



**Revitalisation / Réhabilitation  
en Centre Ancien  
en Nouvelle-Aquitaine**

**Synthèse : 8 fiches de retour d'expérience (REX)**

Retours d'expériences sur des projets d'habitat, socio-culturel, économique en centres anciens, de petites ou moyennes centralités réinvestissant des sites très dégradés ou en friche

**Contexte**

L'État porte avec les Régions, les Départements, les intercommunalités (EPCI : Établissement Public de Coopération intercommunale) et les communes l'enjeu de revitalisation des centres anciens, petites centralités territoriales, depuis 2014 avec le Pacte Rural, politique active et volontariste, au travers :

- de différents outils mis en place, dédiés : fonciers, juridiques, financiers,
- des AMI « Centres-Bourgs » (CB), « Action Cœur de Ville » (ACV 1 et 2) et « Petites Villes de Demains » (PVD) et des contractualisations qui en découlent.

Cette revitalisation passe par la définition d'un projet de territoire, un plan d'action multi-thématiques, un phasage à 5, 10 15 ans, tant financier qu'opérationnel.

Cet enjeu majeur se conjugue avec ceux de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation de l'espace.

Le réinvestissement du foncier bâti très dégradé, en friche, vacant, en centre ancien ou au pourtour, grâce à des projets expérimentaux, multi-partenariaux, volontaristes, est une des solutions pour répondre à ces différents enjeux.

La DREAL Nouvelle Aquitaine a, dans ce cadre, confié au CEREMA Sud Ouest la réalisation d'une étude de capitalisation, valorisation :

- de projets d'habitat, socio-culturels, économiques,
- réalisés ou lancés,
- en centre-ancien, de petites ou moyennes centralités,
- sur du foncier bâti très dégradé ou en friche, vacant,
- concourant au projet de revitalisation de ces centralités, qui bénéficie au territoire.

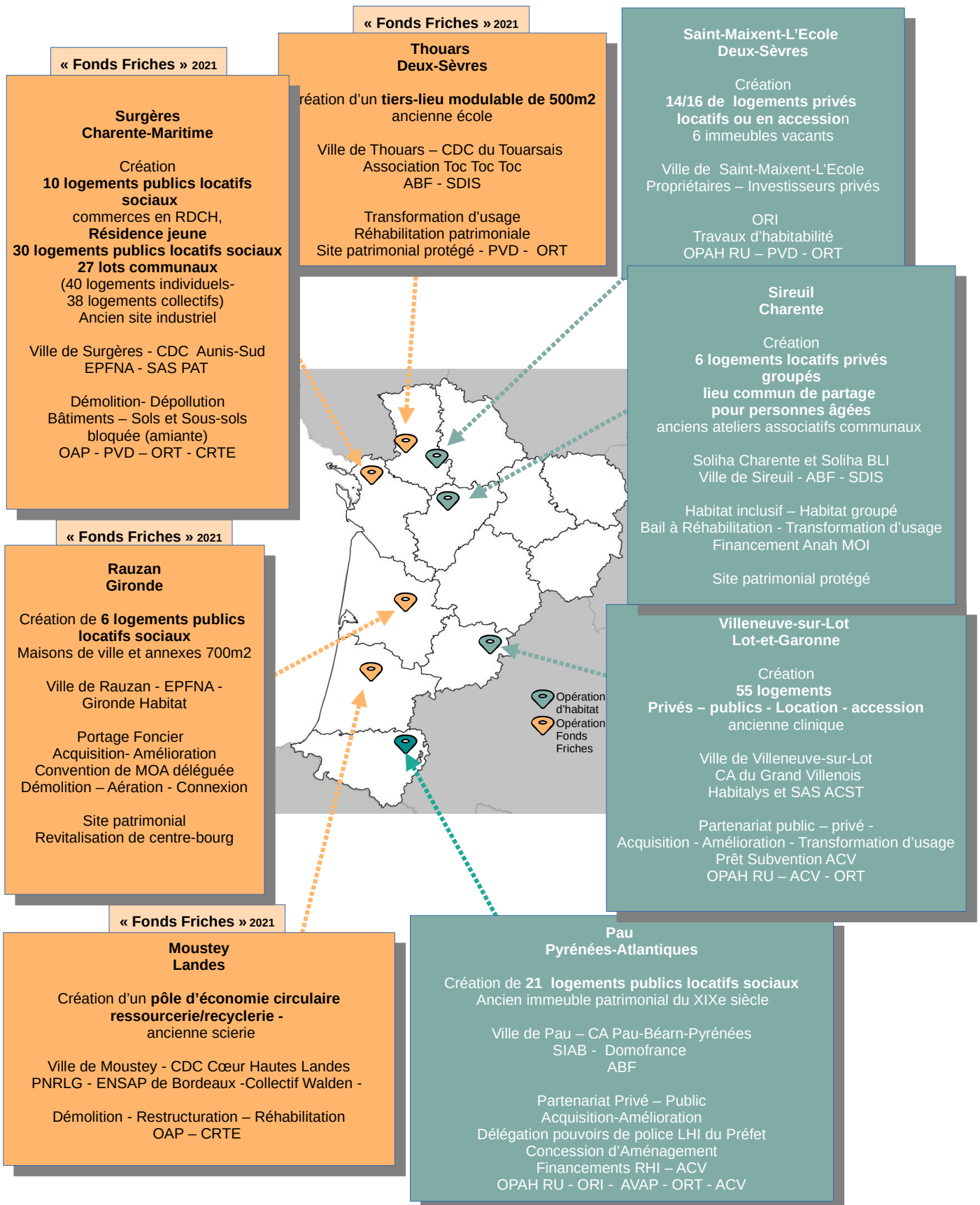
8 projets ou opérations ont ainsi fait l'objet de cette étude : 6 débouchant sur des projets habitat par réhabilitation ou transformation, 2 sur des projets économiques, sociaux, culturels. 4 ont fait appel au « Fonds Friches », outil mise en place par l'État en 2020.

