

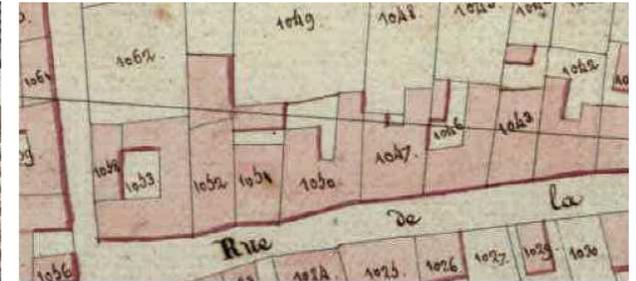
# COMMENT PASSER DE L'INTENTION À LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

## De la genèse du projet....

- Identification des îlots
- l'analyse urbaine
- esquisse / bilan

## ... à la mise en œuvre opérationnelle

- la maîtrise du foncier
- la recherche de l'équilibre financier
- l'appel à projet promoteurs
- le relogement
- la commercialisation / le chantier...



# COMMENT PASSER DE L'INTENTION À LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

## 1 Identification des îlots

→ **par une démarche d'urbanisme** :  
étude sur la centre ville, travail sur le  
PLU ... = *5 îlots gelés au PLU en 2006*

→ **par un travail de terrain** : un  
cumul de situations d'habitat  
dégradé, un tissu urbain très dense  
et imbriqué ... = *l'îlot JB Carreau*

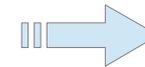


# COMMENT PASSER DE L'INTENTION À LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

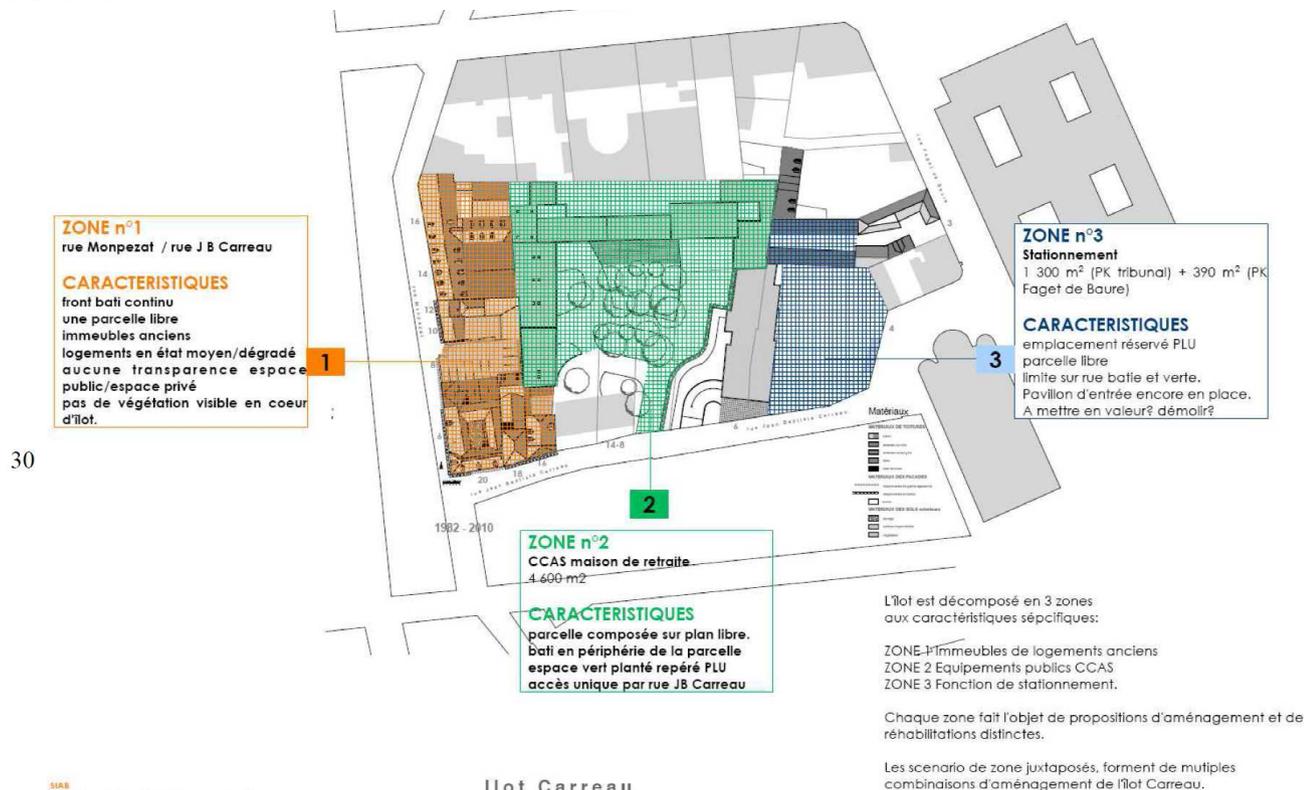
2

l'analyse urbaine :

Le rôle de l'îlot dans le centre ville, son fonctionnement, son histoire, la propriété immobilière, la morphologie, l'occupation sociale ...



