville de Saint-Dizier propose d'agir sur une entrée de ville : le quartier de la Noue (720 logements). Les logements sont anciens et cumulent des paramètres défavorables pour leur salubrité : humidité, bâti tassé, éclairage insuffisant, vétusté des matériaux d'origine. Dans les cœurs d'îlots, le bâti est rare : il se compose de cabanes ou de granges situées dans des jardins privatifs. Ce quartier se spécifie par son parcellaire imbriqué et ses « voyottes ».

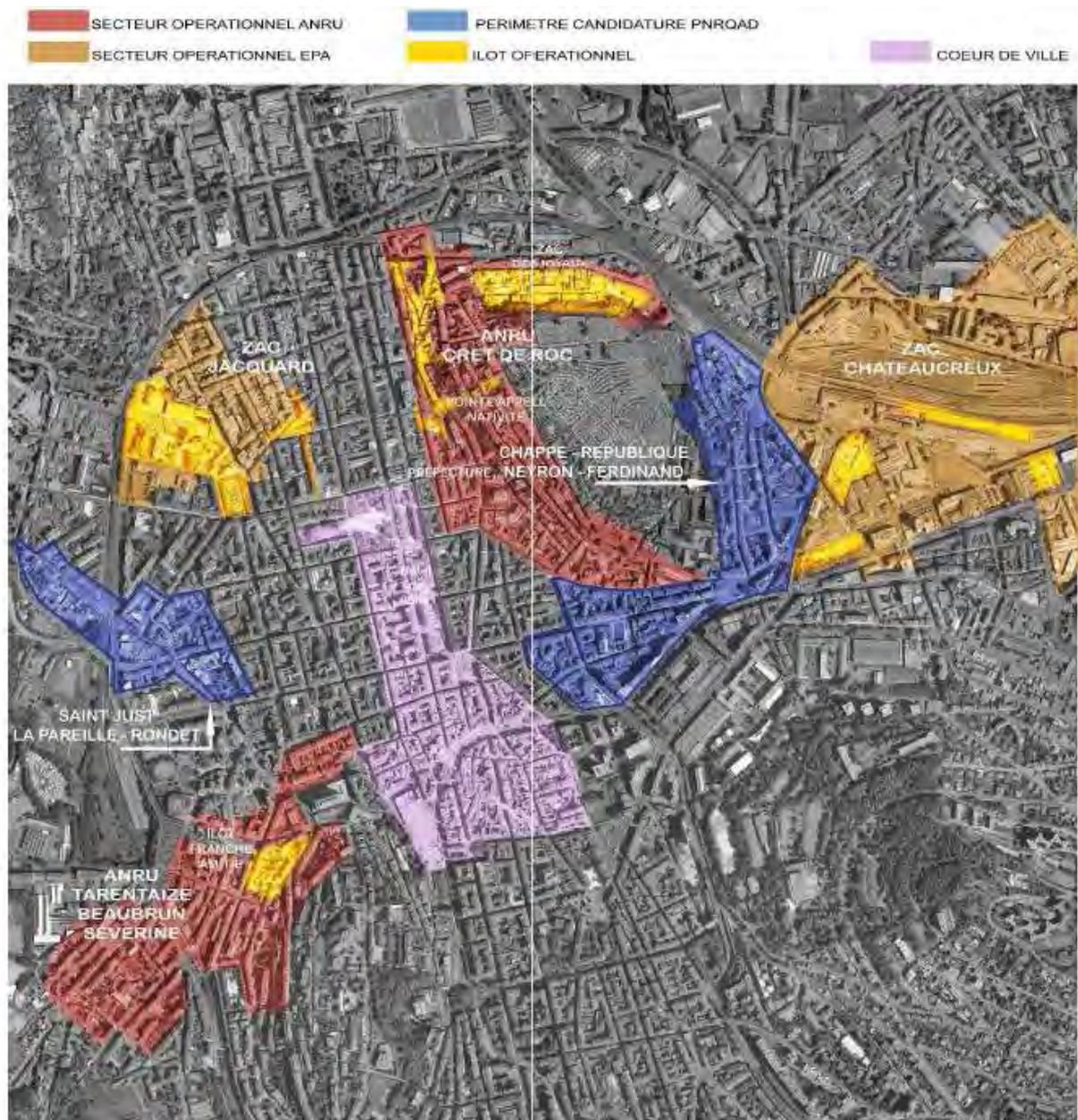
Le projet proposé envisage une intervention forte en matière d'habitat reposant tant sur des outils incitatifs que sur des outils de maîtrise publique.