Les 8 projets choisis, sont représentatifs :

- des différents territoires de la région Nouvelle-Aquitaine : 8 projets sur 7 départements,
- de la variété des porteurs de projets : collectivités, bailleurs sociaux, aménageurs, etc.,
- des différents dispositifs existants : CB, ACV, PVD, OPAH RU (Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine), etc.,
- de la diversité et de la nature des projets,
- du type d'aides et d'outils mobilisés : Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA), RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre – Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et Opération de Restauration Immobilière), ORI (Opération de Restauration Immobilière), OPAH-RU, Acquisition-Amélioration, MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion), BRS (Bail Réel Solidaire), BAR (Bail A Réhabilitation), etc.
- de différents stades d'avancement : étude, programmation technique, financière, montage juridique, travaux en cours, travaux bloqués, travaux terminés.

L'objectif final est de valoriser les bonnes pratiques, les montages financiers, les acteurs clés, mais aussi d'identifier les freins et les leviers pour la réalisation de ce type d'opération.

# Les 8 fiches REX



## Les conditions de réussite, identifiées au travers de ces 8 fiches REX

5 critères importants ont été identifiés pour réussir une opération d'aménagement à des fins d'habitat, économique, socio-culturelle, en centre ancien, sur des îlots bâtis très dégradés ou des friches :

### Un portage politique fort

Un portage politique fort, engagé et durable en faveur de la revitalisation, requalification des centres anciens, du recyclage du bâti existant et plus récemment de la sobriété foncière, est essentiel :

- la **politique** engagée depuis quelques décennies afin de **lutter contre l'habitat dégradé, insalubre, vacant**



À Saint-Maixant-L'École  
politique volontariste efficace,  
incitative et coercitive

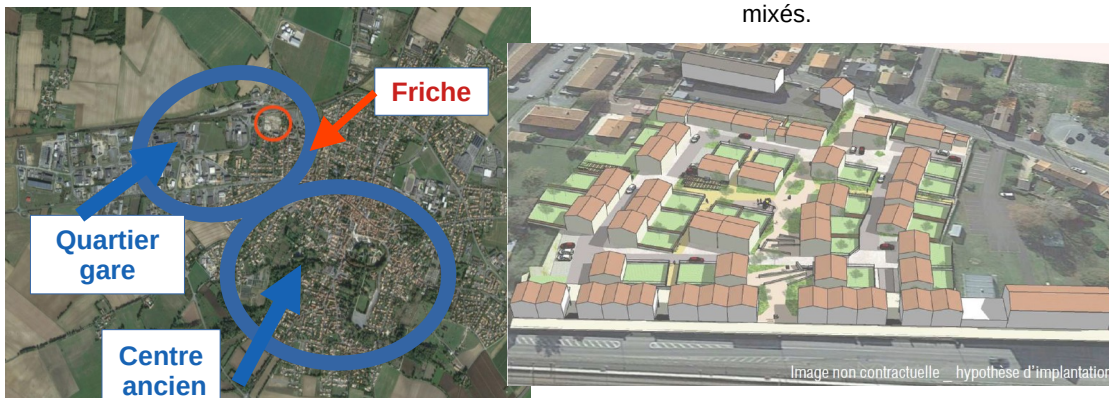
de lutte contre l'habitat insalubre, très dégradé, vacant