L'opportunité d'intervenir à cette échelle

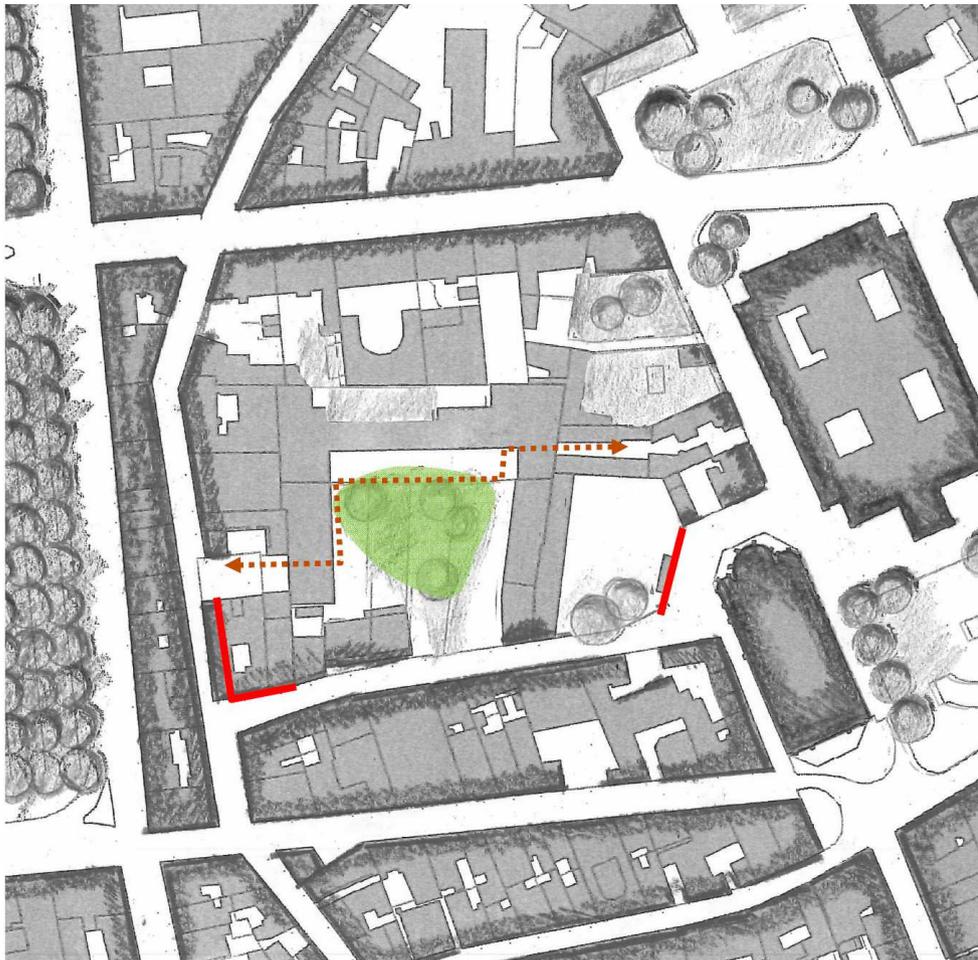


30

# COMMENT PASSER DE L'INTENTION À LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

## 3 L'esquisse d'urbanisme / bilan : un processus itératif

### Les invariants

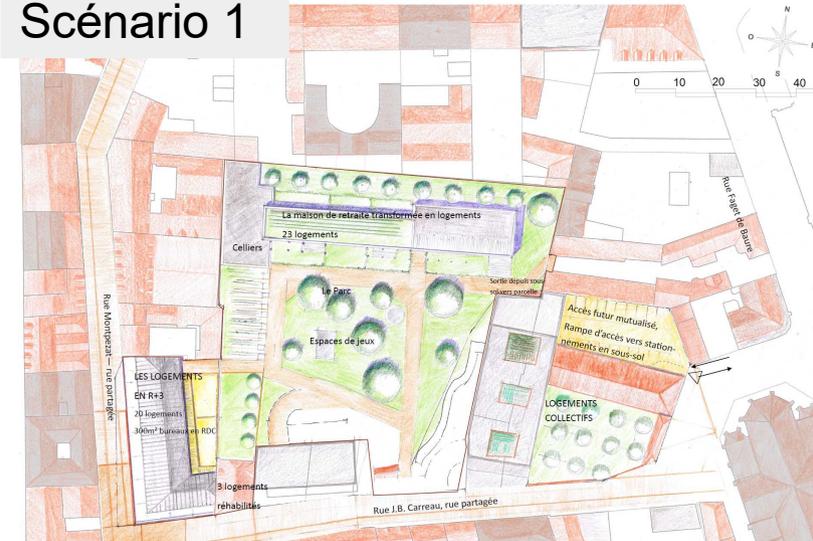


Former les angles de l'îlot

Prévoir une continuité piétonne de cœur d'îlot

Préserver un cœur d'îlot végétal

### Scénario 1



### Scénario 2



# COMMENT PASSER DE L'INTENTION À LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

## 4 La maîtrise foncière

Il est utile de combiner plusieurs outils :

- Négociation amiable
- RHI
- DUP ....

## 5 La recherche de l'équilibre financier

Bâtir le compte à rebours de l'opération globale : quels produits de sortie, quels cout de réhabilitation ou de démolition reconstruction... , + coûts induits....

- ▶ Pour déterminer le déficit du bilan de l'aménageur
- ▶ Pour bâtir les dossiers RHI / THIRORI

# COMMENT PASSER DE L'INTENTION À LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

6

L'appel à projet promoteur

*Les questions à prendre en compte :*

- *les produits de sortie attendus*
- *la commercialité du secteur*
- *les aides /avantages dont peut bénéficier un investisseur, un PO...*
- *la taille critique de l'opération...*

7

Le relogement

- *tout au long du projet en fonction de l'état de dégradation des logements*
- *le concours des opérateurs HLM*

# COMMENT PASSER DE L'INTENTION À LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS DÉGRADÉS

8

La commercialisation / le chantier...