Saint-Etienne

Le projet de la ville de Saint-Etienne concerne deux quartiers de faubourgs du 19^e siècle à proximité de l'hyper centre : le secteur Saint Just / La Pareille / Rondet et le secteur Chappe / République / Ferdinand / Neyron. Ces quartiers totalisent près de 3 000 logements. Ils présentent des difficultés manifestes : habitat vétuste, importance du parc vacant, population modeste.

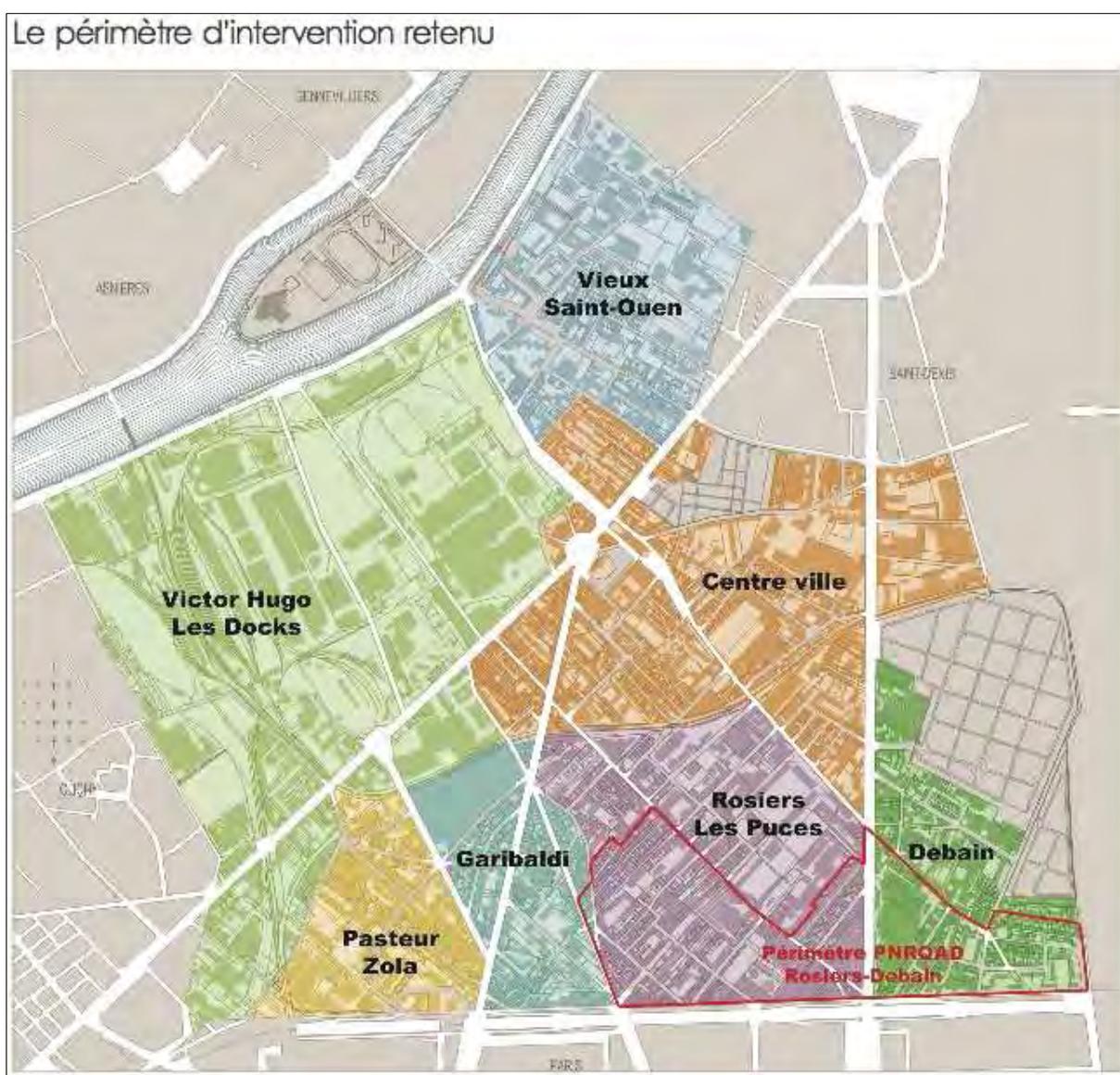
Le projet urbain présenté s'intègre dans une stratégie d'agglomération qui vise à régénérer en profondeur le tissu urbain ancien et à relier les différents secteurs faisant l'objet d'importants investissements publics. Il porte sur les volets recyclage et aménagement et aborde peu les questions d'amélioration du parc privé à l'échelle des deux quartiers.