À Pau, avec la CA PBP et la SIAB  
depuis plus de 10 ans

politique volontariste de revitalisation du centre ancien

- la **volonté de redynamiser le quartier de la gare en finançant la dépollution de la friche Poyaud** pour attirer des porteurs de projet, de la ville de **Surgères**, en sont de bons exemples.



**Programme prévisionnel**  
de création de logements sur la friche dépolluée

- L'**implication et le soutien technique, juridique, financier** de la commune et du porteur de projet, **par les acteurs publics** (EPFNA, EPCI, Conseil Départemental de la Gironde (CD33), État, etc.), est également un facteur de réussite, comme à **Rauzan**.



- Lorsque le projet est engagé par des porteurs publics et/ou privés, le rôle de la commune est primordial afin que l'opération s'inscrive de façon cohérente dans le projet de ville de la commune. L'exemple de l'opération de Villeneuve-sur-Lot (composée de 3 projets : 1 d'initiative privée, 2 d'initiative publique), en est une illustration, la volonté de la commune et de l'EPCI de coordonner les 3 opérations, a conduit les 2 opérateurs à s'appuyer sur le même cabinet d'architectes, de la définition à la mise en œuvre de leur projet.

### L'insertion du projet dans le projet global du territoire

La quasi-totalité des projets retenus, sont intégrés dans des **démarches** plus larges, de **redynamisation de centre ancien, de territoires intercommunaux**, à l'échelle d'une commune lauréate de l'AMI « Centre-Bourg », « Petite Ville de Demain », ou « Action Cœur de Ville » ou d'une intercommunalité signataire des contrats, conventions qui en découlent.

Les projets de réhabilitation de friches, de bâtis dégradés (création de logements, d'activités économiques, sociales et culturelles) participent activement à ces projets de territoires, d'autant qu'ils se situent à proximité du centre, voire en centre-ancien. Cette intégration, dans ces projets de territoires, les rendent lisibles, et permettent de déclencher des financements dédiés, plus importants et mixés.



## Des partenariats moteurs

La mise en place de partenariats, très en amont du projet est source de qualité, d'avancée et de réalisation d'un projet.

- le partenariat entre un bailleur social et un promoteur privé pour l'opération de Villeneuve-sur-Lot, a été décisif pour la sortie du projet.



**Programme complexe à Villeneuve-sur-Lot**  
**Réhabilitation – Transformation – Démolition - Reconstruction**  
**logements collectifs**  
**(1) Promoteur privé : accession**  
**(2 et 3) Bailleur social : locatifs publics sociaux et accession sociale**

Des partenariats bien établis, visibles, sont tout aussi importants selon le contexte de l'opération :

- entre porteur de projet et acteurs du foncier, patrimoniaux, etc. : EPF NA, Architecte des bâtiments de France (ABF), Bailleur Sociaux, etc.,
- entre porteur de projet et aménageurs, etc.

Cette association des parties prenantes, le plus en amont possible, permet :

- d'appréhender les besoins et les contraintes de chacun : techniques, architecturales, juridiques ou financières,
- de partager en commun les risques inhérents à chaque opération : le Bail à Réhabilitation entre Soliha et la commune de Sireuil a permis au porteur de projet de faire l'économie du foncier.

**Habitat groupé – inclusif à Sireuil**  
**Foncier propriété de la commune**  
**Réhabilitation - Exploitation et entretien par Soliha**



Enfin, s'appuyer sur les compétences métiers déjà reconnues, comme :

- celles des Bailleurs Sociaux (DomoFrance à Pau, Gironde Habitat à Rauzan),
- celle d'autres acteurs (Soliha dans ses différentes structures à Sireuil, l'ABF et le SDIS (Service Départemental Incendie et Sécurité) dans tous les projets patrimoniaux Pau, Rauzan, ou Thouars accueillant de public, etc.),

peut également permettre de pallier le manque d'ingénierie locale et de lever des difficultés spécifiques le plus tôt possible, afin que le projet puisse avancer sans interruption.

