

U28 – REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS : ENJEUX, INTERVENTION ET CONDUITE DE PROJET

2
JOURS

Objectifs

- Mieux situer la problématique, les enjeux, le cadre réglementaire et institutionnel de l'intervention en centre ancien, notamment dans le cadre du PNRQAD.
- Savoir conduire, en tant que maître d'ouvrage, un projet d'opération en centre ancien.

Contenu

1. PRÉSENTATION DES PROBLÈMES EN QUARTIERS ANCIENS, DES ENJEUX POUR LES ORGANISMES DANS CES QUARTIERS ET DE LA CONDUITE DE PROJET À ORGANISER.

Rappel des problèmes rencontrés dans les quartiers anciens

- ⇒ Exemples-types pour montrer la diversité des situations et des orientations possibles au niveau du quartier, de l'îlot, d'un groupe d'immeubles et d'un immeuble :
 - . caractéristiques générales et les problèmes du bâti dégradé dans les quartiers anciens : question de la vétusté, de l'obsolescence des équipements de confort, de la dangerosité et du mal logement
 - . problèmes des quartiers anciens imputables aux îlots et à l'organisation urbaine
 - . enjeu patrimonial au niveau des immeubles ou du quartier

Situations des propriétaires ou des occupants, en pendant à l'état de ces immeubles

- ⇒ Les propriétaires occupants
- ⇒ Les propriétaires bailleurs d'origine
- ⇒ Les occupants non propriétaires et les enjeux sociaux

Interventions susceptibles de répondre aux problèmes et enjeux précédemment décrits

- ⇒ Approche des OPAH et OPAH-RU :
 - . contextes dans lesquels naissent les projets d'OPAH-RU,
 - . articulation avec des politiques globales : politique urbaine et Plans Locaux d'urbanisme – PLU – et Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager – ZPPAUP, (secteurs sauvegardés),
 - . les principes d'intervention de l'ANAH et de l'ANRU,
 - . articulation avec le droit commun,
 - . les enjeux globaux, les enjeux et difficultés spécifiques concernant le parc privé : politique de l'habitat et PLH, articulation avec les marchés du logement.
- ⇒ Les réglementations de préservation : PSMV, ZPPAUP, périmètre de co-visibilité
- ⇒ Boîte à outils opérationnels sur insalubrité et police du maire :
 - . insalubrité et décence : enjeux et limites
 - . recyclage immobilier et animation foncière
 - . maîtrise opérationnelle publique et du droit liés à la propriété privée
- ⇒ Stratégie globale, diagnostic, conduite de projet (spécificités des opérations de RU).
- ⇒ Besoin d'utilisation des procédures d'aménagement pour les interventions en quartiers anciens.
- ⇒ Les restructurations urbaines lourdes et le parc privé : outils fonciers, RHI, DUP d' ORI, DUP d'aménagement.
- ⇒ Relogement, expropriation.
- ⇒ Les autres procédures d'aménagement (ZAC...),
- ⇒ Complémentarité des outils entre lutte contre l'insalubrité et animation foncière.

2. COMMENT DÉFINIR ET DÉROULER UNE OPÉRATION EN QUARTIER ANCIEN POUR UN OPH ?

La nature générale du projet

- Réhabilitation, démolition ? Comment s'opère le choix ?
- Approche de la question du coût des travaux et des coûts annexes.
- Recyclage immobilier sous DUP ? Intervention en copropriété ?
- Animation d'acteurs et responsabilité opérationnelle.
- La dureté immobilière et foncière doit-elle interférer sur le projet ?

Le projet dans son environnement bâti

- Quelles maîtrises d'ouvrage publiques sur un même îlot ?
- Déroulé du process opérationnel.

Public : Personnels en contact avec les partenaires locaux, chargés de développement, chefs d'agence...

POUR PLUS D'INFORMATIONS, contactez LOSFOR au 04.91.59.12.32 ou par mail : losfor@losfor.com