Saint-Ouen

Le dossier de candidature de Saint-Ouen porte sur le secteur Rosiers/Debain, situé de part et d'autre du secteur des puces, correspondant à un tissu de faubourg mixte habitat-activités. Il est marqué par une concentration avérée d'habitat potentiellement indigne - se manifestant également par l'importance des arrêtés d'insalubrité et de péril pris - ainsi que de logements vacants.

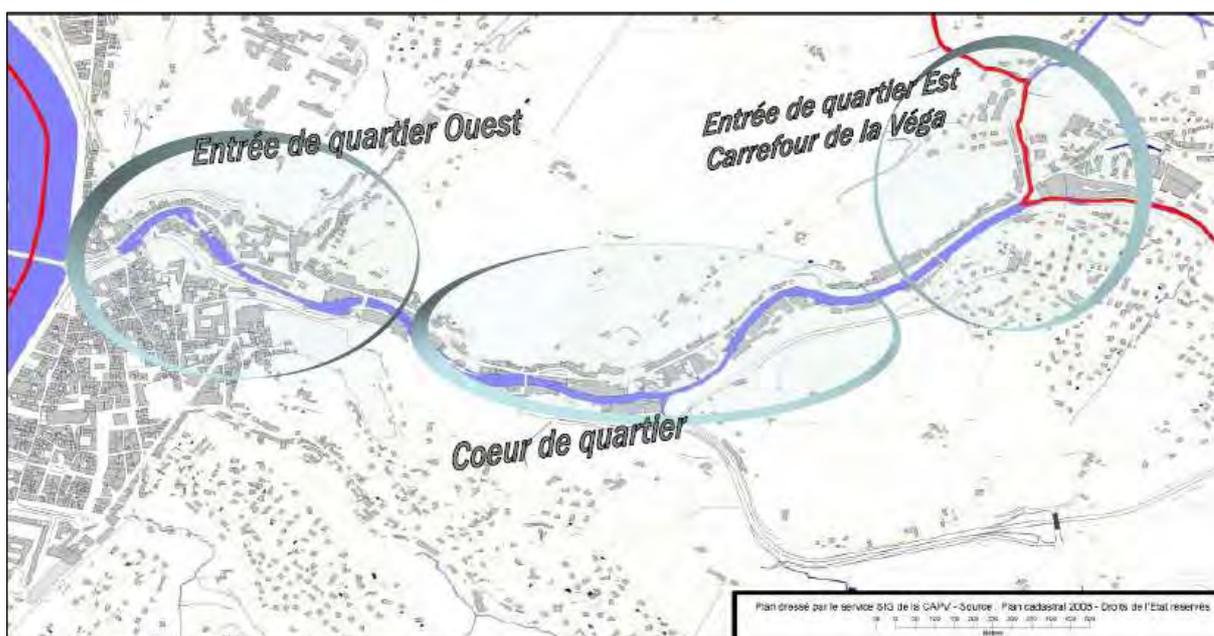
Le projet proposé par la ville de Saint-Ouen vise à raccrocher ce secteur à la dynamique de renouvellement urbain de la commune et à reconquérir les poches d'habitat dégradées via des restructurations d'îlots dans un objectif de maintien des populations et d'accueil de nouveaux ménages. Il s'accompagne d'un important volet de traitement des espaces publics.



Vienne

Le dossier présenté par la Communauté d'agglomération du Pays Viennois porte sur la vallée de la Gère, secteur d'urbanisation industriel de type faubourg mixte habitat-activités incluant de nombreuses friches industrielles. Ce secteur est marqué en ce qui concerne l'habitat privé par une concentration d'habitat indigne et de logements vacants. Tout en longueur, il est très contraint géographiquement et réglementairement : encaissé, il connaît de fortes déclivités et est traversé par une rivière et une route à forte circulation. Sa constructibilité est encadrée par un plan de prévention des risques naturels.

Le projet proposé par la Communauté d'agglomération du Pays Viennois vise à poursuivre la revalorisation de la vallée de la Gère via principalement la requalification des friches industrielles ainsi que la réhabilitation des logements sociaux publics. La restructuration de deux îlots d'habitat privé ancien dégradé est prévue, en complément de l'OPAH RU en cours.



Vierzon

Le dossier présenté par la ville de Vierzon porte sur son centre ville, qui comprend d'anciennes friches industrielles et une opération d'aménagement des années 70. Le périmètre présente des difficultés en termes d'habitat indigne et de vacance. La ville de Vierzon souhaite investir sur son parc privé ancien et fixe des objectifs ambitieux en termes de traitement de l'habitat indigne et de la vacance ainsi que de production de logements sociaux.