## La valorisation de sites emblématiques en centre ancien

Les projets permettent de conserver et valoriser des sites emblématiques, patrimoniaux ou non, chargés d'histoire et d'identité. De par leur valeur, ces projets doivent :

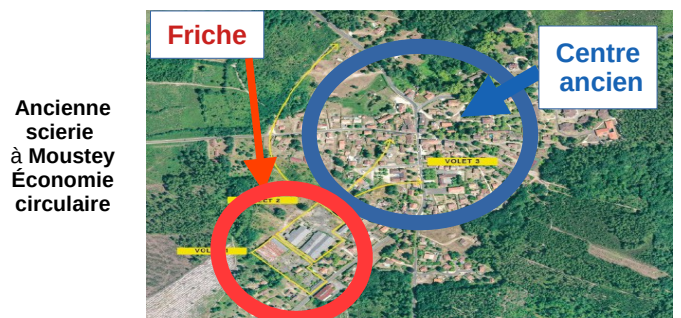
- respecter des prescriptions architecturales (ABF), de sécurité incendie, d'accessibilité (SDIS) (projets de Pau ou de Thouars), pouvant engendrer des coûts et délais supplémentaires,
- associer étroitement au projet les habitants du quartier, les riverains, souvent sensibles à la conservation des bâtiments de leur commune (friche Poyaud à Surgères, ancienne école à Thouars, ancienne scierie à Moustey).



Résidence Gassiot - Pau  
 Façades avant -arrière  
 Logements



Ancienne école Jean Macé - Thouars  
 Tiers lieu



Ancienne scierie à Moustey  
 Économie circulaire

## Les financements

Les opérations de reconquête d'îlots ou de poches d'habitat dégradé, en centre-ancien, sont souvent des opérations complexes, coûteuses, présentant des déficits conséquents qui peuvent remettre en question l'opération ou en reporter le lancement.

Dans la majorité des cas, les communes, ne peuvent supporter seules, le coût de telles opérations.

Avoir un projet de revitalisation communal ou s'engager dans un projet territorial de plus grande envergure, permet à la commune de s'inscrire dans des programmes nationaux territorialisés, comme les AMI « Centre-Bourg », « Action Cœur de Ville », ou « Petites Villes de Demain », et faire appel à des **financements nationaux territoriaux** (État, BDT (Banque Des Territoires), CDC (Caisse des Dépôts et Consignation), etc.), qui seuls rendent le projet possible.

La mobilisation de **financements complémentaires**, déclenchés au travers de conventions locales, départementales, ou régionales ( CR NA (Conseil Régional Nouvelle Aquitaine), EPFNA, CD, etc.), spécifiques à une opération ou généraux, sont tout autant nécessaires à l'équilibre final de l'opération (plateforme <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>).

La création du « **Fonds Friches** » en 2020 et son déploiement en 2023 au travers du « **fonds vert** », limite les déficits d'opération, l'usage de fonds propres de la collectivité ou du porteur de projet.

Il s'avère être une solution plus souple, par rapport à d'autres financements nationaux (Anah (Agence nationale de l'habitat), État, etc.), et désormais avec son déploiement en 2023, totalement adapté aux projets de revitalisation urbaine, quelques soient les thèmes traités.



**Habitat groupé – inclusif à Sireuil**  
Accessibilité avec Ascenseur extérieur

**Résidence Gassiot à Pau**  
Accessibilité avec Ascenseur extérieur et Façade arrière « galerie béarnaise »



**Ancienne école Jean Macé à Thouars**  
patrimoine identitaire

## La répliquabilité des projets présentés dans ces 8 fiches REX

Chaque projet est unique du fait de son contexte local, sa gouvernance, sa temporalité, ses acteurs etc.

Cependant, ce panel de 8 projets permet d'avoir un aperçu de ce qui a été réalisé en Nouvelle-Aquitaine, et intègre des intentions et des procédés qui peuvent être répliqués dans d'autres projets.

Si l'ensemble de ces projets présentés s'inscrivent dans une politique globale de développement du territoire à laquelle ils participent, ils sont nés souvent d'opportunités locales qu'il faut savoir identifier et saisir.

