



## école du renouvellement urbain

### Objectifs

- Comprendre, savoir analyser dans le contexte d'un projet de renouvellement urbain les enjeux d'intervention en direction du parc privé en monopropriété et copropriété
- Élaborer une stratégie d'intervention en s'appuyant sur des diagnostics pertinents
- Connaître les dimensions juridiques et opérationnelles des différentes procédures les montages et les financements possibles
- Connaître les dispositifs d'intervention possibles et la boîte à outils des procédures et financement : les dimensions juridiques et opérationnelles des différentes procédures, les montages et les financements
- Rappeler les fondamentaux structurants des opérations de renouvellement urbain et de l'ANRU. Élargir aux nouveaux dispositifs structurants qui ont pour objet de coordonner un projet global sur un territoire (ORT).

### Module 10.4

## Requalification des quartiers anciens : la stratégie

---

### Enseignant(s) principal/principaux

**Guillaume BOURLIER**, président et fondateur expert des dispositifs d'intervention en direction du parc privé, Dévelop'Toit

### Durée

2 jours (14 heures)

### Public

En charge du programme d'un quartier en politique de la ville, ou renouvellement urbain (bailleur, collectivité locale, service de l'État, SEM...)

### Prérequis

Aucun

### Approche pédagogique et évaluation

Alternance entre exposés théoriques, exemples opérationnels et mise en situation, quizz pédagogique de conclusion

# Programme

## Jour 1

9h00-9h30

Accueil des stagiaires

9h30-09h45

**Présentation du programme et de ses objectifs**

Tour de table et recueil des attentes des stagiaires

09h45-12h30

**Intervenir en quartier ancien du diagnostic à la stratégie d'intervention**

- Pour mieux comprendre le présent : rapide historique des outils d'intervention publique, en s'appuyant sur les films déjà visionnés en introduction (cela afin de gagner du temps et de bien vérifier une connaissance minimale)
- Les enjeux aujourd'hui : le traitement des situations indignes, l'accompagnement de la rénovation énergétique, les copropriétés en difficulté
- Les acteurs de l'intervention publique / les opérateurs
- Comment élaborer une stratégie d'intervention
- Les diagnostics et études préalables, la dimension patrimoniale, la dimension de marché local
- La démarche de projet et l'élaboration d'une stratégie d'intervention
- Comment combiner les outils d'intervention, le pilotage et les points de vigilance

12h30-13h45

Pause déjeuner

13h45-15h30

**Enjeux et rôles de l'ANAH et de l'ANRU dans les projets de renouvellement urbain en quartier ancien dégradé**

**Avec Hélène Le Rai (ANRU) et Didier Bravaccini (ANAH)**

- Les enjeux des deux agences / actualité et enjeux des programmes
- La nouvelle géographie prioritaire et importance des quartiers anciens dégradés dans le NPNRU
- ANRU : quelques éléments de retour sur le PNRQAD / premières leçons à tirer
- Le NPNRU, des protocoles à la mise en œuvre opérationnelle : la boîte à outil ANAH/ANRU – Articulation des interventions de l'ANAH-ANRU

13h30-16h30

**Présentation de la boîte à outils selon les logiques « fil conducteur » de l'intervention publique**

- Logique curative et de lutte contre les situations dégradées et indignes
- Logique d'appui et d'incitation à la requalification du parc en particulier pour traiter les enjeux énergétiques
- Logique d'accompagnement de la fonction sociale du parc
- Logique territoriale : comment l'ensemble des autres logiques peuvent se combiner dans le cadre d'un projet de territoire ou de renouvellement urbain, le rôle de l'ORT

16h45-17h15

**Débriefing de la formation avec les stagiaires**

## Jour 2

9h00-9h30

### **Accueil des stagiaires**

- Quels sont les enseignements retirés, quels sont les points nécessitant un approfondissement ?
- Tour de table des problématiques opérationnelles des stagiaires

9h30-10h30

### **Zoom sur la boîte à outil du recyclage**

- La RHI / les ORI et leurs modalités de financement (RHI/THIRORI et recyclage d'îlot d'habitat dégradé) exemples et champ d'application
- Travail à partir d'un exemple relativement simple permettant d'immerger les stagiaires dans une situation pratique, où ils devront analyser la situation et déterminer en fonction des outils et procédures le montage d'une opération (exemples notamment disponibles : Saint Denis, Dunkerque, Roubaix)
- Un focus particulier sera développé sur l'articulation entre le marché existant, les produits de sortie et le financement de l'opération

10h30-12h30

### **Exposé de site exemple, au choix**

- Exemples dynamiques sur des études réalisées sur sites sur tout le territoire. Exemples croisés notamment : Roubaix, Perpignan, Chartres, Épinal, etc.

12h30-13h45

Pause déjeuner

13h45-15h00

### **Exemple de bilan d'opération avec renvoi sur le module économique pour plus de détails**

- L'exemple donnera lieu au montage et au calcul d'un bilan d'opération prenant en compte : les loyers de sorties, le type d'outils et donc de financement, la typologie de l'opération. Sont ici abordées les problématiques des secteurs tendus et détendus (problèmes de mixité sociale pour les zones tendues, problèmes de valeurs foncières négatives pour les zones détendues).

15h05-16h30

### **Atelier de synthèse collectif – Assemblage des dispositifs / stratégie / conduite de projets**

- Le montage d'un projet repose sur une adéquation entre moyens (internes, externes, moyens financiers), outils, aspects sociaux, stratégie urbaine et temporalité
- Au travers de 3 exemples, nous proposons aux stagiaires de balayer des approches et des montages différents, mêlant : approche métropolitaine avec forces d'outils et intenses de décisions (Lille Métropole), approche structurée à petite échelle en secteur détendu (Les Andelys) et interventions en régie (Le Havre ou autre)
- L'objectif est de pouvoir déterminer : le rôle central du portage politique ; le montage optimal qui est celui qui est adapté aux spécificités du

territoire ; la nécessité de faire une synthèse crédible entre ambitions et moyens ; les points clefs de l'organisation « en mode projet ».

16h30-17h15

**Bilan et évaluation de la formation comprenant la réalisation d'un quizz pédagogique**

- Où trouver des ressources ? Les sources d'informations sur les outils, les méthodes, les enjeux
- Comment compléter ses connaissances, avec présentation notamment des stages « copropriétés », « approche économique » et « diversification »
- Les bons réflexes
- Les questions-réponses « pratiques » sur les exemples transmis par les stagiaires et identifiés le matin lors du tour de table