## Condition de répliquabilité des opérations

La réhabilitation d'un bâtiment communal en résidence seniors via un partenariat avec SOLIHA à Sireuil, ou encore la transformation de l'école Jean Macé à Thouars en Tiers-lieu, sont des exemples d'opérations « classiques » qui peuvent être reproduites sur l'ensemble du territoire.

Les acteurs sollicités comme l'EPFNA, SOLIHA, le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement), la BDT, la CDC, les CD, les DDT/M (Direction Départementale des Territoires / et de la Mer), etc., sont présents dans l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine.

Enfin, les outils utilisés à Saint-Maixent-l'École (ORI), à Pau (pouvoirs de police LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne), financements RHI-THIRORI), à Moustey ou Surgères (Opération d'Aménagement Programmée - OAP), à Sireuil (BAR) à Pau (Concession d'Aménagement - CA), ou encore à Rauzan (MAîtrise d'Ouvrage Déléguée - MOAd, permis de démolir valant permis de construire) pour lutter contre l'habitat indigne, très dégradé, réinvestir des friches, sont des outils nationaux, ne demandant pas de conditions particulières.

## Opportunités locales spécifiques

En revanche, certains projets voient le jour grâce à l'investissement d'acteurs locaux (Villeneuve-sur-Lot), ou avec un partenariat moteur avec un acteur local, comme pour le projet du pôle économique circulaire à Moustey avec l'ENSAP de Bordeaux.

Ces opportunités, assez rares, qui facilitent la mise en œuvre d'une opération, sont imprévisibles. Cependant, au travers de ces retours d'expériences, chaque territoire, à son échelle, doit prendre conscience qu'il dispose d'opportunités plus ou moins fortes, mais pas toujours visibles.

Quel que soit le niveau, les opportunités saisies au bon moment seront toujours le facteur X d'un projet.



## Les enjeux des opérations d'habitat

Sur les 8 opérations présentées, 6 ont pour objet la réhabilitation, démolition-reconstruction de bâtis ou de friches et s'inscrivent dans des projets de revitalisation du territoire.

2 bénéficient d'une subvention du « Fonds Friches ».

Toutes intégrées dans des projets de renouvellement urbain, elles ont pour objectif principal la création de logements publics locatifs sociaux ou privés, seuls, ou intégrés dans des opérations mixtes (commerces, services – habitat), sous forme de petits collectifs, de maisons individuelles, de résidences pour jeunes actifs, pour étudiants ou pour personnes âgées.

Ces projets, créateurs d'une offre nouvelle de logement, mettent en lumière plusieurs enjeux.

### Favoriser la mixité sociale

Créer de la mixité sociale dans les territoires peut prendre plusieurs formes :

- répondre aux besoins de logements des étudiants ou des jeunes actifs de la commune (Surgères),
- rapprocher les personnes âgées des centre-villes (Sireuil),
- permettre à des promoteurs privés et des bailleurs sociaux de travailler ensemble afin de créer une offre de logements diversifiée (Villeneuve-sur-Lot).

L'exemple de Villeneuve-sur-Lot est un cas d'école :

- un projet réfléchi à l'échelle de l'îlot,
- un souci permanent de qualité architecturale et environnementale,
- une mixité des formes urbaines,
- une réelle mixité sociale avec la cohabitation de logements privés en accession haute gamme, de logements publics locatifs sociaux classiques, en résidence pour personnes handicapées et en accession sociale à la propriété.

### Utiliser une palette d'outils diversifiée pour remettre des logements sur le marché

L'ensemble des projets de création de logements sont portés par les villes avec comme objectif de remettre des logements sur le marché pour répondre à un besoin identifié, voire inscrit dans les documents de planification. Pour cela les collectivités ont plusieurs outils à disposition, 4 d'entre eux sont illustrés dans les retours d'expérience présentés ici :

- la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI) à Saint-Maixent-l'École ,
- le Bail A Réhabilitation (BAR) permettant de partager les coûts du projet entre différents acteurs, à Sireuil,

- la mobilisation d'un Concessionnaire d'Aménagement, des pouvoirs de police LHI du Préfet et de l'outil RHI-THIRORI, à Pau,
- le dispositif d'Acquisition-Amélioration à Rauzan, Pau, Villeneuve-sur-Lot .

### Limiter la consommation de l'espace

Intervenir sur des logements, bâtis vacants, des friches, permet de produire du logement sans consommer de nouveaux fonciers :

- à Rauzan : réinvestissement d'un îlot dégradé et vacant,
- à Thouars, Sireuil, Villeneuve-sur-Lot et Surgères : réinvestissement d'une ancienne école, d'anciens ateliers, de locaux d'activités, de friches.

## Les montages financiers des projets « habitat »

Commune	Le projet	Coût global du projet	Coût au logement
Sireuil (16)	6 logements groupés et un lieu de partage anciens ateliers municipaux	586 098 €	97 683 €
Villeneuve-sur-Lot (47)	55 logements -privés en accession -publics locatif sociaux ancienne clinique	2 710 571 €	123 208 €
Pau (64)	21 logements publics locatifs sociaux bâti ancien	3 081 512 €	146 739 €
Saint-Maixent-L'École (79)	14 à 16 logements privés en locatif et accession bâti ancien	Non connu	Non connu
Rauzan (33)	6 logements publics locatifs sociaux bâti ancien	1 300 033 €	216 672 €
Surgères (17)	55 à 106 logements - publics locatifs sociaux - communaux en locatifs ou en accession ancienne friche industrielle	4 179 550 €	75 992 € à 39 430 €

S'agissant, à chaque fois d'opération d'aménagement urbain, les coûts sont non négligeables, impactés par des coûts de démolition, dépollution, restructuration, construction, d'autant plus élevés que le projet se situe en centre-ancien dense ou sur un site industriel pollué, ou s'accompagne d'aménagement urbain.

Ces coûts varient selon la localisation des projets, le type d'opération, les procédures utilisées, mais aussi la complexité des opérations.

## Les enjeux de la réhabilitation des friches

En Nouvelle-Aquitaine, le potentiel de friches à réhabiliter est important.

Les 4 opérations étudiées sont situées dans des territoires denses, comme peu denses.

Leur réhabilitation permet de répondre aux enjeux de limitation de consommation d'espace, mais aussi de réhabilitation d'un centre-bourg, dont l'histoire patrimoniale, culturelle, sociale s'identifie au site.

Toutefois, ce type de réhabilitation reste confronté à des contraintes techniques qui en font des projets coûteux, longs à mettre en place, difficiles à équilibrer sans l'apport de financements exceptionnels, spécifiques, dédiés, comme le « Fonds Friches ».

### I) Les apports du « Fonds Friches »

#### Débloquer des situations de long terme

Le « Fonds Friches » a permis pour chaque projet en ayant bénéficié, de limiter les déficits, l'appel à des fonds propres ou à des prêts.

Le déficit de ces projets est principalement lié aux coûts de travaux de démolition et de dépollution, voire de restructuration quand une partie du bâti est réutilisable.

En prenant en charge ces coûts, notamment pour les projets en cœur de bourg ou sur un site stratégique, les collectivités permettent à des porteurs de projets de boucler le plan de financement et de réaliser ces projets (Surgères : quartier de la gare).

#### Améliorer la qualité des projet

Dans d'autres cas, le « Fonds Friches » permet de créer un projet plus complet et qualitatif (Thouars : Tiers-lieu sur la totalité de l'ancienne école).

#### L'importance des études préalables, diagnostics approfondis (techniques, etc.)

Les études préalables, diagnostics techniques, etc. sont incontournables, car elles permettent de :

- définir un projet au plus près des besoins du territoire, intégré dans son environnement et dans le projet de territoire,
- définir la faisabilité du projet,
- définir des scénarios avec des variantes, permettant d'adapter le projet (dépollution, financements, etc.),
- limiter les risques pour le porteur de projet.

## II) Les montages financiers

Équilibrer les bilans d'aménagement des opérations de réhabilitation de friches, relève souvent du « casse-tête » pour les porteurs de projet.

Les causes principales du déficit de ces opérations ont été identifiées.

Le montage de chaque bilan financier a été analysé.

### Le déficit d'opération

Les principales causes du déficit de ces opérations sont :

- les coûts de démolition et de dépollution,
- les coûts des travaux de réhabilitation d'un bâtiment à l'état de friche,
- les coûts d'acquisition du foncier et de sécurisation.

### Les subventions obtenues

Commune	Dépenses	Recettes	Déficit (1)	Subvention Fonds friches (2)
Moustey	1 337 861 €	920 296 €	417 565 €	216 000 € 52 % déficit CDC
Rauzan	1 300 033 €	1 237 645 €	62 388 €	62 388 € 100 % déficit EPFNA
Surgères	4 179 550 €	3 147 558 €	1 031 992€	619 195 € 60 % déficit Commune
Thouars	547 432 €	3970432 €	150 000 €	150 000 € 100 % déficit commune

(1) le déficit d'opération est présenté, soit comme :

- le delta recettes (hors « Fonds friches ») / dépenses
- la subvention « Fonds Friches »

(2) la subvention « Fonds Friches » est présentée, soit comme :

- une recette
- une subvention de déficit d'opération

### La répartition des dépenses

	Moustey	Rauzan	Surgères	Thouars
Acquisitions	5 % 270 000 €	20 % 177 740 €	4 % 185 036 €	—
Études Diagnostics	2 % 20 000 €	0,5 % 8 500 €	3 % 112 863 €	4 % 19 101 €
Dépollution	—	—	25 % 1 051 708 €	—
Démolitions	46 % 609 022 €	7 % 87 140 €	11 % 456 573 €	—
Travaux	41 % 353 839 €	62 % 811 904 €	53 % 2 293 393 €	89 % 536 000 €
MOE travaux	2 % 20 000 €	9 % 120 386 €	4 % 183 643 €	7 % 39 120 €
Autres (AMO, alés, SPS, etc...)	4 % 55 000 €	0,5 % 9 254 €	—	—
<b>Total</b>	<b>100 %</b> <b>1 337 861 €</b>	<b>100 %</b> <b>1 300 033 €</b>	<b>100 %</b> <b>4 179 550 €</b>	<b>100 %</b> <b>594 221 €</b>

## **Les sites à consulter pour :**

### **- Identifier les friches sur un territoire : CARTOFRICHES**

Cartofriches est une application conçue par le CEREMA Sud Ouest pour recenser les friches industrielles, commerciales, d'habitat... L'objectif est d'aider les porteurs de projet à identifier les friches présentes sur leur territoire.

<https://cartofriches.cerema.fr>

### **- Repérer les gisements fonciers : URBANSIMUL**

Urbansimul est un outil créé par le CEREMA Sud Ouest en collaboration avec l'INRAE afin d'outiller les collectivités territoriales dans le cadre de l'élaboration de leur stratégie foncière.

Cet outil permet notamment d'identifier les gisements fonciers disponibles sur un territoire, en connaître les contraintes et les possibilités de réhabilitation.

Concernant le potentiel de friches, Urbansimul intègre les données issues de Cartofriches.

Urbansimul est disponible à l'adresse suivante : [https://urbansimul.cerema.fr/](https://urbansimul.cerema.fr) auprès de tous les acteurs de l'aménagement ayant droits d'accès aux données foncières.

### **- Être accompagné dans un projet de réhabilitation de friches : URBANVITALIZ**

L'objectif d'Urbanvitaliz est d'apporter une aide aux collectivités dans le recyclage de leur foncier artificialisé en friche.

<https://urbanvitaliz.fr/>

### **- Connaître les aides financières disponibles**

- Le site <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/> permet de prendre connaissance des aides disponibles pour financer un projet, en fonction de son état d'avancement, du dispositif dans lequel il est intégré (PVD, ACV,...) et de son objet (logement, commerces, services, tiers-lieu, bureaux, etc).
- Le site <https://aides-dd-na.fr/>, « Aides-Développement Durable Nouvelle-Aquitaine », permet aux porteurs de projet d'avoir accès aux différentes aide en cours et à venir et à différentes échelles (locale, régionale, nationale, européenne). Il répertorie les aides classiques, les appels à projets, les appels à manifestation d'intérêt, les fonds, les prix, les concours, etc.



# La méthodologie de l'étude

Pour analyser chaque projet et élaborer les fiches de retours d'expériences, le CEREMA Sud Ouest est :

- réalisé plusieurs entretiens pour chaque projet. L'équipe projet du CEREMA Sud Ouest a échangé avec :
  - les Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDT/M) pour comprendre le contexte local des projets et leur historique,
  - les élus et les techniciens des collectivités, porteurs de projet, pour connaître les orientations du projet et leur insertion dans le projet de territoire,
  - les acteurs essentiels à certains projets : architectes, bureaux d'études, bailleurs sociaux, etc.,
- lorsque cela était possible et opportun au regard notamment de l'avancée des travaux, les entretiens ont été complétés par une visite du projet, ainsi que de la commune pour une meilleure appropriation des projets,

Les fiches de valorisation des projets ont fait l'objet d'une relecture par :

- chaque acteur rencontré pour validation,
- les membres du Comité de Pilotage de l'étude.

Le Comité de Pilotage de l'étude était composé de :

- la DREAL Nouvelle-Aquitaine, maître d'ouvrage de cette étude, Département Habitat et Département Aménagement, Paysage et Littoral,
- les DDTM de la Charente, des Pyrénées-Atlantiques et des Deux-Sèvres.

## Les 8 fiches REX

### Pau PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

**RETOUR D'EXPERIENCE**  
**Réhabilitation en centre ancien**  
 Pau - Centre ancien de Pau - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Pau est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Pau. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département des Pyrénées-Atlantiques, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Pau.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

### Saint-Maixent- L'École DEUX-SÈVRES

**RETOUR D'EXPERIENCE**  
**Opération d'amélioration de l'habitat**  
 Saint-Maixent-L'École - Centre ancien - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Saint-Maixent-L'École est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Saint-Maixent-L'École. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département des Deux-Sèvres, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Saint-Maixent-L'École.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

### Sireuil CHARENTE

**RETOUR D'EXPERIENCE**  
**Réhabilitation en centre ancien**  
 Sireuil - Centre ancien - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Sireuil est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Sireuil. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département de la Charente, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Sireuil.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

### Villeneuve-sur-Lot LOT-ET-GARONNE

**RETOUR D'EXPERIENCE**  
**Réhabilitation d'une clinique en logements**  
 Villeneuve-sur-Lot - Centre ancien - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Villeneuve-sur-Lot est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Villeneuve-sur-Lot. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département de Lot-et-Garonne, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Villeneuve-sur-Lot.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

### Moustey LANDES

**RETOUR D'EXPERIENCE - mars 2022**  
**Réhabilitation d'une ancienne scierie**  
 Moustey - Centre ancien - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Moustey est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Moustey. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département des Landes, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Moustey.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

### Rauzan GIRONDE

**RETOUR D'EXPERIENCE - mars 2022**  
**Réhabilitation en centre ancien**  
 Rauzan - Centre ancien - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Rauzan est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Rauzan. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département de la Gironde, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Rauzan.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

### Surgères CHARENTE-MARITIME

**RETOUR D'EXPERIENCE - mars 2022**  
**Réhabilitation d'une friche industrielle**  
 Surgères - Centre ancien - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Surgères est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Surgères. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département de la Charente-Maritime, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Surgères.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

### Thouars DEUX-SÈVRES

**RETOUR D'EXPERIENCE - mars 2022**  
**Revitalisation - Redynamisation centre ancien**  
 Thouars - Centre ancien - 100 logements - 2014-2017

**Contexte local**  
 Le territoire de Thouars est un territoire d'habitat ancien et dense. Le centre-ville est un lieu de vie important de la ville de Thouars. Le projet de réhabilitation vise à améliorer la qualité de l'habitat et à préserver le patrimoine architectural.

**Objectifs**  
 - Améliorer la qualité de l'habitat (isolation, confort, sécurité).  
 - Préserver le patrimoine architectural.  
 - Favoriser la mixité sociale.

**Points**  
 - Le projet a été financé par le Département des Deux-Sèvres, la Région Nouvelle-Aquitaine et la Commune de Thouars.  
 - Le projet a été réalisé en plusieurs phases.

**Les étapes du projet**

Année	2014	2015	2016	2017
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%
Travaux de réhabilitation	100%	100%	100%	100%

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement Dter sud-ouest

Rue Pierre Ramond  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

Contacts :

- Brigitte POUGET
- Léo-Paul CLEMENT
- Ghislain MOURGUES
- Ghislaine MUNOZ



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logements

Directrice de publication : Alice-Anne MÉDARD

Contacts : Bénédicte CHAUTARD /Véronique TANAYS - Éléonore VAINQUEUR

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)  
Département Habitat – Département Aménagement, Paysage Littoral

[Page internet liée au thème.](#)

Courriel :

pole-prive.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr  
dapl.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr