GUIDE PRATIQUE À DESTINATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

RÉNOVER ET DENSIFIER LES QUARTIERS D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Financer la rénovation énergétique par la valorisation foncière

PROFEEL
9 défis pour la rénovation énergétique

GUIDE PRATIQUE À DESTINATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

RÉNOVER ET DENSIFIER **LES QUARTIERS D'HABITAT PAVILLONNAIRE**

Financer la rénovation énergétique par la valorisation foncière

PROFEEL 9 défis pour la rénovation énergétique

inddigo

DEVLOP' Révélateurs de Territoires

L'INSTITUT PARIS REGION

iudo

ADEQUATION

Adaltys AVOCATS

VIVIANE HAMON CONSEIL

SOMMAIRE

Préambule
Le mot de PROFEEL 6
Le mot des architectes 7
Pourquoi ce guide ? 9
Présentation de l'équipe de recherche 10
Méthodologie de l'étude 12

Éléments de contexte et de cadrage
Le contexte de la rénovation énergétique 15
La problématique spécifique de la maison individuelle 16

Ce qu'il faut savoir et comprendre avant de se lancer
Des idées reçues sur les comportements des ménages et des professionnels du bâtiment dont il est important de se détacher 19
Une philosophie et des principes d'intervention à comprendre avant de créer sa stratégie publique locale 24
Les principaux modes d'intervention sur le cadre bâti et foncier pour la densification et la mutation de l'habitat individuel 27

Une palette d'outils variés pour la mise en place d'une stratégie de territoire
Les outils réglementaires 31
Les dispositifs opérationnels 32
Les outils fiscaux et financiers 34
Les outils fonciers 35
Les principales procédures d'aménagement 36

Quelle stratégie publique adopter ? Comment la construire ?
Les échelles d'intervention à considérer 39
Les quatre étapes incontournables 40
Le niveau d'ambition recherché 45
Trois exemples de stratégies publiques différenciées 46

Fiches Actions

Étape A 58

1 Analyse SIG et documents cadres
2 Constat et partage de l'ambition communale
3 Diagnostic partagé du secteur de projet
4 Mesure du taux d'adhésion des ménages
5 Choix des sites prioritaires et de l'ambition de transformation
6 Ciblage des bâtis stratégiques
7 Mobilisation des services concernés

Étape B 66

8 Qualifier les types de projets individuels
9 Développer les pistes de projets partagés
10 Consultation pour une AMO spécialisée auprès des habitants
11 Synthèse – Enjeux – Scénarios
12 Adaptation PLUi et fiscalité locale
13 Élaboration d'une OAP à partir du plan-guide
14 Acquisition du bâti stratégique
15 Identification et mobilisation des accompagnements et financements possibles
16 Étude pré-opérationnelle ANAH et accompagnement juridique pour la création et l'animation de l'AFU

Étape C 76

17 Amorçage des projets des particuliers
18 Organiser la mutualisation
19 Enclencher la maîtrise d'œuvre urbaine
20 Mise en œuvre du démonstrateur
21 Création et accompagnement de l'AFU-A
22 Mise en œuvre du programme d'amélioration de l'habitat
23 Accompagnement des initiatives privées et groupées

Étape D 86

24 Réalisation des projets des particuliers
25 Mise en œuvre des espaces publics
26 Transformation du démonstrateur
27 Favoriser l'émergence de "leaders de transformation" dans les quartiers
28 Reconduction ou duplication du processus sur de nouveaux sites

Conclusions 93

Annexes 97

LE MOT DE PROFEEL

Avec le programme PROFEEL, la filière Bâtiment s'est rassemblée pour répondre collectivement aux défis de la rénovation énergétique. Seize organisations professionnelles ont été à l'initiative de cette démarche et continuent aujourd'hui à la porter activement.
Après trois ans de mise en œuvre, PROFEEL décline aujourd'hui toute une collection d'outils pratiques innovants pour favoriser le déclenchement de travaux de rénovation énergétique et/ou contribuer à l'amélioration des pratiques professionnelles sur ce marché. Une grande majorité de ces outils cible spécifiquement les professionnels de la construction, avec pour objectif de faciliter et de fiabiliser les différentes étapes d'une opération de rénovation à l'échelle d'un bâtiment.

L'atteinte de nos objectifs nationaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du parc existant nécessite aussi d'accompagner le développement de démarches innovantes à une échelle territoriale. Ce changement d'échelle permet d'imaginer de nouvelles solutions répondant simultanément à plusieurs enjeux tels que la maîtrise de l'étalement urbain, le besoin croissant de logements et la nécessaire rénovation énergétique de l'habitat existant.
C'est la vocation de cette boîte à outils à destination des collectivités territoriales. Elle s'adresse aux élus et à leurs services techniques, qui souhaitent mettre en œuvre sur leur territoire, en particulier à l'échelle de zones d'habitat pavillonnaire, une démarche d'accompagnement alliant les opportunités de densification avec les besoins de financement des travaux de rénovation énergétique.
Fruit d'un important travail collaboratif, vous y retrouverez tout un panel d'outils mobilisables pour construire et mettre en œuvre une stratégie et un dispositif opérationnel adaptés aux spécificités du territoire ciblé.

Nadia BOUYER
Présidente du programme PROFEEL
Directrice générale d'Action Logement Groupe

Pouvoirs publics

Porteurs

Financeurs

Filière Bâtiment

Limiter nos consommations d'énergie et d'espaces naturels sont deux défis que nous devons relever en urgence afin d'atténuer les effets de la crise écologique.

D'une part, nous devons rénover dix-sept millions de maisons individuelles pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone. Malheureusement, malgré les aides, il n'est pas toujours facile pour les ménages de financer la rénovation totale de leur logement.

D'autre part, l'objectif du "zéro artificialisation nette" nous oblige à réfléchir à la sobriété foncière, à imaginer l'évolution de la ville déjà existante, et notamment des tissus pavillonnaires, sous la forme d'une densification douce et soutenable.

Partant de ces constats, l'Ordre des architectes propose d'explorer de nouvelles pistes de financement de la rénovation énergétique en lui associant la densification des tissus pavillonnaires. L'objectif est de dégager un complément financier aux ménages qui vendent une partie de leur terrain ou créent une extension/surélévation de leur maison. Ce complément qu'ils peuvent réinvestir dans la rénovation de leur maison.

L'approche est ambitieuse. Elle lie des problématiques complexes de rénovation énergétique, de densité, de fiscalité, de concertation. Sa mise en œuvre exige d'être portée avec rigueur et méthode autour d'un projet de territoire qui interroge le vivre-ensemble : c'est avant tout un projet d'architecture et d'aménagement urbain. Elle questionne la qualité des espaces publics, des nouvelles façons d'habiter, des services de proximité, des déplacements et bien d'autres sujets spécifiques attachés à chaque commune, à chaque situation urbaine.

Ce travail, réfléchi comme une boîte à outils, doit permettre aux élus d'activer les leviers adaptés à leur territoire pour encourager les particuliers à entrer dans la démarche.

Les maires qui souhaitent œuvrer en faveur du climat et de la limitation de l'étalement urbain y trouveront des fiches pratiques pour engager leur commune vers une transition écologique inclusive, qui ne renonce pas à la question de la maison individuelle mais s'en empare pleinement pour trouver des réponses adaptées aux besoins des habitants.

Christine Leconte
Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes

REPENSER L'INTERVENTION PUBLIQUE SUR LES SECTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES

Ce guide a pour objectif de mettre à la disposition des collectivités territoriales (élus et services techniques) une boîte à outils à partir de laquelle différentes stratégies publiques peuvent être déclinées. Celles-ci visent à inciter, motiver et accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans la mise en place de projets combinant rénovation énergétique performante et son financement grâce à la valorisation foncière ou immobilière.
La mise en place d'une telle politique locale impose aux élus et techniciens des collectivités de mobiliser les ressources et moyens de trois champs d'intervention majeurs : l'aménagement, la transition écologique et le logement.

Elle doit se construire en cohérence avec des documents cadres et outils de trois grandes politiques publiques existantes et déclinées localement :
- l'aménagement (direction urbanisme et foncier) avec le PLUi*,
- le logement (direction habitat) avec le PLH**,
- la transition écologique (direction environnement) avec le PCAET*** et les déclinaisons locales du SPRH****.

Le déploiement de cette stratégie locale ira puiser ses outils dans ces trois grandes politiques publiques dont les fréquentes évolutions imposeront une adaptabilité constante.

La capacité à mobiliser les propriétaires privés pour les engager dans des projets de densification et de rénovation est essentielle. L'approche 'usager', expérimentée sur plusieurs territoires sous la forme d'études sociologiques et de démarches collectives, prend ici tout son sens. Elle s'avère prépondérante pour une bonne compréhension et une prise en compte effective des besoins des ménages tout au long de leur projet. Il est important de rappeler que la décision finale d'engager, ou non, des travaux de rénovation énergétique revient au propriétaire.
Pour accompagner les élus et techniciens dans leurs choix, ce guide propose un canevas d'actions possibles à mener auprès des propriétaires tout en gardant une vision stratégique, collective et d'intérêt général. Les propositions méthodologiques présentées ici s'appliquent donc à différentes échelles (parcelle, lotissement ou quartier, commune, EPCI) et à différents niveaux d'ambition politique. ■

* Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
** Programme Local de l'Habitat.
*** Plan Climat-Air-Énergie Territorial.
**** Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat.

PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE EN CHARGE DE L'ÉTUDE

INDDIGO

inddigo.com

Société de conseil et d'ingénierie en développement durable présente sur tout le territoire national (Paris, Nantes, Toulouse, Montpellier, Marseille, Chambéry, Dijon et Nancy), elle emploie près de 250 collaborateurs et dispose de plus de trente ans d'expertise sur les métiers suivants :

- stratégie et performance des organisations,
- aménagement et territoires, transports et déplacements, déchets et écologie industrielle,
- énergies et climat, bâtiment durable.

DEVLOP'

devlop.fr

DEVLOP' accompagne les territoires dans la construction et le déploiement de politiques publiques liées à l'aménagement durable et à la transition écologique, avec une spécialisation sur la rénovation énergétique de l'habitat.

Spécialisée en démarches collectives, design d'usage et médiation, l'équipe DEVLOP' anime depuis 2016 le CeDRe (Centre de ressources des plateformes de la rénovation énergétique en Auvergne-Rhône-Alpes).

INSTITUT PARIS REGION

institutparisregion.fr

Agence régionale d'urbanisme et de l'environnement, l'Institut Paris Région a pour mission de proposer des politiques d'aménagement et de développement en Île-de-France ainsi que de concevoir les outils pour les mettre en œuvre.

L'Institut Paris Région est, par ailleurs, un lieu d'échange et de prospective, un centre de ressources et un centre de formation. L'Institut compte un effectif de plus de 200 experts.

IUDO

iudo.co

Formé par trois architectes aux parcours complémentaires, iudo est spécialisé dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires de pavillons en vue de la valorisation de leurs droits à construire.

iudo dispose d'une expertise innovante dans l'aide à la décision et le montage d'opérations immobilières, qui croise approches architecturale, urbaine, de programmation et d'économie de la construction.

ADEQUATION

adequation.fr

Le cabinet ADEQUATION dispose d'une expérience reconnue auprès des acteurs de l'immobilier, des promoteurs, des aménageurs et des collectivités locales depuis bientôt trente ans.

ADEQUATION intervient sur l'ensemble du territoire national dans le cadre de missions de conseil et d'études menées auprès des collectivités et des opérateurs, pour différents types de projets urbains : opérations d'aménagement, écoquartiers, reconversion de sites, rénovation urbaine...

ADALTYS

adaltys.com

ADALTYS (anciennement cabinet ADAMAS jusqu'en 2020) est l'un des plus importants cabinets d'avocats spécialisés en droit public des affaires en France. Il dispose d'une expertise en droit des contrats publics, en matière de gestion des services publics et présente une très grande expérience en droit foncier et droit de l'énergie.

VIVIANE HAMON CONSEIL

viviane-hamon-conseil.fr

Le cabinet Viviane Hamon Conseil est centré sur l'application du marketing sociétal aux questions de mesure de satisfaction et de qualité de service liées au développement durable des territoires.

À partir de 2007, il s'est spécialisé sur le sujet de la rénovation de l'habitat et des usages associés, sur la base d'une expérience de terrain acquise lors de nombreuses enquêtes auprès des particuliers, des entreprises artisanales du bâtiment et des autres acteurs de la chaîne de valeur. ■

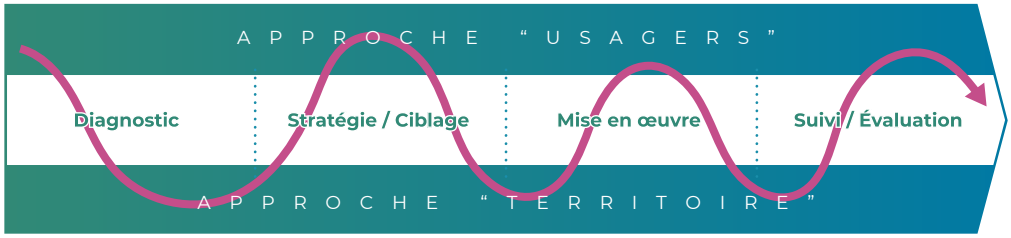
MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

UNE DOUBLE APPROCHE : USAGERS ET TERRITOIRE

Notre équipe s'est organisée en deux pôles :

- un pôle d'expertises techniques liées à l'urbanisme, l'architecture, le droit foncier et la fiscalité ;
- un pôle d'expertise sociale spécialisé dans l'analyse des comportements des usagers sur les questions de logement et de rénovation ainsi que sur les démarches de design d'usage.

Cette approche nous a conduits à appréhender la méthodologie de projet dans ses différentes étapes en interrogeant de manière itérative l'approche "usager" et l'approche "territoire", afin de produire trois exemples de stratégie publique correspondant à des philosophies d'intervention différenciées. Le lecteur saura s'en inspirer et les combiner pour imaginer son propre modèle.



Intervenir en zone pavillonnaire : travailler de concert avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'usage.
Source : DEVLOP'

ANALYSE DE DOUZE EXPÉRIMENTATIONS MENÉES EN FRANCE

On ne recense en France que très peu d'expériences ayant combiné densification et rénovation énergétique. Néanmoins, notre étude a recensé plusieurs opérations visant la rénovation énergétique des zones pavillonnaires, leur densification et, parfois, les deux objectifs simultanément. Nous avons analysé douze expérimentations afin d'identifier les leviers et facteurs bloquants à leur mise en œuvre, ainsi que les process et méthodes duplicables pour favoriser la rénovation énergétique des maisons individuelles en s'appuyant sur la densification, la division foncière et la création de droit à construire.

Les retours d'expérience (REX) des douze opérations menées en France métropolitaine sont présentés en annexe de manière synthétique afin d'identifier rapidement les questionnements, leviers et outils qui ont été mobilisés.

1. **Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon**
2. **Saulnes, Vers la Transition 2030**
3. **1, 2, 3 BBC : Expérimentation d'un dispositif d'achats groupés pour des travaux de rénovation énergétique de maisons individuelles – Rennes Métropole**
4. **Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés – SEM Artée**
5. **Politique de renouvellement urbain et de limitation foncière du Pays des Vallons de Vilaine**
6. **OAP Energie-Climat du PLUiHD – Grand Chambéry**
7. **Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement**
8. **Opération MIX' CITÉ – CAUE74**
9. **Expérimentation "BIMBY Performance Energétique" au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**
10. **Parcours de rénovation énergétique performante du pavillonnaire à Montfermeil et Sceaux**
11. **SPLA La Fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille – Villes de Lille, Roubaix, Tourcoing**
12. **Réhabilitation d'un ensemble pavillonnaire – Commune de Azé.**

DES TEMPS DE TRAVAIL MOBILISANT PROFESSIONNELS ET COLLECTIVITÉS

Un Groupe de Travail (GT) fortement impliqué

Un groupe de travail* s'est réuni tous les mois pour suivre les travaux menés par l'équipe d'experts. Dix-sept temps de travail au total auront permis d'aboutir à la publication de ce guide.

Séminaire 1 : découverte et échanges autour des douze expérimentations

Organisé à l'automne 2020 en distanciel, ce séminaire a réuni quatre-vingts participants issus des territoires, du groupe de travail et de leurs partenaires. Pendant un jour et demi, les contributeurs ont échangé autour des expérimentations menées afin d'identifier des outils opérationnels et de confirmer la nécessité d'adopter une stratégie publique au-delà de l'échelle de la parcelle (îlot, quartier…). L'approche collective a également été interrogée : avec qui ? dans quel contexte et dans quel cadre ? avec quel accompagnement ?

Séminaire 2 : un atelier aux Assises Européennes de la Transition Énergétique

Quels outils pour massifier la rénovation énergétique par la densification en zone pavillonnaire ? Telle a été la question posée à l'occasion d'un atelier organisé en février 2021, dans le cadre des Assises Européennes de la Transition Énergétique. Une cinquantaine de contributeurs (techniciens et élus de collectivités, architectes, conseillers énergie, bureaux d'études…) ont identifié les leviers et freins en phase de diagnostic et de mise en œuvre, du point de vue des collectivités et des usagers. ■

* Le Groupe de Travail "Stratégie de rénovation" est composé de membres de l'AQC, du CNOA, de l'ADEME, de la DHUP du Ministère de l'Équipement, de la CAPEB et du Pôle habitat FFB.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE **ET DE CADRAGE**

LE CONTEXTE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), révisée fin 2019, fixe un objectif de réduction de 49% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en 2030 par rapport à 2015, pour le secteur du bâtiment et l'atteinte de la décarbonation complète dans les bâtiments en 2050. Cela implique une forte accélération du rythme et de la qualité des rénovations de logements, avec un objectif minimal de 370 000 rénovations complètes très performantes par an dès 2022, puis 700 000 par an à plus long terme. La SNBC fixe également un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) du foncier afin de préserver les espaces agricoles et forestiers et d'encourager l'inscription de tout nouveau projet d'aménagement dans l'enveloppe urbaine existante en adoptant des formes urbaines plus sobres en foncier.

Par ailleurs, l'Union européenne, dans sa directive sur la performance énergétique des bâtiments de 2018, exige de chaque État membre :

- d'élaborer une stratégie pour réduire de 80 à 95% les émissions de GES du parc de bâtiments, logements et tertiaire en 2050,
- de transposer cette obligation dans la législation avant le 10 mars 2020.

Si les solutions existent et sont maintenant bien identifiées pour le parc public et le parc social, les stratégies d'action pour accompagner le parc privé restent balbutiantes, hormis pour les copropriétés où les statuts et règles en place, ainsi que le regroupement de la maîtrise d'ouvrage, permettent de structurer des méthodologies et actions aujourd'hui en déploiement à l'échelle du territoire national.

Pour le résidentiel privé diffus et le petit tertiaire (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles), quels que soient la forme urbaine et les statuts qu'ils revêtent (centres-bourgs, lotissements, copropriétés horizontales, cités ouvrières et cités-jardins, mitage territorial diffus…), nous n'en sommes encore qu'au stade expérimental et les retours d'expérience sont encore peu nombreux.

C'est à ce besoin de connaissance et d'analyse que le présent guide entend répondre pour permettre aux collectivités (en fonction des contextes sociaux, urbains et économiques) de définir une stratégie publique favorisant la prise en charge des coûts de la rénovation énergétique performante du bâti existant via sa valorisation foncière et immobilière. ■

LA PROBLÉMATIQUE SPÉCIFIQUE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Les particularités de ce secteur de la construction méritent d'être rappelées :

- la maison individuelle est une typologie de logements massivement construits après-guerre,
- en France métropolitaine, près de 60% des ménages habitent en maison individuelle,
- ce modèle est très souvent pointé du doigt comme pouvant être énergivore*, favoriser l'autosolisme** et contribuer à l'étalement urbain,
- le mode de production des maisons individuelles est un angle mort des politiques d'aménagement du territoire et des outils opérationnels d'urbanisme,
- la mise en œuvre d'actions collectives et mutualisées dans les secteurs de maisons individuelles s'avère complexe puisqu'elle repose sur la capacité à mobiliser un collectif généralement dénué de structuration juridique. ■

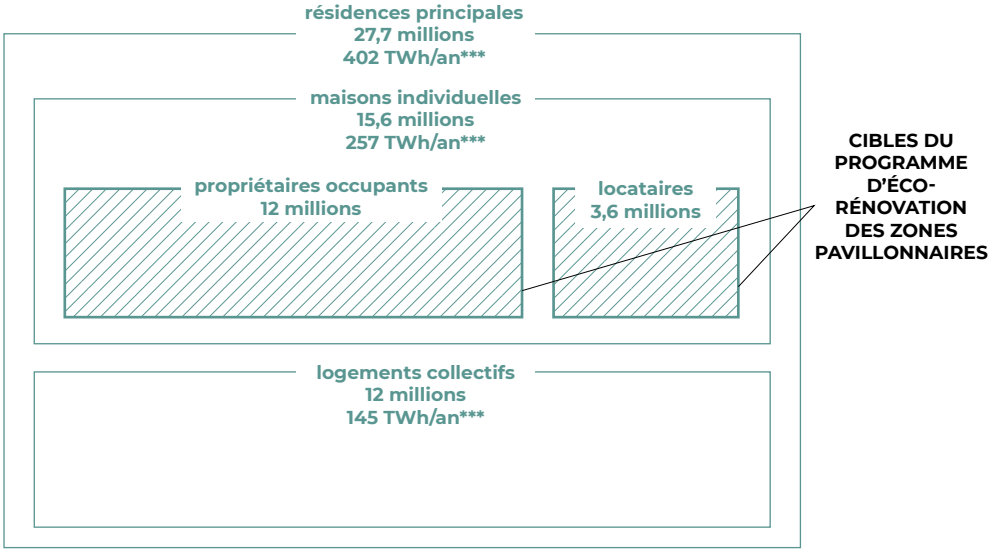


Schéma DEVLOP' d'après les données du Shift Project. Programme de rénovation thermique du parc existant 2015-2050.

* Si les logements très énergivores sont plus fréquents parmi les maisons individuelles, ce sont notamment les constructions datant d'avant 1948 qui en constituent la majeure partie. "Le parc de logement par classe de consommation énergétique - Commissariat Général au Développement Durable, 2020".
On peut consulter les "fiches typologies Maisons Individuelles" issues du programme PROFEEL (fiches MI8, MI10, MI12, MI14 et MI15)

** Fait de circuler seul dans son véhicule

*** Consommation énergétique annuelle

CE QU'IL FAUT COMPRENDRE **AVANT DE SE LANCER**

DES IDÉES REÇUES SUR LES COMPORTEMENTS DES MÉNAGES ET DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT DONT IL EST IMPORTANT DE SE DÉTACHER

L'analyse des retours d'expérience, les séminaires de travail collectif, l'analyse de la littérature ainsi que les travaux menés depuis plus de quinze ans par les experts mobilisés pour cette étude, nous permettent de tirer des enseignements de fond sur la question de la rénovation énergétique et de la densification du point de vue des usagers (ménages, artisans…) ainsi que sur les principes et philosophies d'intervention des pouvoirs publics.

"Il existe un marché de la rénovation énergétique des maisons individuelles auquel il faut répondre par des actions et des offres adaptées."

Un marché massif de la rénovation énergétique n'existe pas en tant que tel. Il existe un marché de l'amélioration de l'habitat dans lequel peut venir "s'embarquer" la performance énergétique. Les rénovations énergétiques stricto sensu sont extrêmement minoritaires ou s'expriment via des travaux ponctuels (ex. remplacement de chaudière, isolation des combles…) peu favorables à la performance globale.

- Les propriétaires de maisons individuelles décident de faire des travaux pour adapter leur logement à leur mode de vie et à leurs goûts, pour augmenter leur bien-être, voire pour la valorisation patrimoniale de leur bien*. Ils rénovent très rarement dans un objectif unique de performance énergétique.
- Plutôt que de définir un projet centré sur la rénovation thermique, la performance énergétique peut être abordée de manière holistique à l'occasion de tout projet de travaux, même s'il ne semble pas inclure un volet énergétique en première intention.
- En construisant un argumentaire centré sur la promotion des travaux de rénovation énergétique (performante), on risque, au mieux, de passer à côté des vraies motivations qui provoquent la décision de faire des travaux, au pire, de susciter le désintérêt ou le rejet**.

* Les chiffres sur la valeur patrimoniale associée à l'étiquette énergie doivent, à cet égard, être considérés avec la plus extrême prudence car un bien de classe énergétique/GES élevée est également un bien dont les autres caractéristiques (cuisine aménagée, salle de bain aux normes contemporaines, définition des espaces…) ont été traitées.

** Les Constructeurs de Maisons Individuelles (CMIstes), pourtant très bien outillés pour aborder le marché de la rénovation de maisons, ont fait évoluer leur stratégie commerciale en atténuant la place initialement centrale des promesses de performance énergétique, même si celle-ci peut être au rendez-vous au final.

“Les ménages ne se lancent pas dans des travaux de rénovation énergétique parce qu’ils n’ont pas les moyens financiers.”

Les budgets importants alloués au secteur de l’entretien-amélioration prouvent que le choix en faveur d’une rénovation énergétique performante n’est pas un simple enjeu de solvabilité* des ménages, mais relève de leurs préférences et priorités.

- Le coût réel des travaux à prévoir en acquisition-amélioration et les risques d’aléas en cours de chantier sont souvent très sous-estimés et la performance énergétique en fait souvent les frais.
- En cas de budget contraint, les arbitrages budgétaires sont souvent défavorables à la performance énergétique, d’autres postes ayant plus de valeur aux yeux des ménages (espaces, ambiance, décoration…).
- Rien ne garantit qu’un apport exceptionnel découlant d’une division parcellaire soit investi dans des travaux et, qui plus est, dans des travaux de performance énergétique.

“Pour massifier la rénovation énergétique, il suffit de sensibiliser les ménages à cet enjeu.”

Les questions liées à la transition énergétique, climatique et écologique sont largement intégrées par les ménages qui ont pris conscience des enjeux.

- Il est de plus en plus rare que les ménages envisagent des travaux d’amélioration dans leur maison sans aborder la question énergétique, mais cela ne garantit pas qu’ils fassent des choix favorables à une performance optimale.
- Informer et sensibiliser de manière généraliste n’est suffisant ni pour modifier les arbitrages de consommation ni pour orienter vers les solutions les plus performantes dans le domaine énergétique.
- Sensibiliser n’apporte pas de réponses concrètes à un questionnement beaucoup plus complexe et anxiogène qui concerne surtout le fait de “se mettre en chantier”.
- La surabondance d’informations, au mieux, noie le message, au pire, envoie des messages contradictoires : il faut produire l’information utile au bon moment avec un cadre et des arguments adaptés et favorables à la mise en confiance.
- Les retours d’expérience montrent que l’action collective, lorsqu’elle est ancrée dans un terreau politique et social propice, favorise cette mise en confiance et permet de surmonter les peurs.

* Attention, nous nous situons ici hors du champ des ménages modestes et très modestes pour lesquels la problématique est différente.

“Un projet de rénovation énergétique est un investissement rentable qui va de soi.”

La justification économique de travaux de rénovation énergétique ne s’impose pas d’elle-même, du fait notamment de la complexité technique (travaux sur l’isolation de l’enveloppe, choix et dimensionnement des systèmes énergétiques…), de la difficulté d’accéder aux aides (CEE, Eco PTZ, primes, aides de l’ANAH…) et de l’absence de visibilité sur l’évolution des coûts de l’énergie.

- Les arguments qui reposent sur l’hypothèse d’une rationalité de l’homo economicus ignorent l’ensemble des rationalités qui président à un projet de rénovation.
- Les raisonnements qui reposent sur le ratio “coût des travaux / baisse de la facture énergétique” peuvent être contre-productifs si le temps de retour sur investissement dépasse l’horizon de projection du ménage, rarement supérieur à huit ans.
- Les calculs économiques reposent sur des hypothèses fragiles (valeur verte, effet rebond…).
- De plus, en prenant généralement en compte le coût total des travaux et non le surcoût de la performance, ils englobent et confondent la part ‘projet plaisir’ et la part ‘invitation à faire plus’ en matière énergétique.*

“Un projet de rénovation énergétique, ce n’est pas si compliqué que ça.”

Dès lors que l’on vise un niveau de performance énergétique élevé, les travaux de rénovation énergétique entraînent un ensemble de travaux induits qui rendent le projet particulièrement complexe et lourd à gérer.

- La charge mentale induite par un chantier de rénovation en site habité est extrêmement importante. La gestion d’une division parcellaire, en amont du chantier, est une source additionnelle de charge mentale qui peut être un frein supplémentaire dans le processus de décision des ménages.
- Pour déclencher une prise de décision, il est hasardeux de miser sur la seule promotion de la performance énergétique et donc d’occulter l’aspect enthousiasmant d’un projet global d’amélioration du confort et de la qualité de vie.
- Le fractionnement des travaux de rénovation en plusieurs étapes est un comportement majoritaire en rénovation qui rend plus difficile la mise en œuvre de toute tentative d’obligation de rénovation énergétique globale et performante**.
- En l’absence d’une offre professionnelle suffisamment structurée (architectes, constructeurs-rénovateurs de maisons, maîtres d’œuvre), les ménages se retrouvent quasi systématiquement seuls en charge de cette fonction, de la conception à la réception, face aux entreprises de réalisation.
- Celles-ci ont rarement la volonté et la capacité de pallier l’absence de maîtrise d’œuvre par des propositions techniques allant au-delà de leur champ d’intervention et par la prise en main de l’organisation collective du chantier, au service de la performance énergétique.

* En Allemagne, les simulations financières du temps de retour sont établies sur la base des surcoûts, ramenant les taux de retour à des durées limitées de l’ordre de cinq années.

** La prise en compte et la sécurisation du Bâtiment Basse Consommation (BBC) par étapes constituent une piste qui reste à stabiliser techniquement.

“Les architectes sont peu présents sur le marché de la rénovation en maison individuelle.”

Aujourd’hui, la maîtrise d’œuvre professionnelle investit le marché de la rénovation de la maison individuelle (architectes, constructeurs-rénovateurs de maisons, bureaux d’études, contractants généraux), en réponse à une demande croissante des particuliers pour des prestations de rénovation centrées sur le confort, la qualité d’usage et la valorisation patrimoniale de leur bien. Qu’ils interviennent seuls ou en groupement, ces maîtres d’œuvre proposent une offre de services couvrant toutes les étapes d’un projet de rénovation.

- Le premier réflexe des ménages ne réalisant qu’un seul geste de rénovation (changement de fenêtres, isolation par l’extérieur, isolation des combles, etc.) est de s’adresser directement aux entreprises et artisans. Les ménages prennent alors le chantier en main tant bien que mal et s’accommodent des éventuels dérapages de délais ou de prix. Ceux qui entreprennent une rénovation globale s’associent couramment les services d’une maîtrise d’œuvre, les projets d’extension et/ou de changement d’affectation obligeant souvent l’obtention d’une autorisation de travaux (déclaration préalable, permis de construire).
- Le modèle économique des projets de rénovation globale et d’extension permet l’intervention d’une maîtrise d’œuvre tout en offrant aux clients les garanties assurantielles nécessaires.
- Pour les projets plus modestes, les maîtres d’œuvre (architectes, constructeurs-rénovateurs, bureaux d’études) peuvent intervenir en amont en réalisant l’audit énergétique et en concentrant leur intervention sur la prescription des travaux et la discussion des devis.

“La maîtrise d’œuvre groupée constitue une solution aux problématiques de conception et de conduite des chantiers de rénovation énergétique peu adaptées au marché de la maison individuelle.”

Dans un marché de la rénovation en croissance, les acteurs de la maîtrise d’œuvre multiplient les portages juridiques, économiques et opérationnels pour répondre aux spécificités et aux attentes d’une maîtrise d’ouvrage multiple dont le processus de maturation du projet est à la fois long et complexe.

- Les offres de la maîtrise d’œuvre intègrent les facteurs de risques inhérents à la multiplication des propriétaires de maison individuelle, en particulier les risques portant sur la responsabilité attachée à la mission de maîtrise d’œuvre.
- Sur le plan assurantiel, les contrats de la Mutuelle des Architectes Français (MAF) proposent des contrats de maîtrise d’œuvre répondant aux spécificités du marché de la rénovation énergétique et couvrant les responsabilités liées aux prestations de conseils. Il est également possible de télécharger sur le site de l’Ordre des architectes des contrats types, que ce soit pour encadrer des prestations d’architecture seules ou une offre de rénovation groupée associant un architecte et une entreprise de travaux ou plusieurs artisans.
- Pour assurer une maîtrise d’œuvre groupée, il faut toutefois régler la question de la maîtrise d’ouvrage déléguée et/ou groupée comme cela a été le cas sur Canéjan (opération Artéé / Nouvelle-Aquitaine).
- D’autres solutions alternatives existent comme des groupements de métiers intervenant sur l’ensemble du processus (de l’optimisation foncière au suivi du chantier : Immothep à Voiron par exemple) ou des solutions de coaching/accompagnement (Villes Vivantes, Territoires Pionniers en Normandie…).

“On peut contraindre les propriétaires à ré-affecter le produit de la division foncière aux travaux de rénovation énergétique.”

L’état actuel des lois ne permet pas de flécher les recettes financières d’une division foncière vers la réalisation de travaux de rénovation énergétique du logement présent initialement sur la parcelle. Cela exigerait une réforme fiscale importante.

- Le Code de l’Urbanisme ne permet pas, par principe, de limiter ou de contrôler les divisions foncières. Légalement, les collectivités peuvent seulement aménager les conditions dans lesquelles sont réalisées les divisions foncières, y compris par des dispositions ayant pour finalité de restreindre les divisions foncières en vue de la formation de terrains à bâtir, dès lors que ces dispositions n’aboutissent pas à interdire toute division.
- Les taxes liées à la division foncière (nationales ou locales) ne peuvent pas obliger à ré-affecter le bénéfice de la transaction financière à la rénovation énergétique du bien présent sur la parcelle. ■

UNE PHILOSOPHIE ET DES PRINCIPES D'INTERVENTION À COMPRENDRE AVANT DE CRÉER SA STRATÉGIE PUBLIQUE LOCALE

La stratégie publique est un ensemble cohérent de choix et de mesures à prendre pour atteindre des objectifs définis par les pouvoirs publics sur leur territoire de compétence. Elle définit les modalités de mise en œuvre d'une politique publique. La stratégie publique ou locale dont nous parlons ici porte sur le cas d'une politique publique d'éco-rénovation des zones pavillonnaires en s'appuyant sur la densification et/ou la création de droit à construire.

IL EST FONDAMENTAL DE BIEN CONNAÎTRE SON TERRITOIRE POUR DÉFINIR UNE STRATÉGIE EFFICIENTE

La réalisation d'un diagnostic de territoire est le préalable à toute définition de stratégie publique. Ce diagnostic doit porter sur l'analyse du bâti et du foncier ainsi que sur le ciblage des gisements d'intervention ; mais pas seulement ! L'analyse sociologique des ménages doit être considérée au même titre puisque ce sont eux qui, au final, prendront (ou non) la décision d'adhérer à la démarche et de se lancer dans des travaux de rénovation ou dans un projet de division foncière. En fonction des profils (modestes, très modestes, CSP+…), il s'agira de mobiliser les dispositifs adaptés aux ressources et préoccupations mais également d'établir une stratégie de mobilisation et de communication adéquate.

En outre, l'identification d'une demande, de la part d'un élu local ou d'habitants, doit être considérée comme un atout permettant d'ancrer solidement une dynamique collective locale. Il s'agira bien sûr de vérifier les motivations et la crédibilité de cette sollicitation.

L'identification d'un gisement foncier et de ménages motivés doit être complétée par une bonne connaissance des acteurs du territoire qui devront être mobilisés dans la démarche : artisans, bureau d'études, architectes, constructeurs-rénovateurs de maisons, notaires… Comprendre leurs besoins et leurs attentes permettra aux techniciens de les mobiliser efficacement en mettant en œuvre des actions de facilitation : accès aux services d'urbanisme, gestion des déchets, autorisation d'occupation de la voirie… De même, l'identification d'une carence de compétences sur le territoire d'intervention pourra donner lieu à la mise en place d'actions ciblées (formations, élargissement de la zone de recrutement à considérer dans les coûts…). Ce travail d'animation d'un réseau de professionnels s'accompagne de la mise en place de collaborations entre services au sein de la collectivité (environnement, urbanisme, voirie, développement économique…).

LA RECHERCHE DE LA QUALITÉ ET DE L'OPÉRATIONNALITÉ EST UN FACTEUR D'ENGOUEMENT INDIVIDUEL ET COLLECTIF

Pour intégrer un dispositif, les ménages doivent considérer que la charge administrative et organisationnelle générée par le dispositif est compensée par une plus-value pour leur projet. Cette plus-value peut être financière, technique ou psychologique (besoin d'être rassuré), liée à la certitude que la qualité du projet sera nettement améliorée et que les délais seront tenus.

La création d'espaces démonstrateurs (maison témoin par exemple) ou, plus simplement, la mise en valeur des premiers chantiers, permettent de donner à voir des réalisations concrètes facilitant la mobilisation des ménages.

La mise en place d'outils opérationnels et pragmatiques, individuels ou collectifs (ex : balade thermique, appels d'offres groupés, outils de suivi de chantier...) rassure les bénéficiaires qui peuvent craindre la complexité des dispositifs publics et trouvent une plus-value à leur participation.

L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EST ESSENTIEL POUR SÉCURISER, IMPLIQUER ET METTRE EN CONFIANCE

Rex n°7 – Pontault Combault et Noisiel
Rex n°3 – 1, 2, 3 BBC Rennes Métropole

L'ensemble des retours d'expérience montre que l'accompagnement des ménages est un facteur de massification de la rénovation et d'atteinte des objectifs de performance. Il permet aussi à la collectivité d'anticiper les écueils que pourront rencontrer les propriétaires (par exemple sur les procédures de division foncière) et de proposer des solutions collectives.
De plus, cet accompagnement installe la confiance nécessaire pour pousser les projets au-delà de ce qu'ils auraient pu être s'ils avaient été menés individuellement. Il permet également au porteur du dispositif de bénéficier d'un "retour usager" très utile à l'amélioration en continu du service.

Il est donc important d'anticiper ces besoins en accompagnement, que ce soit sur l'aspect budgétaire ou sur le recrutement de compétences (internes ou externalisées).

SORTIR DE L'INTERVENTION À LA PARCELLE POUR ALLER VERS UNE AMÉLIORATION GLOBALE DU CADRE DE VIE

Rex n°12 – Azé

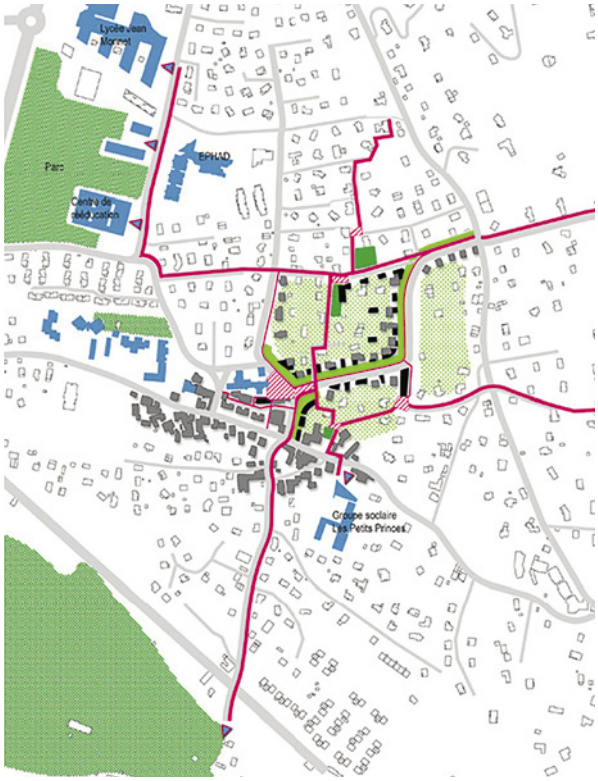
L'un des principaux facteurs de motivation à la rénovation est la valorisation patrimoniale du bien. Dans le même temps, la division foncière destinée à la vente est d'autant plus envisagée qu'elle permet un bénéfice financier important. La valorisation du patrimoine et le prix de vente de la parcelle sont largement conditionnés par l'environnement proche : qualité des espaces publics, accessibilité, qualité paysagère, services, voirie...

La mise en place d'une démarche d'amélioration de la qualité de vie à l'échelle du quartier est un facteur incitatif pour les particuliers dans la mise en œuvre d'opérations de division foncière et de travaux de rénovation. Le secteur prend de la valeur, il devient désirable, générant ainsi une dynamique positive.

Il apparaît donc primordial que la collectivité pense ses dispositifs à différentes échelles de territoire et travaille en transversalité avec une pluralité de services impliqués dans la gestion urbaine.

UNE AMBITION POLITIQUE AFFIRMÉE GARANTIT LE LONG TERME ET L'AGILITÉ DES DISPOSITIFS

Des élus impliqués, moteurs sur le terrain et mobilisés en conseil communautaire, sont les leviers de stratégies publiques efficientes et ambitieuses. Ces démarches s'inscrivent sur le long terme et ont donc besoin d'un portage fort pour perdurer et s'adapter aux évolutions des contextes.
Les expériences les plus performantes sur le terrain sont celles qui bénéficient de l'appui d'élus motivés et influents dans leur exécutif. ■



LES PRINCIPAUX MODES D'INTERVENTION SUR LE CADRE BÂTI ET FONCIER POUR LA DENSIFICATION ET LA MUTATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL

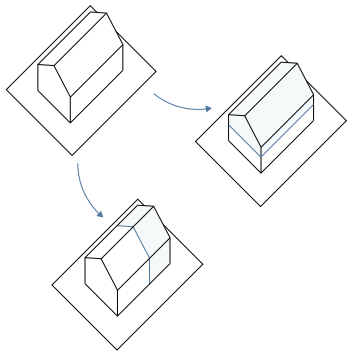
A L'ÉCHELLE DU BÂTI

Restructuration interne du bâti (division interne ou en volume)

- Refonte de l'organisation interne d'une construction dans le découpage, la répartition et l'usage de ses locaux (réaménagement de combles, modification de garages ou d'annexes en pièces d'habitation, etc).

- Ne modifie pas ou marginalement l'enveloppe extérieure des constructions (percement d'ouverture quelquefois) et les surfaces de planchers (trémies, récupération de combles).

- Impossible à repérer lorsque cela ne fait pas l'objet d'une déclaration de travaux.

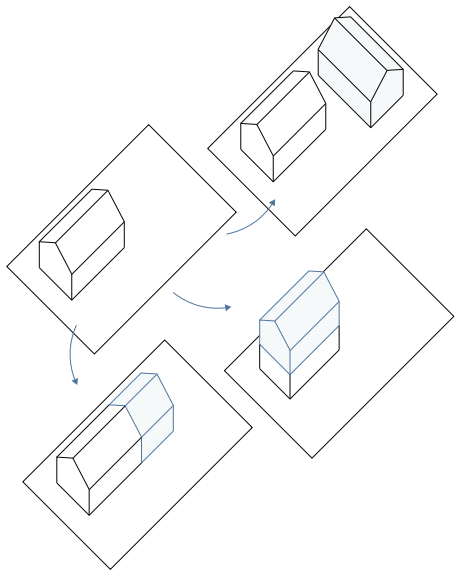


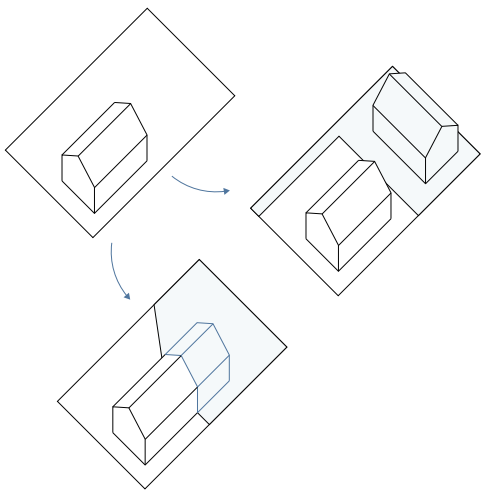
Extension et/ou construction bâtie

- Implique une modification de l'enveloppe bâtie et des surfaces de planchers à l'échelle de la parcelle avec l'ajout d'excroissances horizontales ou verticales (surélévation) sur le bâtiment existant, ou une nouvelle construction détachée.

- Modifie la volumétrie bâtie et les surfaces de planchers, voire l'emprise au sol du bâti dans le cadre d'une extension horizontale ou d'une nouvelle construction.

- Repérable car il doit faire l'objet d'un permis de construire.





À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

Division parcellaire simple ou multiple

Consiste à diviser une parcelle et/ou unité foncière d'origine en deux nouvelles parcelles et/ou unités foncières au minimum (simple pour deux parcelles en sortie, multiple pour plus de deux).

Division parcellaire complexe

- Consiste à diviser plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière en nouvelles parcelles et/ou unités foncières.

- Apparentée au remembrement parcellaire, du fait des modifications généralement apportées au découpage foncier, cette opération s'en différencie en ne mobilisant qu'une seule unité foncière.

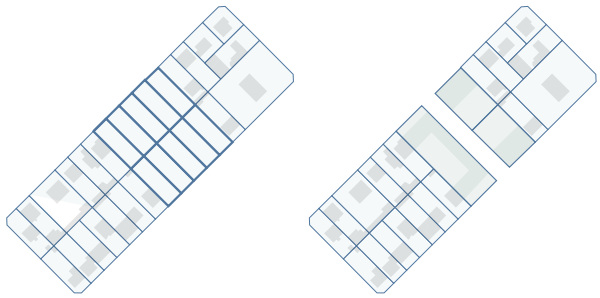
À L'ÉCHELLE DU LOTISSEMENT

Remembrement parcellaire

- Fusionner plusieurs unités foncières contiguës et en redéfinir le découpage et la desserte parcellaire. Apparentée à la division parcellaire complexe, cette opération s'en différencie en mobilisant, de fait, plusieurs terrains appartenant à des propriétaires différents.

- Vise à rationnaliser une trame foncière dans son ensemble quand l'intervention unité par unité foncière s'avère inopérante.

- Concerne généralement des cœurs d'îlots ou des fronts de rue où la structure foncière ne permet pas, ou plus, de répondre aux usages, fonctions, densités et modes de gestion recherchés (parcelles en lanières trop étroites, parcelles "placards" de trop faible épaisseur, imbrications foncières et bâties complexes, etc).



Changement ou intensification d'usage

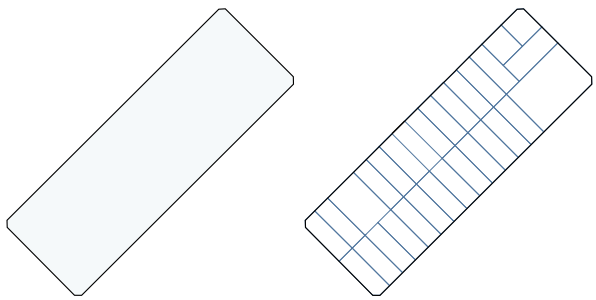
Il s'agit des modifications de la vocation d'une partie ou de la totalité des locaux et/ou des espaces non bâtis. Ces modifications se traduisent par :

- l'augmentation du nombre de logements,

- la mutation de locaux autres que résidentiels vers l'habitat,

- la mutation de locaux résidentiels vers une autre vocation (activités...).

Il s'agit donc d'un changement d'usage des espaces non bâtis vers des activités productives ou rémunératrices. ■



UNE PALETTE D'OUTILS VARIÉS POUR LA MISE EN **PLACE D'UNE STRATÉGIE DE TERRITOIRE**

Ce répertoire des outils ne vise pas un recensement exhaustif. Il cherche à mettre en évidence la variété importante des différents registres à disposition des collectivités (seuls ou de manière combinée) pour accompagner, encadrer, engager les projets d'éco-densification de leurs tissus pavillonnaires. Les exemples de stratégies publiques présentés plus loin utilisent et combinent un certain nombre de ces outils en fonction des contextes territoriaux et des ambitions politiques locales.

LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Le Plan Local d'Urbanisme (intercommunal ou non) est le principal outil réglementaire évoqué ici. Au regard de sa portée prescriptive, il agit comme une "loi locale" sur les modalités suivantes : occupation du sol, construction, matériaux, intégration urbaine et paysagère, performances environnementales et énergétiques, etc.

Le Zonage Fonctionnel (ZF)

Les zones des documents d'urbanisme précisent la destination de chaque partie du territoire communal ou intercommunal : ce qui est urbanisé, ce qui est urbanisable dans le futur et ce qui est protégé de l'urbanisation (zones naturelles, agricoles...). Cela permet de maîtriser le développement de la commune et notamment le rythme d'urbanisation afin de le mettre en cohérence avec les équipements publics.
Le règlement des zones urbaines, qui est prescriptif et s'impose pour les projets de construction comme pour ceux de rénovation, permet d'édicter des règles en matière de :

- nature de l'occupation des sols ;
- occupation des sols : emprise au sol, implantation, coefficient de pleine terre, coefficient de biotope surfacique ;
- caractéristiques urbaines et paysagères ;
- performances énergétiques et environnementales : consommation énergétique, taux d'énergies renouvelables, etc ;
- bonus constructif (pour les constructions neuves et les rénovations).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans les zones urbanisées ou à urbaniser des PLUi, l'OAP peut préciser des dispositions portant sur les formes urbaines, la densité, les accès et dessertes, les espaces publics... Elles permettent d'assurer la cohérence urbanistique globale au sein du périmètre et en lien avec les quartiers environnants. Elles donnent aussi la possibilité de phaser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.

Les Zones de Densité Minimale à Proximité des Transports Collectifs (ZDMPTC)

Cette mesure permet de mieux articuler urbanisme et desserte en transports collectifs et donc de favoriser leur utilisation. Le règlement du PLUi peut délimiter des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou en projet, au sein desquels une densité minimale de construction est imposée.

Les Emplacements Réservés pour le logement et les Servitudes de Mixité Sociale (ER et SMS)

Les emplacements réservés peuvent prévoir la réalisation de programmes de logements (sociaux ou non). Tout autre type de construction est alors interdit. Il est possible de spécifier un nombre de logements ou une surface de plancher à créer.
La SMS permet d'imposer un pourcentage donné de logements d'une certaine catégorie (logements locatifs sociaux, accession sociale...) dans les opérations de construction et secteurs désignés.

LES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS

Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le PIG constitue, depuis les lois de décentralisation de 1983, l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets à caractère d'utilité publique et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal, voire intercommunal. Il induit une obligation d'adaptation des documents d'urbanisme nécessaires à sa mise en œuvre.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

C'est un dispositif d'offre de services et d'aides financières territoriales à destination des propriétaires privés pour les travaux d'amélioration de leur logement.

Cette opération programmée, d'une durée de cinq ans, repose sur une convention partenariale, entre la collectivité territoriale compétente, l'État, l'ANAH et d'autres partenaires.

Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, et sur l'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

L'OPAH de droit commun a été déclinée de manière spécifique pour mieux répondre à certains enjeux territoriaux :

- **OPAH de Revitalisation Rurale** (OPAH RR) : elle se concentre sur les secteurs ruraux en dévitalisation;
- **OPAH de Renouvellement Urbain** (OPAH RU) : elle se concentre sur les centres-villes ou centres-bourgs.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Convention qui répartit la charge financière de réalisation des infrastructures et équipements publics entre les porteurs de projets et la collectivité.

Le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH - France Rénov')

Inscrit dans la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SPRH s'appuie sur le réseau des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE) pour accueillir, informer et apporter un conseil personnalisé aux particuliers dans le cadre de projets de rénovation énergétique de leur logement, quel que soit leur niveau de revenu. Le service couvre également le petit tertiaire dont les caractéristiques sont proches du parc résidentiel.

Afin d'assurer une même qualité de service à tous, les collectivités organisent, à l'échelle d'un ou plusieurs EPCI, ou d'une Région, la mise en œuvre d'une porte d'entrée commune à tous les ménages sur les questions d'énergie et d'habitat, en lien avec les acteurs locaux et expertises sur son territoire. Cela permet la mobilisation du secteur, la montée en compétence des professionnels et la lutte contre les passoires thermiques.

L'accompagnement des particuliers et l'animation du réseau des professionnels sont réalisés par les espaces France Rénov' (anciennement Espaces Conseil FAIRE) répartis sur le territoire national.

Avant la mise en place d'une stratégie locale de rénovation énergétique, les techniciens territoriaux doivent se rapprocher des services de la collectivité porteuse du SPRH (EPCI, Conseil Départemental ou Régional, en fonction de la localisation).

L'AVIS DES JURISTES

La densification est un réel levier pour remettre à niveau les bâtiments obsolètes ou énergivores tout en redonnant aux habitants l'envie d'y habiter et en revalorisant leur patrimoine.
Pour une collectivité territoriale, la mise en place d'une stratégie publique de densification et de rénovation de l'habitat individuel nécessite la mobilisation de nombreux outils et de dispositifs divers.

Les opérations d'aménagement et de restructuration peuvent être effectuées dans divers cadres : initiative et financement publics purement locaux, initiative purement privée, opérations mixtes (notamment via des sociétés d'économie mixte pérennes ou des partenariats public-privé (PPP) ponctuels). Les investissements urbains requis pour les opérations publiques peuvent impliquer des emprunts par la collectivité mais mobiliser également des fonds nationaux, européens ou locaux.

Outre les mécanismes de subvention, des outils fiscaux dissuasifs ou, au contraire, incitatifs, sont disponibles.

Toutefois, tous les outils dissuasifs ne sont pas toujours efficaces. La loi de finances de 2021 abroge le versement pour sous densité dès le 1er janvier 2021 compte tenu de son inefficacité. Pour exemple, en 2015, 25 communes ont institué cette taxe, et seulement 18 en 2019 pour un montant liquidé de seulement 5 243 euros.

Le PLUi, Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et les SCoT, Schémas de Cohérence Territoriale, sont des bases pour engager un aménagement durable, notamment en s'appuyant sur une logique ERC, Éviter-Réduire-Compenser. Mais ils ne sauraient suffire.

Il est impératif que les collectivités publiques s'entourent d'appuis techniques et juridiques pour connaître l'ensemble des outils et choisir ceux adaptés à leur situation. Tout outil a des avantages et des inconvénients variables d'une collectivité à l'autre.

LES OUTILS FISCAUX ET FINANCIERS

Il s'agit ici de lister les principaux outils identifiés. Pour plus de précisions sur ces outils, nous vous renvoyons vers les documentations disponibles sur le site de l'ADEME :

- Outils fiscaux
- Aides financières – Version provisoire janvier 2021*

Concernant la densification

Taxe forfaitaire sur la Cession de terrains devenus Constructibles (TCC)

Elle vise à restituer aux communes une part de la plus-value foncière générée par le classement de terrains en zone constructible afin que celles-ci puissent faire face aux coûts d'investissement en équipements publics rendus nécessaires par ce classement.

La surimposition des terrains non-bâtis constructibles (TFPNB)

Sur délibération du conseil municipal, la commune augmente la taxe foncière sur les propriétés non bâties des zones constructibles. L'objectif est d'inciter les propriétaires à vendre ou valoriser eux-mêmes les terrains libres.

La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Sur délibération du conseil municipal, la commune peut faire en sorte de soumettre à la taxe d'habitation les propriétaires de logements non meublés vacants depuis au moins deux années consécutives.

La Taxe d'Aménagement (TA)

Elle porte sur les opérations soumises à autorisation d'urbanisme. Elle peut être modulée en fonction des secteurs d'aménagement.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Convention entre une collectivité et un aménageur-promoteur qui répartit la charge financière de réalisation des infrastructures et équipements publics entre les porteurs de projets et la collectivité.

Concernant la rénovation énergétique

Éxonération de la taxe foncière

Les collectivités ont la possibilité d'éxonérer de la taxe foncière les propriétaires qui réalisent des travaux de rénovation énergétique. (Exemple : Ville de STAINS - 93).

Les aides aux travaux

Pour le détail des aides à la rénovation énergétique, compte tenu de leur forte évolutivité, nous préférons renvoyer le lecteur vers les sites de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), du Ministère de la Transition écologique et de l'Agence de la transition écologique (ADEME), afin d'avoir les dernières informations à jour en la matière.

Liens utiles :

- ANAH, Agence nationale de l'habitat**
- MaPrimeRénov, aide à la rénovation énergétique de l'État***
- ADEME, Agence de la transition écologique****

Il convient de préciser que ces aides nationales peuvent être complétées par des aides locales. Pour ces informations, évolutives elles aussi, nous renvoyons le lecteur vers le site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) :

---

* precarite-energie.org
** anah.fr
*** ecologie.gouv.fr/evolutions-maprimerenov
****ademe.fr

– ANIL, aides locales aux travaux, obligations et droits du propriétaire*

LES OUTILS FONCIERS

L'Association Foncière Urbaine (AFU)

L'Association Foncière Urbaine (AFU) permet un remembrement et la viabilisation d'un parcellaire morcelé, divisé entre plusieurs propriétaires. Elle apporte aux propriétaires associés un support pour une prise de décision équitable et de maîtrise d'ouvrage de travaux éventuels de viabilisation.

Les propriétaires d'origine retrouvent des parcelles remembrées et viabilisées dans l'AFU. À aucun moment il n'y a de transfert de propriété. La surface des nouvelles parcelles est à proportion des valeurs des anciennes parcelles apportées par les propriétaires, après prélèvement pour les voies et espaces publics, les équipements publics et communs et pour les logements locatifs sociaux.

L'AFU est une opportunité foncière puisque la valeur des terrains sera revue à la hausse (après viabilisation globale par exemple). De plus, les propriétaires bénéficient d'avantages fiscaux pour la mise en place de ces aménagements.

Il existe plusieurs types d'AFU :

– **L'AFU Libre** (AFUL) : l'unanimité des propriétaires intéressés est la règle pour la prise de décision de cette personne morale de droit privé, notamment lors de sa création. Elle doit aboutir à l'établissement d'un permis d'aménager sur un parcellaire idéalement redistribué.

– **L'AFU Autorisée** (AFUA) : constituée par le préfet, si au moins deux tiers des propriétaires détenant ensemble deux tiers au moins de la superficie adhèrent au projet, l'AFUA est un établissement public à caractère administratif qui réalise les aménagements en relation avec la collectivité, en ayant collecté les participations financières des membres.

– **L'AFU de projet** (AFUP, loi Alur) : elle est constituée par le préfet, sur saisine de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU, qui peut délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en AFUP. Elle présente les mêmes caractéristiques que l'AFUA mais la collectivité s'implique plus fortement dans la mise en œuvre du projet urbain qu'elle souhaite voir se réaliser.

Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le DPU permet à la commune d'instaurer, dans un périmètre qu'elle définit, le droit et le choix d'acquérir en priorité un terrain mis en vente. Il ne peut être institué qu'en zone urbaine ou à urbaniser du PLUi.

Dans tous les cas de préemption, la décision doit être motivée par la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme et ayant une certaine antériorité par rapport à la décision de préemption.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Cette procédure permet l'acquisition, y compris forcée, de foncier sur un périmètre donné, en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique et moyennant le paiement d'une indemnité qui doit être "juste et préalable".

Cette procédure est subordonnée à la constatation préalable par les autorités publiques de l'utilité publique de l'opération à laquelle elle se rattache. L'État est seul compétent pour mettre en œuvre la procédure d'expropriation, c'est-à-dire déclarer d'utilité publique une opération et décider la cessibilité des immeubles à exproprier.

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD établit, sur une durée et un périmètre limités, un droit de préemption au bénéfice d'une collectivité. Toujours destinée à un projet d'intérêt général, elle peut s'appliquer aux secteurs urbain,

* anil.org

agricole ou naturel. Elle est donc complémentaire du DPU. Sa création est une compétence de la commune ou de l'intercommunalité. Elle permet de constituer de manière progressive des réserves foncières et de stabiliser les prix pendant la période d'application.

L'Acquisition à l'Amiable (AA)

C'est le mode le plus évident de maîtrise du foncier. Il peut être réalisé par la commune ou par portage d'un établissement public foncier. Le diagnostic foncier permet de préciser les parcelles stratégiques à acquérir pour la commune, du fait de leur situation ou valeur d'échange.

Les Biens Sans Maître ou abandonnés (BSM)

L'objectif est l'acquisition d'un bien (bâti ou non bâti) par la commune sur laquelle il est situé. Il est possible en l'absence de propriétaire répondant à des charges foncières et d'entretien pour le bien concerné. Un dispositif proche est celui qui règle les successions en déshérence. Il permet à l'État de devenir propriétaire de biens qui n'ont aucun héritier connu. Il peut ensuite les revendre aux collectivités. Une autre procédure est liée aux immeubles en ruine. Elle peut faire réagir les propriétaires.

LES PRINCIPALES PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT

Pour cette partie, nous invitons le lecteur à consulter le site public du CEREMA, détaillant l'ensemble des procédures d'aménagement opérationnel et les différents outils au service de la division foncière :

- Aménagement opérationnel – Outils de l'aménagement* ;
- Tableau comparé des différents outils au service de la division foncière*.

Nous présentons ici quelques définitions synthétiques des principales procédures d'aménagement, en lien avec l'enjeu d'éco-densification des tissus pavillonnaires.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La ZAC est une opération publique d'urbanisme ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.
D'un point de vue foncier, la ZAC peut prévoir une maîtrise foncière, un remembrement, une révision du PLUi permettant de nouveaux modes d'occupation des sols et une vente de droit à construire.

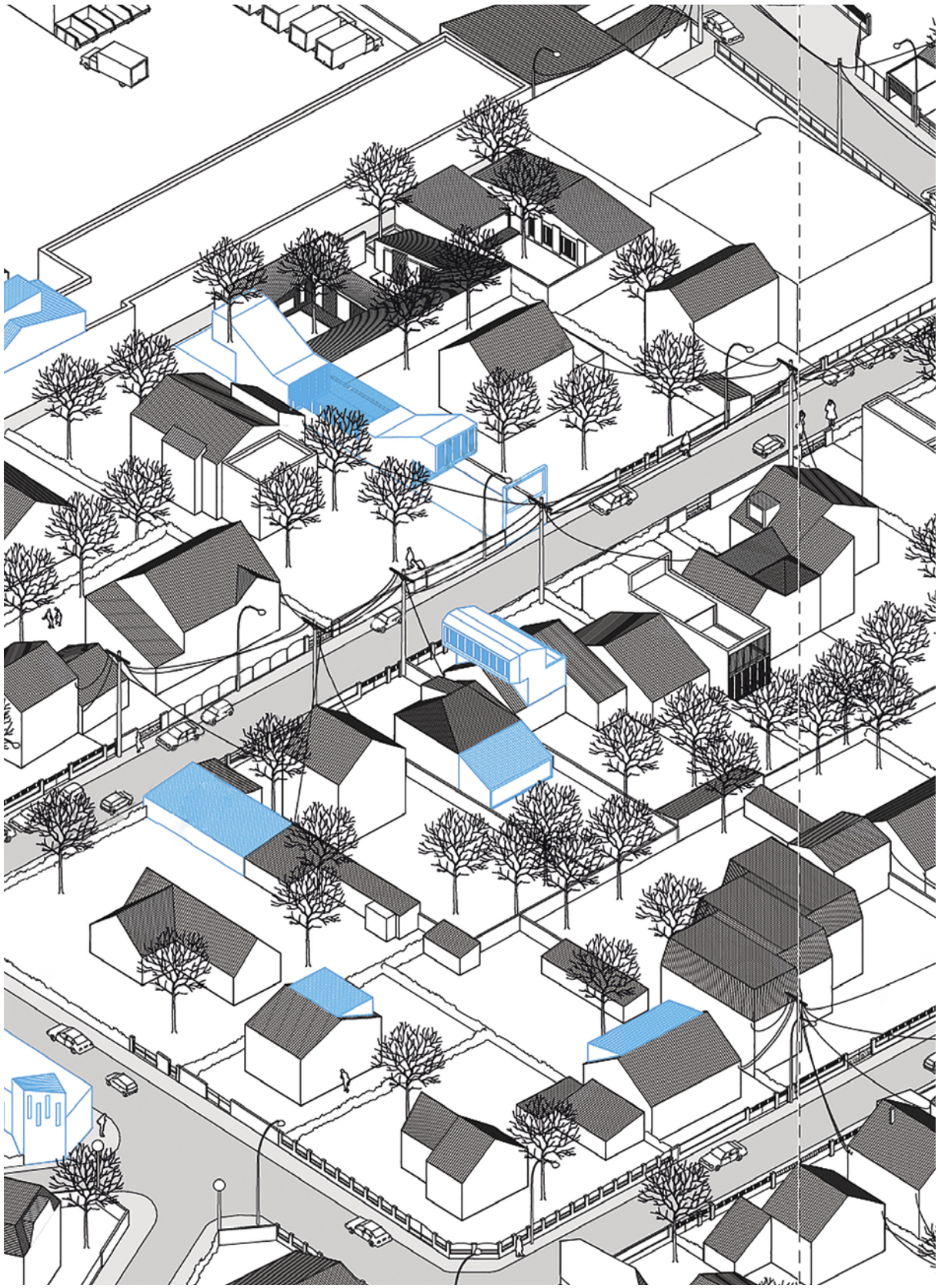
Le Permis d'Aménager (PA)

Le permis d'aménager (appelé aussi permis de lotir) est une autorisation administrative préalable à l'aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement, d'un parc d'attraction ou d'un terrain de sports ou loisirs. Cette autorisation permet de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Le Permis de Construire Valant Division (PCVD)

Le permis valant division permet de construire, seul ou à plusieurs, des bâtiments sur une ou plusieurs unités foncières et de diviser le terrain par une seule et même décision administrative. Il déroge ainsi au Permis d'Aménager et Permis de construire.
Un plan de division doit accompagner le dossier de p ermis de construire. Si des voies ou des espaces communs sont créés, une association syndicale des acquéreurs doit être mise en place ; elle sera propriétaire, gestionnaire et responsable de l'entretien, sauf si un statut de copropriété est établi ou si le demandeur établit une convention avec l'EPCI pour transférer la totalité des voies et des espaces communs dans le domaine de l'intercommunalité à la fin des travaux. ■

* cerema.fr



QUELLE STRATÉGIE PUBLIQUE ADOPTER ? **COMMENT LA CONSTRUIRE ?**

Pour une collectivité territoriale (EPCI et commune), la mise en place d'une stratégie publique de densification et de rénovation de l'habitat individuel nécessite la mobilisation de nombreux outils (relevant des champs réglementaire, fiscal, foncier, contractuel....) et de dispositifs divers (OPAH, PIG, programmes CEE...).
Afin de les organiser efficacement, il convient de les inscrire et de les combiner dans le cadre d'une stratégie opérationnelle globale, et cohérente avec le contexte urbain, socio-économique, environnemental et politique du territoire.

LES ÉCHELLES D'INTERVENTION À CONSIDÉRER

On recense, a minima, quatre échelles d'intervention sur lesquelles il conviendra de travailler pour intervenir en zone pavillonnaire.

La parcelle

L'intervention en zone pavillonnaire s'adresse à une multitude de propriétaires privés. La diversité des situations sociales, des parcours de vie et des situations et mutations des habitats, fait qu'il convient de maintenir, tout au long de la démarche, la possibilité de s'adresser ou de répondre à chacun des propriétaires.

Le quartier ou l'îlot

Une intervention de la collectivité en zone d'habitat individuel n'a de sens que si elle permet de repenser le collectif, qu'il s'agisse des espaces publics et partagés (la rue, les stationnements, les cheminements, les espaces verts) ou des équipements (réseaux divers, assainissement, transports en commun, chauffage collectif, production d'énergie...). L'échelle de l'îlot ou du quartier est donc l'échelle d'intervention la plus pertinente. Aussi permet-elle d'envisager la mutualisation au moment de la phase de diagnostic et de sensibilisation, de l'organisation et de la préparation des travaux, et même lors de la mise en œuvre.

La commune

Le maire et ses adjoints restent les figures référentes de confiance en ce qui concerne l'action publique. C'est tout naturellement l'échelon communal qui portera les démarches d'information et de mobilisation des populations ainsi que les choix en termes d'ambition de projet. Par ailleurs, il restera la porte d'entrée vers les services publics de la collectivité ou de l'État.

La collectivité (EPCI : communauté de communes, agglomération, métropole...)

Il s'agit aujourd'hui d'un échelon pertinent et incontournable pour le portage d'une stratégie publique : c'est en effet la collectivité qui élabore la plupart des documents cadres (SCoT, PLU, PLH, PCAET...) et qui met en place les politiques publiques et les dispositifs portés par l'État (SPRH, dispositifs ANAH...). C'est enfin l'échelon qui possède l'ingénierie territoriale nécessaire à la construction et au déploiement d'une nouvelle stratégie publique.

Chacun de ces quatre échelons s'avère indispensable pour le déploiement d'une stratégie publique favorisant la rénovation énergétique de l'habitat individuel, en embarquant celle-ci dans un processus de rénovation grâce à la densification des zones d'habitat pavillonnaire.

On pourrait également citer l'échelon départemental (porteur de dispositifs liés à l'amélioration des logements), ainsi que l'échelon régional (porteur du SPRH, du SRADDET et de bon nombre de politiques environnementales) ou encore l'État et ses délégations locales que sont les DREAL et les DDT. L'accès à ces échelons supérieurs se fera via l'échelon communautaire de l'EPCI.

LES QUATRE ÉTAPES INCONTOURNABLES

En vue de déterminer et mettre en œuvre la stratégie d'éco-rénovation des tissus pavillonnaires, il est nécessaire de respecter ces quatre étapes clés :

ÉTAPE A : DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER ET QUALIFIER

Objectifs de l'étape

- Identifier les secteurs pavillonnaires du territoire pouvant faire l'objet d'interventions publiques d'accompagnement de la densification pavillonnaire, voire de recomposition urbaine de certains secteurs, en intégrant à ces dynamiques les objectifs de rénovation énergétique des logements.
- Déterminer collectivement, concernant les échelons communautaires et municipaux, l'intention politique à propos du devenir des zones pavillonnaires. Les élus municipaux pourront alors la présenter aux ménages des secteurs concernés.
- Analyser les caractéristiques des secteurs retenus : sociologiques, urbaines, paysagères, écologiques, socio-économiques, dynamiques immobilières, performances thermiques et énergétiques... Cette étape implique fortement les habitants des îlots et quartiers identifiés, en construisant avec eux un diagnostic partagé du secteur étudié, en identifiant les problématiques et aspirations collectives des habitants et en mesurant leur adhésion (combien d'entre eux sont partants pour formaliser un projet de transformation de leur habitat, de leur quartier ?).
- Choisir le niveau d'ambition de la démarche en fonction de l'intention politique, des enseignements du diagnostic partagé et des moyens mobilisables (humains et financiers).
- Identifier les sites prioritaires à l'échelle de la commune et mobiliser les différents services au sein des collectivités concernées (commune et EPCI).

Compétences mobilisées

- service géomatique communautaire ou Bureau d'Étude géomatique ;
- assistance à maîtrise d'ouvrage pluridisciplinaire (architecture, paysagisme, sociologie, performance énergétique) ;
- services communautaires concernés : foncier, urbanisme, habitat, transition.

Durée moyenne

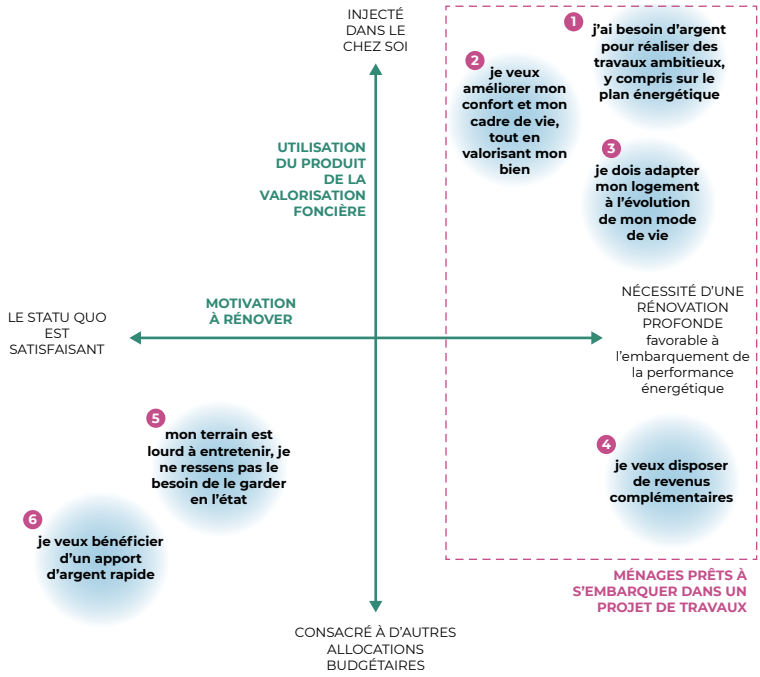
De 4 mois à 1 an en fonction du niveau d'ambition.

Coût minimal pour la collectivité*

De 40 000 à 60 000 euros pour la prise en charge des missions externalisées.

IDENTIFIER LES PROFILS SOCIOLOGIQUES DES PROPRIÉTAIRES

Analyser la sociologie des propriétaires selon six profils pré-identifiés, à partir de la notion d'avantages recherchés, de la valorisation foncière et des travaux de rénovation.
Six segments sont identifiés dans ce "mapping" sociologique :



Segment 1, "Valorisation du bien" : des ménages dont la motivation à engager des travaux est favorisée par l'opportunité d'une rentrée de liquidités générée par la valorisation foncière ; ou inversement, des ménages très désireux de faire des travaux pour lesquels le financement passe par une valorisation foncière.

Segment 2, "Plus de confort" : ces ménages ressentent le besoin de faire des travaux d'embellissement et de confort sans être particulièrement animés par une recherche de performance énergétique.

Segment 3, "Des travaux sous contrainte" : des ménages contraints de faire des travaux de rénovation du fait d'une évolution de leur mode de vie (adaptation au grand âge, arrivée d'un nouvel enfant, travail à domicile…) ; ce segment peut plus ou moins bouger le long de l'axe horizontal en fonction du niveau d'importance accordé à la performance énergétique. La valorisation foncière facilite le financement des travaux contraints (ex. ménage âgé, ne pouvant pas emprunter).

Segment 4, "Complément de revenus" : des ménages en quête de revenus complémentaires grâce à une opportunité locative nécessitant des travaux (agrandissement, construction neuve sur la parcelle, aménagement d'un rez-de-chaussée…).

Segment 5, "Moins de soucis" : une valorisation foncière motivée uniquement par le poids d'une surface de terrain plus grande que nécessaire ; ce segment ne souhaite pas réaliser de travaux.

Segment 6, "Du cash" : le besoin d'un apport d'argent rapide à consacrer à d'autres allocations budgétaires. Ce segment ne ressent pas la nécessité de faire des travaux.

* Les estimations données ici ne concernent que les montants de fonctionnement pour l'externalisation des compétences. Elles ne prennent pas en compte les montants d'investissement qui pourraient être nécessaires dans le cadre des projets collectifs (achat de foncier ou de bâti, construction, reprise d'espaces publics…).

ÉTAPE B : CHOISIR LES OUTILS, MOBILISER LES DISPOSITIFS, PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

Objectifs de l'étape

- Poursuivre le travail de diagnostic partagé avec les habitants pour développer les pistes de projets collectifs.
- Identifier précisément le nombre de projets individuels potentiels et qualifier leur nature (adaptation, division interne, extension, division parcellaire…).
- Dimensionner la démarche et préparer le dispositif d'accompagnement correspondant (construire les cahiers des charges des appels d'offres à déployer).

En fonction du niveau d'ambition retenu,

- adapter la fiscalité locale et préparer les modifications à apporter aux documents cadres locaux (PLU notamment);
- amorcer un repérage des entreprises locales mobilisables en fonction des hypothèses de mise en œuvre retenues (maîtrise d'œuvre, artisans, groupements d'entreprises, constructeurs…);
- acquérir les bâtis et parcelles stratégiques pour le déploiement éventuel des projets collectifs;
- élaborer un plan-guide pour les secteurs sur lesquels un remembrement foncier est nécessaire;
- impliquer les services communautaires pour l'identification et le déploiement de l'accompagnement et des financements potentiels (ORT, AMI…);
- programmer les interventions communautaires nécessaires (voirie, réseaux, équipements…).

Compétences mobilisées

- assistance à maîtrise d'ouvrage pluridisciplinaire (architecture, paysagisme, sociologie, performance énergétique);
- assistance à maîtrise d'ouvrage urbaine;
- Bureau d'Étude Habitat (étude pré-opérationnelle dispositif ORT);
- services communautaires concernés : foncier, urbanisme, habitat, transition.

Durée moyenne
De 6 à 15 mois

Coût minimal pour la collectivité
40 000 à 120 000 euros

FOCUS : RÈGLEMENT ET CAHIER DES CHARGES DES LOTISSEMENTS, UN FREIN JURIDIQUE POTENTIEL

Selon le Code de l'urbanisme, "constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis" (article L 442-1 du Code de l'urbanisme)

Un lotissement peut être soumis à un règlement ou à un cahier des charges. Ces documents occasionnent souvent des difficultés juridiques pour régénérer les lotissements, du fait des règles d'urbanisme très conservatrices qu'ils comportent. Si le législateur tend à réduire leur portée juridique (dans la durée et sur les prescriptions), le conflit juridique entre le droit de la propriété (auquel se réfère le règlement et le cahier des charges de lotissement) et le droit de l'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme), lui, subsiste.

ÉTAPE C : DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

Objectifs de l'étape

- Qualifier et amorcer les projets des particuliers (définition du projet, identification des financements potentiels, quantification et qualification des travaux).
- Organiser les mutualisations possibles (remembrement foncier, groupement de travaux, groupement d'achats...).
- Lancer la définition et la mise en œuvre des projets publics éventuels.

En fonction du niveau d'ambition retenu,

- mise en oeuvre du bâtiment démonstrateur éventuel (ultérieurement converti en équipement public);
- accompagnement à la création et au fonctionnement d'une Association Foncière Urbaine (AFU-A);
- identification des sites prioritaires à l'échelle de la commune et mobilisation des différents services au sein des collectivités concernées (commune et EPCI).

Compétences mobilisées

- assistance à maîtrise d'ouvrage pluridisciplinaire (architecture, paysagisme, sociologie, performance énergétique);
- Maîtrise d'œuvre urbaine;
- cabinet juridique;
- Bureau d'Étude conventionné ANAH;
- accompagnement aux démarches collectives;
- maîtres d'œuvre et artisans;
- services communautaires concernés : foncier, urbanisme, habitat, transition, voirie, maîtrise d'œuvre.

Durée moyenne

De 12 à 36 mois

Coût minimal pour la collectivité

40 000 euros

ÉTAPE D : SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

Objectifs de l'étape

- Suivre la mise en œuvre des projets des particuliers et capitaliser sur les projets emblématiques.
- Favoriser l'émergence de 'leaders énergétiques' sur le secteur et les accompagner dans leur rôle.
- Finaliser la mise en œuvre et accompagner le fonctionnement des projets collectifs.
- Transformer les bâtiments démonstrateurs pour leur donner une vocation collective ou publique.
- Évaluer la démarche et les dispositifs mis en œuvre.
- Dupliquer et adapter la démarche à de nouveaux secteurs pavillonnaires.

Compétences mobilisées

- accompagnement aux démarches collectives;
- Maîtres d'œuvre et artisans;
- Maîtrise d'œuvre urbaine;
- Bureau d'Étude conventionné ANAH;
- services communautaires concernés : habitat, transition, voirie, maîtrise d'œuvre.

Durée moyenne

De 12 à 36 mois

LE NIVEAU D'AMBITION RECHERCHÉ

Le niveau d'ambition détermine la stratégie publique à mettre en place et dépend de plusieurs éléments pour chacun des secteurs identifiés :

- l'objectif politique de création et adaptation des logements, conformément aux objectifs fixés par le PLH ;
- les objectifs de restructuration urbaine en fonction de la situation géographique et en accord avec les intentions du PLUi ;
- les besoins en aménagements et aménités urbaines ;
- les besoins en équipements et services.

Il se construit progressivement.

La première intention est déterminée au moment de l'identification des secteurs pavillonnaires propices à une intervention publique, soit dès le début du processus. Après une première validation politique collective, elle guide le travail de diagnostic partagé réalisé par l'équipe pluridisciplinaire en étape A (diagnostiquer, identifier et qualifier).

Suite au diagnostic partagé, selon la nature des projets collectifs envisagés, des attentes spécifiques et de l'appétence des propriétaires privés, l'intention politique peut évoluer et devenir plus ambitieuse. Elle est alors de nouveau validée collectivement pour préparer l'étape B (choix des outils et préparation de l'accompagnement).

En fin de phase B, le niveau d'ambition peut de nouveau être ajusté, en fonction des choix à opérer entre les différents projets collectifs résultant du travail avec les ménages et des possibilités d'accompagnement et de financement obtenu par la collectivité ou d'opportunités nouvelles qui seraient apparues au cours du travail participatif. Une nouvelle validation politique intervient avant le passage en étape C (déploiement et mise en œuvre).

Dans les pages suivantes, trois exemples de stratégie publique sont présentés, correspondant à trois niveaux d'ambition pour l'intervention en zone pavillonnaire :

- une stratégie "agile", correspondant à un niveau mesuré d'ambition de restructuration du secteur ciblé et de ses espaces publics;
- une stratégie "intermédiaire", correspondant à un niveau d'ambition plus important de restructuration du secteur ciblé, avec implantation de petits équipements ou de services au sein de la zone pavillonnaire;
- une stratégie "renforcée", correspondant à une ambition forte en matière de restructuration du secteur concerné, impliquant du remembrement foncier et inscrivant le processus dans le cadre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

TROIS EXEMPLES DIFFÉRENCIÉS DE STRATÉGIES PUBLIQUES

Loin d'être exhaustifs, les exemples suivants proposent trois modèles de stratégie publique relevant de philosophies d'intervention différentes. Les techniciens et décideurs pourront s'en inspirer pour les combiner, les articuler, les étayer ou les alléger afin de construire leur propre stratégie, adaptée à leur contexte local et à la volonté des élus locaux.

STRATÉGIE **AGILE**

La stratégie 'agile' répond à la mise en place d'une démarche opérationnelle intégrant la prise en charge de l'accompagnement des propriétaires privés pour qualifier et dimensionner leur projet. Elle permet à la collectivité de s'assurer de la prise en compte de la dimension rénovation énergétique dans les processus de mutation et densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire, sans envisager une restructuration importante de celui-ci.

Principe d'intervention

Recruter une équipe pluridisciplinaire qui accompagne les habitants dans la construction d'un diagnostic partagé du quartier et qui les aide individuellement à la qualification et au montage de leur projet.

La dimension collective de la démarche s'attache à faire émerger des projets de restructuration légère de l'espace public (voiries apaisées, cheminements modes doux, stationnements...) ou des solutions de regroupement pour la mise en œuvre.

Territoires concernés

Cette stratégie publique s'adresse plus spécifiquement aux collectivités souhaitant :

- encadrer les dynamiques de densification à l'œuvre sur leur territoire;
- accompagner la mutation, la densification ou la valorisation de zones pavillonnaires existantes sans avoir à engager d'importants moyens;
- accompagner la valorisation de leurs zones pavillonnaires et réaliser les objectifs de leur Plan Climat-Air-Énergie territorial.

Elle nécessite

- un investissement pour la collectivité de 150 000 € minimum,
- un suivi du processus pour une durée de 2 à 3 ans.

STRATÉGIE **INTERMÉDIAIRE**

La stratégie 'intermédiaire' propose la mise en place d'une démarche opérationnelle intégrant l'accompagnement des propriétaires privés pour qualifier et dimensionner leur projet. Elle comprend la réalisation d'un équipement public ou d'un pôle de services via l'acquisition d'un bâtiment existant qui sert de démonstrateur en phase de mise en œuvre. Elle permet à la collectivité de mettre en place des services au sein de la zone pavillonnaire, lui conférant ainsi une attractivité favorable au processus de densification et de rénovation des logements.

Principe d'intervention

Recruter une équipe pluridisciplinaire qui accompagne les habitants dans la construction d'un diagnostic partagé du quartier et dans l'élaboration d'un plan guide pour le secteur.

La dimension collective de la démarche s'attache à faire émerger des projets de restructuration de l'espace public (voiries apaisées, modes doux, stationnements...), des solutions de regroupement pour la mise en œuvre et la définition des fonctions finales du démonstrateur (services publics, commerces, maison de santé...).

Une mission de maîtrise d'œuvre spécifique est prévue pour la réalisation du démonstrateur et sa conversion ultérieure.

Territoires concernés

Cette stratégie publique s'adresse plus spécifiquement à des collectivités souhaitant :

- densifier, rénover et équiper une zone pavillonnaire pour proposer de nouveaux logements et limiter l'étalement urbain sur la commune,
- renforcer l'attractivité de la zone pavillonnaire pour favoriser son développement et sa régénération,
- ramener de l'urbanité sur des secteurs initialement à l'écart et aujourd'hui intégrés dans la zone urbaine équipée,
- apporter des solutions en termes de services spécifiques pour des zones avec des besoins prépondérants identifiés (ex : services médicaux en zone à forte proportion de personnes âgées).

Elle nécessite

- un investissement pour la collectivité de 500 000 à 1 million d'euros,
- un processus d'une durée de 3 à 5 ans.

STRATÉGIE **RENFORCÉE**

La stratégie 'renforcée' propose la mise en place d'une démarche opérationnelle s'intégrant dans un dispositif plus important d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT : Cœur de bourg, Petites villes de demain..), impliquant une phase pré-opérationnelle plus importante, mais également des moyens plus conséquents pour l'accompagnement des propriétaires. Elle prévoit une intervention plus volontariste en termes de stratégie foncière pour permettre le remembrement du secteur concerné via la création d'une Association Foncière Urbaine (AFU). Elle permet à la collectivité de remodeler fortement un secteur pavillonnaire bénéficiant d'une situation urbaine stratégique.

Principe d'intervention

Recruter une équipe pluridisciplinaire pour la construction d'un diagnostic partagé du quartier et l'élaboration d'un plan guide de secteur. La dimension collective de la démarche va des projets d'espaces publics aux solutions de regroupement pour la mise en œuvre, et intégre le volet remembrement parcellaire avec l'accompagnement à la création et au fonctionnement d'une Association Foncière (AFU-A). Une mission d'AMO spécifique est prévue pour l'intégration de la stratégie publique au sein d'une opération de revitalisation du territoire ou d'une opération publique dédiée à l'habitat (PIG ou OPAH).

Les Maîtrises d'Œuvre (projets individuels et aménagements urbains) sont plutôt classiques et une mission d'encadrement est mise en place par la collectivité ("architecte en chef du secteur").

Territoires concernés

Cette stratégie publique s'adresse plus spécifiquement à des collectivités pouvant porter une ORT ou une opération programmée de l'ANAH et souhaitant :

- ramener de l'urbanité sur des secteurs initialement à l'écart et aujourd'hui intégrés dans la zone urbaine équipée,
- prolonger un projet de renouvellement urbain au sein d'une zone pavillonnaire contigüe,
- amorcer fortement la régénération d'une zone pavillonnaire apparaissant comme stratégique dans l'armature territoriale.

Elle nécessite

- un investissement pour la collectivité de 1 à 3 millions d'euros,
- un processus d'une durée de 4 à 6 ans.

STRATÉGIE **AGILE**

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER
4 À 6 MOIS

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS, PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT
4 À 6 MOIS

EPCI

Fiche Action 1
Analyse SIG et documents cadres
SCoT, PLUi, PLH, PCAET

Fiche Action 7
Mobilisation des services concernés
Urbanisme, foncier, logement, SPRH...

COMMUNE

Fiche Action 2
Constat et partage de l'ambition communale

Fiche Action 5
AMO
Choix des sites prioritaires et de l'ambition de transformation

Fiche Action 12
AMO
Adaptation PLUi et fiscalité locale

Fiche Action 10
AMO
Consultation AMO

Fiche Action 11
AMO
Synthèse – Enjeux – Scénarios

QUARTIER ÎLOT

Fiche Action 3
AMO
Diagnostic partagé du secteur de projet
Sociologique, urbain, architectural...

Fiche Action 9
AMO
Développer les pistes de projets partagés
. Cours urbaines, liaisons douces...
. Groupement travaux
. Regroupement de parcelles

PARCELLE

Fiche Action 4
AMO
Mesure du taux d'adhésion des ménages

Fiche Action 8
AMO
Qualifier les types de projets individuels
Division interne, extension, adaptation, division parcellaire...

Abc **Intervention auprès des collectivités**

Abc **Intervention auprès des propriétaires privés et des habitants**

ÉTAPE C

DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

10 À 12 MOIS

ÉTAPE D

SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

12 À 36 MOIS

EPCI

COMMUNE

Fiche Action 19

Enclencher la maîtrise d'œuvre urbaine

Fiche Action 25

Mise en œuvre des espaces publics

Voiries, modes doux...

QUARTIER ÎLOT

Fiche Action 18

Organiser la mutualisation

. Groupements d'achats et de travaux
. Projets à l'échelle de l'îlot
. Maison témoin travaux et équipement de quartier
. Micro-développement économique...

PARCELLE

Fiche Action 17

Amorçage des projets des particuliers

Rénovation, extension division...

Fiche Action 24

Réalisation des projets des particuliers

Division interne, division parcellaire, extension, adaptation...

Acteurs : **Élus** · **Maîtrise d'œuvre** · **Artisans** · **AMO pluri-disciplinaire**

STRATÉGIE **INTERMÉDIAIRE**

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER
4 À 6 MOIS

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS, PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT
6 À 12 MOIS

EPCI

Fiche Action 1
Analyse SIG et documents cadres
SCoT, PLUi, PLH, PCAET

Fiche Action 7
Mobilisation des services concernés
Urbanisme, foncier, logement, SPRH, EPFL...

Fiche Action 15
Identification et mobilisation des accompagnements et financements possibles ORT, OFS, équipements, AMI...

Fiche Action 14
Acquisition du bâti stratégique

COMMUNE

Fiche Action 2
Constat et partage de l'ambition communale

AMO F.A. 6
Ciblage bâtis stratégiques

AMO F.A. 5
Choix des sites prioritaires

AMO Fiche Action 12
Adaptation PLUi et fiscalité locale

AMO Fiche Action 10
Consultation AMO

AMO Fiche Action 11
Synthèse – Enjeux – Scénarios

QUARTIER ÎLOT

AMO Fiche Action 3
Diagnostic partagé du secteur de projet
Sociologique, urbain, architectural...

AMO Fiche Action 9
Développer les pistes de projets partagés
. Cours urbaines, liaisons douces...
. Groupement travaux
. Regroupement de parcelles

PARCELLE

AMO Fiche Action 4
Mesure du taux d'adhésion des ménages

AMO Fiche Action 8
Qualifier les types de projets individuels
Division interne, extension, adaptation, division parcellaire...

Abc **Intervention auprès des collectivités**

Abc **Intervention auprès des propriétaires privés et des habitants**

ÉTAPE C

DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

10 À 12 MOIS

ÉTAPE D

SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

12 À 36 MOIS

EPCI

Fiche Action 26

Transformation du démonstrateur

Equipements multi-fonctions, commerces, logements...

COMMUNE

Fiche Action 19

Enclencher la maîtrise d'œuvre urbaine

Fiche Action 20

Mise en œuvre du démonstrateur

Densification, auto-rénovation, co-working...

Fiche Action 25

Mise en œuvre des espaces publics

Voiries, modes doux...

QUARTIER ÎLOT

Fiche Action 18

Organiser la mutualisation

. Groupements d'achats et de travaux
. Projets à l'échelle de l'îlot
. Maison témoin travaux et équipement de quartier
. Micro-développement économique...

PARCELLE

Fiche Action 17

Amorçage des projets des particuliers

Rénovation, extension division...

Fiche Action 24

Réalisation des projets des particuliers

Division interne, division parcellaire, extension, adaptation...

Acteurs : Élus · Maîtrise d'œuvre · Artisans · AMO pluri-disciplinaire

STRATÉGIE **RENFORCÉE**

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER
6 MOIS À 1 AN

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS, PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT
8 À 15 MOIS

EPCI

Fiche Action 1

Analyse SIG et documents cadres

SCoT, PLUi, PLH, PCAET

Fiche Action 7

Mobilisation des services concernés

Urbanisme, foncier, logement, SPRH...

Fiche Action 16

Etude pré-opérationnelle ANAH et accompagnement juridique pour la création et l'animation de l'AFU

Fiches actions, appel d'offres choix opérateur, OAP, outils fonciers et fiscaux...

COMMUNE

Fiche Action 2

Constat et partage de l'ambition communale

Fiche Action 5

AMO

Choix des sites prioritaires et de l'ambition de transformation

AMO

Fiche Action 13

Elaboration d'une OAP à partir du plan-guide

AMO

Fiche Action 11

Synthèse – Enjeux – Scénarios

QUARTIER ÎLOT

Fiche Action 3

AMO

Diagnostic partagé du secteur de projet

Sociologique, urbain, architectural...

AMO

Fiche Action 9

Développer les pistes de projets partagés

. Cours urbaines, liaisons douces...
. Compost, poulaillers collectifs, ruches
. Maison collective, associations, santé
. Pavillon témoin, groupement travaux
. Cession de terrain...

PARCELLE

AMO

Fiche Action 4

Mesure du taux d'adhésion des ménages

AMO

Fiche Action 8

Qualifier les types de projets individuels

Division interne, extension, adaptation, division parcellaire...

Abc **Intervention auprès des collectivités**

Abc **Intervention auprès des propriétaires privés et des habitants**

ÉTAPE C

DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

18 À 36 MOIS

ÉTAPE D

SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

1 À 5 ANS

EPCI

Fiche Action 22

Mise en œuvre du programme d'amélioration de l'habitat

Fiche Action 21

Création et accompagnement de l'AFU-A

Fiche Action 28

Reconduction ou duplication du processus sur de nouveaux sites

Internalisation suivi, accompagnement

COMMUNE

Fiche Action 19

Enclencher la maîtrise d'œuvre urbaine

Fiche Action 25

Mise en œuvre des espaces publics

Gestion et fonctionnement collectif

QUARTIER ÎLOT

Fiche Action 18

Organiser la mutualisation

. Groupements d'achats et de travaux
. Projets à l'échelle de l'îlot
. Maison témoin travaux et équipement de quartier
. Micro-développement économique...

Fiche Action 27

Favoriser l'émergence de "leaders de transformation" dans les quartiers

Visites de la maison témoin, explications processus

PARCELLE

Fiche Action 17

Amorçage des projets des particuliers

Rénovation, extension division...

Fiche Action 24

Réalisation des projets des particuliers

Division interne, division parcellaire, extension, adaptation...

Acteurs :

- Élus
- Maîtrise d'œuvre
- Artisans
- Spécialistes en animation collective
- AMO pluri-disciplinaire
- Opérateur ANAH
- Juriste

DES FICHES ACTIONS
POUR METTRE EN ŒUVRE SA STRATÉGIE PUBLIQUE LOCALE

Les fiches suivantes ont vocation à expliciter les actions à mettre en œuvre par la collectivité dans le cadre des trois stratégies opérationnelles présentées.

Chaque fiche action fait l'objet d'un coût estimatif de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'œuvre et présente l'ensemble des caractéristiques suivantes :

L'étape dans laquelle l'action s'inscrit

Étape A : diagnostiquer, identifier et qualifier
Étape B : choisir les outils, préparer l'accompagnement
Étape C : déployer, mutualiser, mettre en œuvre
Étape D : suivre, adapter, dupliquer

Son échelle d'intervention

EPCI
EPCI / commune
Commune
Quartier / commune
Quartier
Parcelle / quartier
Parcelle / îlot
Parcelle

CONSULTATION POUR UNE AMO SPÉCIALISÉE AUPRÈS DES HABITANTS

#10

FICHE ACTION

ÉTAPE B : CHOISIR LES OUTILS PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION : COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION : TECHNICIENS DES CO-LECTIVITÉS

OBJECTIF

Pendant que l'équipe d'AMO travaille à l'émergence des projets collectifs et à la qualification des projets individuels, la collectivité (commune ou EPCI) peut préparer le cahier des charges de consultation pour le recrutement d'une équipe chargée de l'accompagnement à la mise en œuvre.

ACTEURS

- Techniciens de la collectivité
- Ingénierie territoriale (agence d'urbanisme / CAUE...)

DESCRIPTION

Dès que la qualification des projets individuels est avancée, la collectivité doit préparer son cahier des charges de consultation pour une AMO spécialisée auprès des propriétaires.

En fonction de la stratégie publique retenue, elle aura en charge :

- la préparation des projets individuels des propriétaires (projet architectural, plan de financement, performance énergétique, division foncière, gestion locative...) ;
- la conduite des démarches mutualisées (groupement d'achats et de commandes, regroupement parcellaire, délégation de Maîtrise d'Ouvrage...) ;
- la mise en œuvre du projet démonstrateur, la gestion et l'animation des temps collectifs et la préparation de sa mutation à terme.

LEVIERS

La continuité de collaboration avec l'équipe d'AMO ayant réalisé les premières phases de travail constitue une véritable plus-value, l'étape d'interconnaissance avec les propriétaires étant passée et la confiance installée. Il faut cependant veiller à ce que de nouvelles compétences s'y agrègent en fonction des besoins des propriétaires.

POINTS DE VIGILANCE

Plus le niveau d'ambition sera élevé concernant la restructuration du quartier pavillonnaire, plus les compétences d'animation collective seront importantes : sociologie, animation de démarches collectives, design d'usages...

Un travail avec le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes peut être nécessaire pour traiter les problématiques assurancielles.

ÉTAPE B

RESSOURCES EN LIGNE

Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif – FNSCHLM-USH – 2021

REX

1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon

3 –1, 2, 3 BBC : Expérimentation d'un dispositif d'achats groupés pour des travaux de rénovation énergétique de maisons individuelles – Rennes Métropole

4 – Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés – SEM Artélia

7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement

12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Aixe

RESSOURCES REX

Cahier des charges - Maîtrise d'Œuvre Groupée – Artélia

69

Le type d'intervention

Au niveau des collectivités
Avec les propriétaires et habitants
Mixte (collectivités / propriétaires-habitants)

Les acteurs concernés

Élus municipaux
AMO pluridisciplinaire
Maîtrise d'œuvre
Opérateur ANAH
Artisans
Juriste
Spécialiste en animation collective
Conseiller en énergie

Un texte descriptif

Objectif de l'action, description, leviers et points de vigilance

Les REX dans lesquels l'action a été réalisée

Avec un renvoi sur la fiche REX correspondante

Les outils mobilisés

Outils réglementaires
Dispositifs opérationnels
Outils fiscaux
Outils fonciers

ÉTAPE A

DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ANALYSE SIG ET DOCUMENTS CADRES

#1

FICHE ACTION

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Repérer sur plan les secteurs pavillonnaires (lotissements ou îlots) pouvant être densifiés au regard de plusieurs critères.

ACTEURS CONCERNÉS

- **EPCI (services urbanisme / habitat / foncier / SIG)**
- **Ingénierie territoriale (Agence d'Urbanisme, Établissement Public Foncier, observatoire foncier, PNR...)**
- **Bureau d'Étude géomatique**

DESCRIPTION

Les étapes à mener pour l'identification du potentiel foncier mutable commencent par le recensement du gisement brut via le croisement des bases de données géomatiques (BT TOPO, MAJIC, Corin Land Cover...).

Une analyse qualitative est ensuite effectuée au regard des critères :

- urbains (polarité urbaine définie par le SCoT, proximité des services urbains, connectivité aux transports et aux réseaux divers : énergie, assainissement...);
- morphologiques du bâti (groupé, en bande, isolé), année de construction, secteurs classés, espaces résiduels, qualification des unités foncières...
- écologiques, en observant notamment la présence de tissus agricoles, les corridors écologiques, la capacité d'infiltration des eaux, les risques naturels et les pollutions éventuelles (bruit, qualité de l'air...).

LEVIERS

Cette étape peut être réalisée dans le cadre des dispositifs suivants :

- réalisation ou révision d'un observatoire foncier ;
- élaboration d'une stratégie foncière par les collectivités ou les opérateurs fonciers ;
- considération du volet foncier des documents de planification (SCoT, PLH, PLUi).

Une attention particulière est à porter à la structuration des zones pavillonnaires ciblées. L'existence d'un règlement de lotissement peut s'avérer bloquante. À l'inverse, le statut de copropriété horizontale peut faciliter la mobilisation des habitants.

POINTS DE VIGILANCE

Vérifier la possibilité de densification au regard du règlement du PLUi.

RESSOURCES EN LIGNE

- URBANSIMUL – Outil web d'analyse foncière et d'aide à la décision – CEREMA (2017)
- Etudes de gisements fonciers – Guide des bonnes pratiques – EPORA, Epures (2018)
- Guide pour évaluer le potentiel foncier à l'intérieur des taches urbaines constructibles – DDTM Seine-Maritime (2018)
- Construire des stratégies foncières – Agence Hauts de France 2020-2040 (2021)

REX

- 5 – Politique de renouvellement urbain et de limitation foncière du Pays des Vallons de Vilaine
- 7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement
- 8 – Opération Mix' Cité du CAUE74

CONSTAT ET PARTAGE **DE L'AMBITION COMMUNALE**

#2

FICHE ACTION

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Discuter à l'échelon communal de l'opportunité de mise en œuvre d'une stratégie publique d'éco-rénovation et de densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire.

ACTEURS

- **Élus et techniciens communautaires thématiques (environnement, urbanisme, habitat)**
- **Élus et techniciens communaux**

DESCRIPTION

- Partager entre élus et services de la commune la volonté de porter un projet d'éco-rénovation et de densification d'un quartier pavillonnaire.
- Commencer à définir le niveau d'ambition pour le secteur concerné (éco-rénovation et densification douce ou restructuration importante du quartier).
- Préparer le cahier des charges du diagnostic partagé à réaliser sur le secteur.
- Enclencher une réunion publique d'information auprès des habitants.

LEVIERS

Insister sur la possibilité de création de nouveaux logements et sur leur possible diversité (colocation, locatif social, logement adapté, petit logement accessible…)

POINTS DE VIGILANCE

Les élus communaux sont en première ligne du dialogue avec les propriétaires et les habitants. Il est préférable de s'accorder en amont sur le niveau d'ambition du projet et sur le discours à porter auprès des habitants.

REX

2 – Saulnes en transition 2030 – Saulnes

9 – Expérimentation "BIMBY performance énergétique" au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

DIAGNOSTIC PARTAGÉ **DU SECTEUR DE PROJET**

#3

FICHE ACTION

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
QUARTIER / ÎLOT

TYPE D'INTERVENTION
PROPRIÉTAIRES ET HABITANTS

OBJECTIF

Réaliser, avec propriétaires et habitants, un diagnostic multicritère du secteur intégrant les dimensions morphologiques (paysage, bâtiment, voirie) et sociologiques (composition sociologique du quartier, pratiques, usages, envies et craintes des habitants)

ACTEURS

- **Élus communaux**
- **AMO pluridisciplinaire (groupement de bureaux d'études ou ingénierie territoriale).**

DESCRIPTION

- Recrutement par la commune ou l'EPCI d'une équipe pluridisciplinaire avec les compétences minimales en sociologie, en urbanisme et paysage, en architecture et en thermique du bâtiment.
- Lancement de la démarche de diagnostic au cours d'une réunion publique organisée par la commune.
- Enquête auprès des habitants et démarche d'animation collective sur site (diagnostic en marchant / balade thermographique / visites d'habitats transformés / apéros-projets...). Identification des attentes ou envies individuelles (bâti, parcelle) et collectives (voirie, stationnement, modes doux, aménités, services...).
- Présentation et validation collective du diagnostic lors d'une réunion publique de restitution.

LEVIERS

L'AMO recrutée pour le diagnostic partagé du quartier peut intervenir sur plusieurs phases (A – Diagnostic / B – Préparation / voire C – Mise en œuvre). Pour autant, il vaut mieux prévoir une première mission couvrant les phases A et B et relancer une mission en phase C nécessitant potentiellement des compétences complémentaires.

Les modes d'intervention en "résidence" de l'équipe d'AMO (présence continue ou régulière sur une période donnée) facilitent la mise en place du lien de confiance avec propriétaires et habitants.

POINTS DE VIGILANCE

L'arrivée d'une équipe de concepteurs peut impressionner. Il est nécessaire de rassurer les habitants sur les transformations possibles au regard du PLUi ainsi que sur l'ambition politique : hypothèse de densification douce (extension ou construction nouvelle sur la parcelle) plutôt que construction de petits collectifs. Illustrer le propos avec des exemples concrets et proches.

RESSOURCES EN LIGNE

- Guide méthodologique pour le développement de projets d'habitats innovants dans les centres-bourgs – Rennes Métropole
- Démarche BIMBY – Verdun-sur-Garonne – Cerema
- Accompagnement BIMBY Verdun-sur-Garonne – Toulouse – 2019

REX

- 2 – Saulnes en transition
- 3 – 1,2,3 BBC – Rennes Métropole
- 8 – Mix' Cité – CAUE74
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Cahier des Charges Équipe Pluridisciplinaire – Azé – 2013
- Expérimentations : Réinventer la maison sur sous-sol – Le Grand Chalon – 2018
- 10 fiches conseils pour réhabiliter sa maison – CAUE 71 – Le Grand Chalon – 2018

MESURE DU TAUX D'ADHÉSION DES MÉNAGES

#4

FICHE ACTION

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
PARCELLE

TYPE D'INTERVENTION
PROPRIÉTAIRES ET HABITANTS

ÉTAPE A

OBJECTIF

Évaluer la capacité d'engagement des ménages dans une démarche de projet opérationnel. Identifier les leviers et points de blocage spécifiques pour mieux calibrer l'accompagnement.

ACTEURS

- **Ingénierie territoriale (Agence d'urbanisme, CAUE)**
- **AMO diagnostic partagé**
- **Bureau d'Études en sociologie urbaine**

DESCRIPTION

Lors de la réunion publique de lancement, questionner les propriétaires sur leurs attentes et leurs motivations possibles de projet individuel (valorisation foncière / revenus complémentaires / valorisation du bâti / adaptation du logement / recherche de confort...).

Durant la phase de diagnostic partagé, des entretiens seront menés avec plusieurs propriétaires ayant des motivations différentes pour identifier les leviers et points de blocage pour une mise en projet. Cette analyse servira à définir les outils à déployer durant la phase d'accompagnement (de la caractérisation de l'accompagnement technique à la mobilisation d'aides financières spécifiques).

LEVIERS

Repérer les propriétaires ayant des envies ou hypothèses de transformation de leur logement durant les temps collectifs (réunion publique / diagnostic en marchant / atelier...)

Illustrer ce que peuvent être les transformations possibles : division interne, adaptation, agrandissement, division parcellaire...

POINTS DE VIGILANCE

Ne pas faire de fausses promesses, notamment sur les aides financières. Il est important de présenter des éléments objectivés et validés pour établir un climat de confiance et trouver des solutions avec les propriétaires.

RESSOURCES EN LIGNE

- Démarche BIMBY – Verdun-sur-Garonne – Cerema
- Accompagnement BIMBY – Verdun-sur-Garonne – Toulouse – 2019

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon
- 3 – 1, 2, 3 BBC : expérimentation d'un dispositif d'achats groupés pour des travaux de rénovation énergétique de maisons individuelles – Rennes Métropole

RESSOURCES REX

- Charte d'engagement des propriétaires
- Expérimentations : Réinventer la Maison sur sous-sol – Le Grand Chalon – 2018

CHOIX DES SITES PRIORITAIRES ET DE L'AMBITION DE TRANSFORMATION

#5

FICHE ACTION

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
ÉLUS ET TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

ÉTAPE A

OBJECTIFS

Obtenir une validation technique et politique des quartiers et îlots sur lesquels déployer la stratégie publique à l'issue du diagnostic partagé.

Déterminer le niveau d'ambition pour calibrer l'accompagnement des particuliers et l'investissement pour la collectivité.

ACTEURS

- **AMO projet urbain**
- **Ingénierie territoriale (Agence d'Urbanisme, CAUE)**
- **Élus et techniciens communaux**
- **Techniciens communautaires 'urbanisme'**

DESCRIPTION

Sur la base du diagnostic partagé présenté aux propriétaires, avec l'appui de l'AMO pluridisciplinaire, validation par les élus et techniciens :

- du type d'accompagnement technique à proposer aux propriétaires (projet architectural / plan de financement / division foncière / solutions techniques...);
- du niveau d'ambition de la stratégie publique à déployer;
- des sites prioritaires d'intervention en fonction des pistes de projets collectifs ayant émergé et du niveau d'ambition retenu.

LEVIERS

L'accompagnement technique des propriétaires doit venir en complément des dispositifs déjà existants sur le territoire (conseil en rénovation énergétique). Il peut aussi intégrer un volet "montage financier" et "conseil en gestion de patrimoine".

POINTS DE VIGILANCE

Le montage et le suivi de la stratégie publique imposent une implication de techniciens de différents services de la collectivité. Il est nécessaire de bien évaluer le temps à investir en interne et de l'intégrer dans leur feuille de route.

RESSOURCES EN LIGNE

- La participation citoyenne – Réussir la planification et l'aménagement durables – Les cahiers méthodologiques de l'AEU2 – ADEME – 2016

REX

- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Mission expérimentale pour le renouvellement urbain d'un ensemble pavillonnaire – CERUR
- Presentation finale du diagnostic participatif et choix des orientations – Azé – 2015

CIBLAGE
DES BÂTIS STRATÉGIQUES

#6

FICHE ACTION

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

ÉTAPE A

OBJECTIF

Cibler les bâtis stratégiques à acquérir et qualifier leur situation foncière dans le cadre d'un niveau d'ambition intermédiaire ou élevé (mise en œuvre d'un démonstrateur urbain et implantation de services ou prévision d'opérations de remembrement foncier).

ACTEURS

- **Techniciens communaux et techniciens communautaires**
- **Établissement Public Foncier**

DESCRIPTION

- Ciblage précis des bâtis à acquérir par la collectivité, en fonction de leur potentiel de transformation, d'évolution et de leur localisation.
- Caractérisation du statut de propriété des bâtiments (propriétaire unique, copropriété, SCI, indivision, bien sans maître ou abandonné...).
- Identification des procédures correspondant au statut des bâtiments et mobilisation des services de la collectivité ou établissement public foncier local.

LEVIERS

Accessibilité, proximité des aménités urbaines, position centrale ou stratégique au sein du quartier en projet, représentativité du bâti (les habitants doivent pouvoir se projeter) : autant de critères qui doivent guider le choix d'implantation d'un bâtiment démonstrateur.

POINTS DE VIGILANCE

Un bâtiment ayant déjà subi de nombreuses améliorations ou transformations n'est pas le plus adéquat pour y installer un démonstrateur des travaux possibles. Mieux vaut partir d'une maison proche de son état d'origine.

RESSOURCES EN LIGNE

- Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé – Guide méthodologique – Métropole Européenne de Lille – 2016

REX

- 11 – SPLA La fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

MOBILISATION
DES SERVICES CONCERNÉS

#7

FICHE ACTION

ÉTAPE A
DIAGNOSTIQUER, IDENTIFIER, QUALIFIER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
ÉLUS ET TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Informer et impliquer, en amont des démarches de projet, les services concernés ou mobilisés suivant le niveau d'ambition fixé par les élus.

ACTEURS

- **Services de la collectivité : urbanisme, foncier, habitat, transition...**
- **Associations et acteurs parapublics porteurs de dynamiques collectives**

DESCRIPTION

- D'une manière générale, les services suivants seront toujours impliqués : urbanisme et foncier / habitat et logement / transition énergétique. Plus ils seront associés en amont, plus le traitement des demandes et autorisations sera simplifié.
- D'autres services de la commune ou de la collectivité peuvent être sollicités suivant la nature des projets collectifs identifiés au moment du diagnostic partagé : espaces verts, collecte et traitement des ordures ménagères, assainissement, transports publics...
- Enfin, des acteurs para-publics ou associatifs peuvent aussi être mobilisés sur des thématiques spécifiques : production d'énergie citoyenne, tiers-lieux, habitat participatif...

LEVIERS

Organiser une rencontre entre élus des services concernés par le sujet facilitera la collaboration entre techniciens.

POINTS DE VIGILANCE

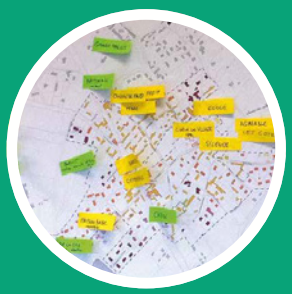
Il est important d'informer régulièrement les services des avancées du projet pour les maintenir mobilisés et vigilants sur le sujet.

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon
- 6 – OAP énergie-climat du PLUiHD de Grand Chambéry
- 7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement

ÉTAPE B

CHOISIR LES OUTILS, PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT



QUALIFIER LES TYPES **DE PROJETS INDIVIDUELS**

#8

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS
PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
PARCELLE

TYPE D'INTERVENTION
PROPRIÉTAIRES ET HABITANTS

OBJECTIF

Qualification des envies et définition des projets individuels des propriétaires selon les formes de densification ou création de droits à construire.

ACTEURS

AMO pluridisciplinaire

DESCRIPTION

- Recenser l'ensemble des propriétaires ayant un projet d'amélioration ou de transformation de leur patrimoine et identifier, avec chacun, le type de projet et sa motivation : division interne, adaptation, extension, division parcellaire...
- Identifier les leviers et points de blocage pour la mise en œuvre (plan de financement, qualification du projet, mise en chantier...)
- Identifier les profils sociologiques et les compétences spécifiques (connaissances liées au bâtiment et aux procédures de consultation, animation de groupe, conduite de chantier)
- Effectuer des visites techniques de quelques bâtiments pour identifier les problématiques constructives et de performance énergétique.

LEVIERS

Les rencontres individuelles sont organisées avec un architecte et un sociologue pour une première qualification du projet et l'identification des postures et attentes. En cas de problématique spécifique, un second temps de rencontre peut être prévu avec l'architecte et le spécialiste en thermique du bâtiment (Bureau d'Études ou conseiller énergie).

Repérer les propriétaires ayant des compétences dans le bâtiment, l'organisation de chantier ou l'animation collective : ce seront des auxiliaires précieux pour les démarches collectives.

POINTS DE VIGILANCE

Attention aux questions de temporalité : des propriétaires déjà en projet avec un besoin de réalisation rapide (chambre supplémentaire pour un enfant, adaptation au vieillissement...) n'auront pas le temps d'attendre la mise en route d'une démarche collective. À l'inverse, un projet peu mature peut changer radicalement pendant les processus de mutualisation.

ÉTAPE B

RESSOURCES EN LIGNE

- Démarche BIMBY – Verdun-sur-Garonne – Cerema
- Accompagnement BIMBY – Verdun-sur-Garonne – Toulouse – 2019

REX

- 9 – Expérimentation "BIMBY performance énergétique" au PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

DÉVELOPPER LES PISTES **DE PROJETS PARTAGÉS**

#9

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
QUARTIER

TYPE D'INTERVENTION
PROPRIÉTAIRES ET HABITANTS

ÉTAPE B

OBJECTIF

Développer des pistes de projet et/ou d'aménagement d'espaces collectifs à partir du diagnostic partagé du quartier.

Identifier des potentialités de mutualisation pour la mise en œuvre des projets individuels.

ACTEURS

- **Élus communaux**
- **AMO pluridisciplinaire**

DESCRIPTION

Après un premier temps de qualification des projets individuels, organiser un temps de travail collectif avec les propriétaires pour :

- rappeler les différentes pistes de projets identifiées durant le diagnostic et écarter celles qui ne pourront pas être mises en œuvre, en explicitant cette décision ;
- présenter les projets d'aménagement des espaces collectifs et aménités urbaines ;
- lister les possibilités de mutualisation (groupement d'achats, délégation de maîtrise d'ouvrage, groupement de commandes, opération foncière...) ;
- constituer, en fonction des différents sujets, des groupes de travail au sein desquels les propriétaires pourront être répartis en fonction de leurs compétences et/ou appétences.

LEVIERS

La participation des techniciens communaux ou communautaires aux groupes de travail sur les espaces collectifs et aménités urbaines permet de cadrer plus rapidement les échanges en évitant les idées irréalisables.

POINTS DE VIGILANCE

Il faut être sûr de pouvoir réaliser au moins en partie les projets sur lesquels travaillent les habitants qui investissent leur temps personnel. Il est nécessaire de prioriser avec les habitants afin de garantir l'obtention rapide de résultats.

RESSOURCES EN LIGNE

- Guide de la participation citoyenne – ADEME – 2018
- Impliquer les habitants dans les projets d'aménagement – VAD – 2021

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon
- 3 – 1, 2, 3 BBC : Expérimentation d'un dispositif d'achats groupés pour des travaux de rénovation énergétique de maisons individuelles – Rennes Métropole
- 4 – Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés – SEM Artéé
- 7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Rénovation énergétique des quartiers homogènes – Guide pratique collectivités – Cercle Promodul – INEF4 – 2021
- Programme d'Intérêt Général – Le Grand Chalon

CONSULTATION POUR UNE AMO SPÉCIALISÉE AUPRÈS DES HABITANTS

#10

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS
PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Pendant que l'équipe d'AMO travaille à l'émergence des projets collectifs et à la qualification des projets individuels, la collectivité (commune ou EPCI) peut préparer le cahier des charges de consultation pour le recrutement d'une équipe chargée de l'accompagnement à la mise en œuvre.

ACTEURS

- **Techniciens de la collectivité**
- **Ingénierie territoriale (agence d'urbanisme / CAUE...)**

DESCRIPTION

Dès que la qualification des projets individuels est avancée, la collectivité doit préparer son cahier des charges de consultation pour une AMO spécialisée auprès des propriétaires.

En fonction de la stratégie publique retenue, elle aura en charge :

- la préparation des projets individuels des propriétaires (projet architectural, plan de financement, performance énergétique, division foncière, gestion locative...) ;
- la conduite des démarches mutualisées (groupement d'achats et de commandes, regroupement parcellaire, délégation de maîtrise d'ouvrage...) ;
- la mise en œuvre du projet démonstrateur, la gestion et l'animation des temps collectifs et la préparation de sa mutation à terme.

LEVIERS

La continuité de collaboration avec l'équipe d'AMO ayant réalisé les premières phases de travail constitue une véritable plus-value, l'étape d'interconnaissance avec les propriétaires étant passée et la confiance installée. Il faut cependant veiller à ce que de nouvelles compétences s'y agrègent en fonction des besoins des propriétaires.

POINTS DE VIGILANCE

Plus le niveau d'ambition sera élevé concernant la restructuration du quartier pavillonnaire, plus les compétences d'animation collective seront importantes : sociologie, animation de démarches collectives, design d'usages...

Un travail avec le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes peut être nécessaire pour questionner les problématiques assurantielles.

ÉTAPE B

RESSOURCES EN LIGNE

- Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif – FNSCHLM-USH – 2011

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon
- 3 – 1, 2, 3 BBC : Expérimentation d'un dispositif d'achats groupés pour des travaux de rénovation énergétique de maisons individuelles – Rennes Métropole
- 4 – Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés – SEM Artée
- 7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Cahier des charges – Maîtrise d'œuvre Groupée – Artée

SYNTHÈSE, **ENJEUX, SCÉNARIOS**

#11

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS
PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
ÉLUS ET TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

ÉTAPE B

OBJECTIF

Valider les choix et programmer les interventions publiques.

ACTEURS

- **AMO pluridisciplinaire (urbanistes / paysagistes / architectes / bureaux d'études)**
- **Élus municipaux et communautaires**
- **Techniciens communautaires**

DESCRIPTION

- Synthèse progressive des enjeux et des scénarii d'évolution permettant aux élus et aux techniciens de calibrer les interventions publiques et l'accompagnement des propriétaires, et d'affiner le niveau d'ambition pour l'éco-rénovation du quartier pavillonnaire.
- Réalisation de plans et perspectives à différentes échéances, établissement d'un cahier de prescriptions illustré.
- Présentation de la synthèse en réunion publique (présence des élus municipaux et communautaires) et lancement de la phase d'accompagnement et de mise en œuvre.

LEVIERS

La réalisation de perspectives montrant l'impact visuel des extensions ou constructions nouvelles permet de lever les craintes du voisinage et d'anticiper les modifications à apporter au traitement des limites et des vis-à-vis.

POINTS DE VIGILANCE

Cette étape de lancement nécessite une bonne préparation au préalable des élus qui devront, à l'occasion de la réunion de lancement, présenter le dispositif et ses objectifs ainsi que les moyens déployés par la collectivité pour garantir la qualité de l'accompagnement des propriétaires.

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon
- 3 – 1, 2, 3 BBC : Expérimentation d'un dispositif d'achats groupés pour des travaux de rénovation énergétique de maisons individuelles – Rennes Métropole
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Guide méthodologique pour le développement de projets d'habitats innovants dans les centres-bourgs – Rennes Métropole

ADAPTATION PLUi ET FISCALITÉ LOCALE

#12

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS
PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Apporter les modifications nécessaires au PLUi et à la fiscalité locale pour inciter les propriétaires à réaliser des rénovations, extensions ou constructions nouvelles en favorisant l'intégration de la performance énergétique.

ACTEURS

- **Services urbanisme et foncier**
- **Élus et services communaux**

DESCRIPTION

- Identifier les problématiques spécifiques des projets individuels par rapport aux règles du PLUi et étudier la possibilité d'établissement de demandes dérogatoires.
- Adaptation du PLUi pour favoriser l'intégration de la performance énergétique (bonus constructibilité, supprimer les freins à l'isolation thermique par l'extérieur par exemple).).
- Ajustement de la fiscalité locale pour accompagner et favoriser les transformations (création d'extensions ou de constructions nouvelles, division foncière...).
- Communication des mesures incitatives (réglementaires et fiscales) auprès des services concernés et du public.

LEVIERS

Profiter des phases de révision du PLUi pour intégrer les mesures incitatives à la performance énergétique.

POINTS DE VIGILANCE

La modification de la fiscalité locale peut parfois produire des effets contraires à ceux escomptés. Penser à impliquer les services juridiques de la collectivité dans la réflexion.

ÉTAPE B

RESSOURCES EN LIGNE

- Dérogations les plus courantes aux règles du PLUi
- Rénovation énergétique – Utilisez les outils de l'urbanisme – Ademe
- Guide sur les dispositions opposables du PLU – DGALN – 2020

REX

- 5 – Politique de renouvellement urbain et de limitation foncière du Pays des Vallons de Vilaine
- 6 – OAP énergie-climat du PLUiHD de Grand Chambéry

RESSOURCES REX

- Performance énergétique et rénovation – Fiche pédagogique du PLUi de Grand Chambéry – Bonus de constructibilité – 2020

ÉLABORATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉ **À PARTIR DU PLAN-GUIDE** #13

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS
PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

ÉTAPE B

OBJECTIF

Lorsque l'ambition porte sur la transformation du quartier, la création d'une OAP spécifique au sein du PLUi peut s'avérer utile. Le plan-guide servira de base à l'élaboration de cette dernière.

ACTEURS

- **Service urbanisme**
- **Ingénierie territoriale (Agence d'urbanisme)**
- **AMO urbanisme**
- **Élus**

DESCRIPTION

Dans le cadre d'un PLUi, l'OAP est un outil qui permet de transcrire le projet de l'EPCI au niveau communal, en redescendant au niveau de la parcelle ou du quartier. Elle permet d'édicter des règles, opposables aux autorisations d'urbanisme et plus souples que le règlement.

Si le projet prévoit la reprise du réseau viaire et de la trame d'espaces publics, ou encore un remembrement foncier important, une OAP spécifique au sein du PLUi peut être nécessaire. Elle permettra, en outre, de définir des règles spécifiques pour le projet, en s'appuyant sur les attentes et craintes exprimées par les propriétaires (limitation des hauteurs, densité maximale, distance par rapport aux limites séparatives...). L'OAP est alors un outil de dialogue et de négociation qui permet d'apporter de la qualité et d'intégrer des principes d'intervention en accord avec les ambitions de la stratégie déployée. L'OAP peut porter sur les aménagements publics ainsi que sur les conditions de constructibilité ou de division foncière.

LEVIERS

La création d'une OAP est une véritable occasion de dialogue avec et entre les habitants, mais également entre services et élus. Elle permet de valider une vision prospective tout en proposant un cadre réglementaire d'intervention.

POINTS DE VIGILANCE

Il est important que la création d'une OAP soit accompagnée sur le terrain par du conseil aux porteurs de projet au moment des dépôts de permis de construire.

RESSOURCES EN LIGNE

- Les OAP – Guide recommandations juridiques – DHUP – 2019
- Les OAP – Note de préconisations – Club PLUi Picardie – 2008
- Urbanisme et Rénovation énergétique - Le CeDRe - Région Auvergne-Rhône-Alpes

REX

- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

ACQUISITION
DU BÂTI STRATÉGIQUE

#14

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS
PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Les bâtiments stratégiques doivent être acquis dès cette étape afin d'éviter le blocage de la stratégie publique d'éco-rénovation du quartier.

ACTEURS

- **Service foncier**
- **Établissement Public Foncier Local**
- **Assistance juridique**

DESCRIPTION

Suivant le niveau d'ambition retenu pour la stratégie publique d'éco-rénovation du quartier, certains bâtiments ou parcelles peuvent s'avérer déterminants à différents égards : réalisation d'un démonstrateur, désenclavement, accueil de nouvelles fonctions nécessaires à la vie collective, clé du remembrement parcellaire...

Il s'agit, pour la collectivité, de s'en porter acquéreur. En fonction des informations recueillies préalablement, différents outils pourront être activés.

LEVIERS

Les Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) sont à mobiliser au début de cette étape du projet, quel que soit le propriétaire final envisagé.

POINTS DE VIGILANCE

Dès son acquisition, le bâtiment devient un démonstrateur et le chantier qui suivra devra être exemplaire à tous niveaux (procédures et affichages correspondants, chantier propre, qualité de la mise en œuvre, recyclage des matériaux, performance énergétique...).

RESSOURCES EN LIGNE

- Guide recyclage urbain
- Guide de la reconquête des îlots anciens dégradés

REX

- 11 – SPLA La fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé – Guide méthodologique – Métropole Européenne de Lille – 2016

IDENTIFICATION ET MOBILISATION **DES ACCOMPAGNEMENTS ET FINANCEMENTS POSSIBLES**

#15

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

ÉTAPE B

OBJECTIF

Porter régulièrement à la connaissance des directions de l'EPCI les pistes émergentes de projets pour identifier les accompagnements et financements possibles.

ACTEURS

- **Services de la collectivité**
- **Ingénierie territoriale en charge du développement local**

DESCRIPTION

Une ambition moyenne à forte ou l'identification de projets spécifiques (maison de santé, de services publics, chaufferie collective…) peuvent faire l'objet d'accompagnements humains, techniques ou financiers complémentaires qui doivent être identifiés par la collectivité :

- si le projet peut être développé dans le cadre d'un dispositif de développement ou de revitalisation existant sur le territoire (dispositif "Cœur de bourg"…),
- dans le cadre d'Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) portés par les Régions ou l'État via ses différentes agences thématiques,
- via le recours à des organismes associatifs ou privés, notamment pour la création de tiers-lieux ou d'activités économiques.

Il convient de porter régulièrement à la connaissance des différentes directions concernées les pistes émergentes au cours du dialogue avec les propriétaires pour identifier les dispositifs permettant de concrétiser les projets.

LEVIERS

Présenter le projet ou en parler au sein des rencontres liées aux dispositifs déployés sur le territoire (TEPOS – Territoire à Énergie Positive / CRTE : Contrat de Relance et de Transition Écologique / TZCLD : Territoire Zéro Chômeur Longue Durée…)

POINTS DE VIGILANCE

Une attention particulière devra être portée aux temporalités des dispositifs à mobiliser et vérifier qu'elles soient compatibles avec le planning de la stratégie d'éco-rénovation du quartier pavillonnaire.

RESSOURCES EN LIGNE

- aides-territoires.beta.gouv.fr
- BRUDED

REX

- 2 – Saulnes, vers la Transition 2030

ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE ANAH ET ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE POUR LA CRÉATION ET L'ANIMATION DE L'AFU

#16

FICHE ACTION

ÉTAPE B
CHOISIR LES OUTILS PRÉPARER L'ACCOMPAGNEMENT

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

En cas d'ambition forte pour l'éco-rénovation du quartier pavillonnaire, l'opération peut être portée dans le cadre d'un dispositif de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), via un Programme d'Intérêt Général (PIG).

ACTEURS

- **Service EPCI : Direction logement / Direction Juridique**
- **Opérateurs agréés ANAH**
- **Relais locaux ANAH (DDT, délégataires aides à la pierre)**

DESCRIPTION

Si le quartier concerné par la stratégie publique d'éco-rénovation présente une part importante de propriétaires avec de faibles ressources, il peut être intéressant de construire un dispositif spécifique porté par l'ANAH.

Une fois l'hypothèse validée avec les correspondants locaux, la collectivité lance une étude pré-opérationnelle intégrant des compétences complémentaires à l'accompagnement classique, pour couvrir les objectifs combinés de densification et de rénovation. L'accompagnement aux démarches collectives (groupement d'achats ou de commandes) peut être intégré au dispositif ANAH.

Un accompagnement juridique spécifique peut aussi être intégré pour le montage et l'animation d'une association foncière urbaine (AFU) permettant des projets de remembrement foncier avec un financement par le principe de dation foncière pour les propriétaires.

LEVIERS

Les Opérations de revitalisation de territoire (ORT) de l'Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT) ou les opérations "Programme de revitalisation des centres bourgs" et "Petites villes de demain", peuvent aussi être mobilisées pour la mise en place d'une stratégie d'éco-rénovation des zones pavillonnaires.

POINTS DE VIGILANCE

L'étude pré-opérationnelle ANAH devra se dérouler en parallèle de la démarche de caractérisation des projets individuels et collectifs afin de ne pas créer de décalage trop important entre la préparation et la mise en œuvre.
Dans le cadre d'une opération pilotée par la collectivité, l'adaptation des outils fiscaux, fonciers et de planification se fait directement à l'échelon de l'EPCI, en concertation avec les élus municipaux.

RESSOURCES EN LIGNE

- Aménager avec les propriétaires fonciers – Les associations foncières urbaines – Cerema – 2017
- Ingénierie des opérations programmée – Anah – 2011
- Le référentiel des opérations programmées – Pilotage, suivi et évaluation – Anah – 2015

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon

RESSOURCES REX

- Documents AO Le Grand Chalon PIG rénovation énergétique de lotissements pilotes
- Convention PIG – Le Grand Chalon – 2016

ÉTAPE C

DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

AMORÇAGE
DES PROJETS DES PARTICULIERS

#17

FICHE ACTION

ÉTAPE C
DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

ÉCHELLE D'INTERVENTION
PARCELLE

TYPE D'INTERVENTION
PROPRIÉTAIRES ET HABITANTS

OBJECTIF

Amorcer et quantifier le projet individuel de chaque propriétaire afin de le préparer au mieux au recours à un maître d'œuvre, à un constructeur-rénovateur de maisons ou à la consultation des artisans.

ACTEURS

- **AMO projet individuel (architecte, thermicien, conseiller patrimonial…)**
- **Conseillers spécifiques au service de la collectivité (énergie, opérateur ANAH…)**
- **Services urbanisme, foncier, transition**
- **Accompagnateur Rénov'**

DESCRIPTION

Suite au travail de qualification des projets effectué précédemment (fiche action n°8), poursuite du travail d'accompagnement par une AMO pluridisciplinaire (architecte, thermicien, conseiller patrimonial…) afin de préciser les éléments suivants :

- dimensionnement du projet (aménagement, surface, performance),
- dimensionnement de l'enveloppe financière des travaux,
- identification des aides publiques mobilisables,
- implication dans la conduite et le suivi du projet.

LEVIERS

Structurer une équipe pluridisciplinaire avec laquelle mettre en place une collaboration sur le long terme pour anticiper les besoins et faciliter les process.

La prise en charge de cette étape par l'équipe d'AMO ayant accompagné le diagnostic partagé permet de bénéficier du capital confiance instauré avec les habitants.

POINTS DE VIGILANCE

Il ne s'agit pas de faire le projet à la place du maître d'œuvre ou des artisans mais bien de qualifier le projet avec les propriétaires pour qu'ils précisent au mieux leur demande.

Attention à ne pas s'engager trop fortement sur les aides publiques potentielles qui sont soumises à des modifications régulières en termes de montant et d'éligibilité.

ÉTAPE C

RESSOURCES EN LIGNE

- Démarche BIMBY – Verdun-sur-Garonne – Cerema
- Accompagnement BIMBY à Verdun-sur-Garonne – Toulouse – 2019

REX

- 9 – Expérimentation "BIMBY performance énergétique" – PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

RESSOURCES REX

- Bimby énergie – présentation de la démarche – Ademe

ORGANISER
LA MUTUALISATION

#18

FICHE ACTION

ÉTAPE C
DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

ÉCHELLE D'INTERVENTION
QUARTIER

TYPE D'INTERVENTION
PROPRIÉTAIRES ET HABITANTS

OBJECTIF

Mettre en œuvre les démarches collectives de design d'espaces communs (privés et publics) et les démarches d'organisation collective pour la mise en œuvre des projets individuels (appels d'offres groupés auprès des artisans, achats groupés, délégation de maîtrise d'ouvrage…)

ACTEURS

- **AMO pluridisciplinaire**
- **Équipe accompagnement démarches collectives**
- **Services de la collectivité**

DESCRIPTION

Mise en place de groupes de travail thématiques pour chacun des sujets collectifs identifiés (espaces publics, équipements, aménagements urbains, mutualisation de travaux et de mise en œuvre).
Organisation du travail collectif sous forme d'ateliers avec un soutien fort de la collectivité (services concernés en fonction du sujet) et de l'équipe d'accompagnement de la démarche.
Repérage des "leaders habitants" émergeant sur chacun des sujets.
Travail de formalisation des projets assuré par la collectivité et l'équipe d'accompagnement.
Validation collective avec les habitants avant lancement des projets et des appels d'offres.

LEVIERS

S'appuyer sur les "leaders habitants" émergeant sur les différents sujets et favoriser leur montée en compétences.

Les élus s'impliquent dans le lancement et la conclusion des démarches collectives. Entre-temps, ils peuvent participer mais doivent garder une posture d'observateurs.

POINTS DE VIGILANCE

Les propriétaires et habitants participent aux démarches collectives sur leur temps libre. Celles-ci doivent toujours revêtir une dimension conviviale, éducative et se concentrer sur les apports des participants en termes de maîtrise des usages. La formalisation ainsi que les aspects techniques et juridiques doivent être pris en charge par la collectivité ou par l'équipe d'accompagnement.
Il est important d'assurer une communication régulière et transparente avec les habitants et propriétaires pour garantir un climat de confiance et d'engagement.

RESSOURCES EN LIGNE

- Participation-citoyenne-planification
- Banque des territoires : améliorer le dialogue avec les citoyens – retours d'expérience aménagements urbains

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon
- 7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement
- 4 – Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés – SEM Artéé
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- CDC AO groupé Le Grand Chalon
- CDC AO groupé Pontault-Combault
- CDC Canéjan MOE groupée
- Guide Rennes métropole

ENCLENCHER
LA MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

#19

FICHE ACTION

ÉTAPE C
DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

ÉCHELLE D'INTERVENTION
COMMUNE

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour dessiner les modifications des espaces publics et collectifs validées avec les habitants.

ACTEURS

- **Service urbanisme**
- **Maîtrise d'œuvre**
- **Équipe projet (au sein de la collectivité ou AMO pluridisciplinaire)**

DESCRIPTION

Le recours à une maîtrise d'œuvre spécifique pour la transformation des espaces publics et collectifs requiert une période de dessin et de planification préalable à la mise en œuvre. Celle-ci peut être mise à profit pour matérialiser la transformation à venir à l'aide de dispositifs simples d'urbanisme temporaire ou transitoire.

LEVIERS

Des solutions simples peuvent aider à matérialiser la future transformation de l'espace public (marquages au sol ou marquages de neutralisation de passage et stationnement de véhicules). Cela permet autant aux habitants de se projeter plus facilement dans ce que va devenir le quartier et de commencer à ancrer de nouveaux usages, que d'accompagner la "mise en projet" individuelle. La préfiguration des aménagements peut également participer à la valorisation et à l'augmentation de l'attractivité du quartier.

POINTS DE VIGILANCE

La présentation régulière des avancées des projets d'espaces publics et collectifs doit être intégrée dans la mission de la maîtrise d'œuvre urbaine.

RESSOURCES EN LIGNE

- L'urbanisme transitoire – Les carnets pratiques N°9 – Institut Paris Region – 2018
- L'urbanisme transitoire dans les quartiers en renouvellement urbain – Boite à outils pour la mise en œuvre de projets d'occupation temporaire – ANRU
- Boîte à outils : conduite de projets temporaires – USH – 2019

REX

- 11 – SPLA La fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

MISE EN ŒUVRE **DU DÉMONSTRATEUR**

#20

FICHE ACTION

ÉTAPE C
DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Pensé comme une véritable Maison du projet, le bâtiment démonstrateur remplit successivement plusieurs fonctions, de l'information des propriétaires à la création de services collectifs ou publics.

ACTEURS

- **Services de la collectivité (urbanisme et aménagement, développement économique...)**
- **AMO pluri-disciplinaire**
- **Collectifs et associations locales**
- **Maîtrise d'œuvre**
- **Artisans**

DESCRIPTION

Le démonstrateur accompagne le projet sur toute sa durée, qu'il s'agisse d'un projet de restructuration à l'échelle du quartier ou d'une opération centrée sur la rénovation de l'habitat. Il peut jouer un rôle de la phase d'identification et de définition des projets individuels et collectifs, à la mise en place d'un espace de services implanté au cœur du quartier.

En phase de préparation de l'accompagnement, le lieu peut servir à l'organisation de réunions et temps collectifs avec les propriétaires. S'il s'agit d'une maison dont les caractéristiques techniques sont largement répandues sur le quartier, cela peut faciliter les échanges avec les propriétaires sur les possibilités de transformation et d'amélioration du bâti.

En tout début de la phase de mise en œuvre, le démonstrateur se transforme en "show-room" de l'amélioration du bâti et des formes de densification : division interne, extension ou division parcellaire avec construction nouvelle.
Durant la période de mise en œuvre, il sert de lieu de réunion avec les propriétaires, de rencontre et de coordination pour les artisans et de démonstration pour la mise en œuvre. Il peut également permettre l'organisation d'ateliers de formation.

Au fur et à mesure qu'apparaissent des problématiques spécifiques dans les projets individuels, le démonstrateur doit tenter de leur donner corps : créer des entrées séparées ; raccorder le bâtiment à un réseau de chauffage collectif ; mettre en œuvre une surélévation ; gérer l'accès à la parcelle nouvellement créée...

.../...

MISE EN ŒUVRE DU DÉMONSTRATEUR #20

À la fin de la phase de mise en œuvre, le démonstrateur se mue en lieu de services à destination des habitants, en fonction de ce qui aura émergé du travail de mutualisation : maison de services au public, maison de santé, espace de co-working, tiers-lieu...

LEVIERS

La notion d'auto-réhabilitation est très répandue dans l'habitat individuel, et beaucoup de propriétaires envisagent de réaliser une partie des travaux. Le démonstrateur peut être un lieu de partage des bonnes pratiques et d'actions d'auto-réhabilitation accompagnée (Castors, Compagnons bâtisseurs...)

Les solutions parapubliques, associatives ou privées, pour la mise en œuvre de lieux collectifs ou de tiers-lieux, sont nombreuses et peuvent être facilitantes pour les collectivités (Villages Vivants, Les Imaginations Fertiles, La Cordée...), y compris sur des solutions de projets immobiliers participatifs.

POINTS DE VIGILANCE

Les options pour la transformation finale du démonstrateur (tiers-lieu, maison de santé...) peuvent générer des contraintes particulières en termes d'aménagement (accessibilité, classement ERP...) qu'il convient d'identifier dès le début afin d'éviter les déconvenues, notamment budgétaires.

Le portage et le fonctionnement du lieu doivent être intégrés dès le début des discussions collectives, notamment pour anticiper les questions sensibles (gestion, assurances...).

RESSOURCES EN LIGNE

- Banque Des Territories : Financement d'un tiers-lieu
- AMI "Démonstrateurs de la ville durable» – Banque des Territoires

REX

- 11 – SPLA La fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille
- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Guide méthodologique pour le développement de projets d'habitats innovants dans les centres-bourgs – Rennes Métropole

CRÉATION ET ACCOMPAGNEMENT DE L'AFU-A

#21

FICHE ACTION

ÉTAPE C
DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Intégrer dans les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage un volet d'accompagnement juridique pour aider au montage et fonctionnement d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA).

ACTEURS

- **Service juridique de la collectivité**
- **AMO juridique**
- **Propriétaires concernés par le remembrement foncier**
- **Géomètres – Notaires**
- **DDT ou Préfecture**

DESCRIPTION

Dans le cadre d'une stratégie forte avec du remembrement foncier à la clé, la collectivité peut accompagner la création d'une Association Foncière Urbaine (AFU) afin de réaliser les cessions foncières auprès des propriétaires et de créer, pour la collectivité, les nouvelles parcelles constructibles ou les espaces dédiés aux équipements, voiries, etc.

LEVIERS

Le recours à une assistance juridique externe est indispensable. La collectivité gagnera à associer celle-ci à l'équipe d'accompagnement des propriétaires (AMO pluridisciplinaire) afin de mettre à sa disposition des conseils juridiques réguliers ou à la positionner aux côtés de l'opérateur dans le cadre d'une démarche intégrée à une procédure ANAH.

POINTS DE VIGILANCE

La mise en place d'une AFU implique une phase préparatoire (identifier les potentiels fonciers nécessitant un remembrement) et une phase pré-opérationnelle (faisabilité, bilans opérationnels et financiers de l'opération). Il convient d'anticiper la pertinence de sa mise en place dès la phase de diagnostic.

RESSOURCES EN LIGNE

- Aménager avec les propriétaires fonciers – Les associations foncières urbaines – Cerema – 2017

MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT #22

FICHE ACTION

ÉTAPE C
DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Déployer le programme d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) en cohérence avec les objectifs de restructuration du secteur pavillonnaire concerné.

ACTEURS

- **Opérateurs agréés ANAH**
- **Service habitat**
- **Service urbanisme**
- **AMO urbaine**

DESCRIPTION

Recrutement de l'opérateur agréé ANAH pour la mise en œuvre du programme. Le cahier des charges peut intégrer des dimensions complémentaires en fonction de l'accompagnement envisagé auprès des propriétaires :

- accompagnement de démarches collectives,
- accompagnement juridique (AFU ou division foncière),
- conseil en gestion de patrimoine.

Mise en place de temps de coordination entre l'opérateur, l'AMO urbaine, les services de la collectivité et les conseillers spécifiques (énergie, habitat).
Déploiement et suivi du programme.
Possibilité de mise en place d'aides locales.

LEVIERS

L'intervention d'un opérateur ANAH le place de fait en posture centrale dans la démarche d'accompagnement des propriétaires. Il faut veiller à un bon passage de relais entre l'AMO ayant accompagné les habitants dans les phases précédentes et l'opérateur ANAH.

POINTS DE VIGILANCE

Les PIG et OPAH s'adressent aux propriétaires les plus modestes. Il faudra veiller à prendre en charge les autres propriétaires dont le nombre aura été évalué à l'occasion du diagnostic sociologique.

RESSOURCES EN LIGNE

- Le référentiel des opérations programmées – Pilotage, suivi et évaluation – Anah – 2015

REX

- 1 – Programme d'intérêt général "Rénovation énergétique de lotissements pilotes" – Le Grand Chalon

ACCOMPAGNEMENT DES **INITIATIVES PRIVÉES ET GROUPÉES**

#23

FICHE ACTION

ÉTAPE C
DÉPLOYER, MUTUALISER, METTRE EN ŒUVRE

ÉCHELLE D'INTERVENTION
PARCELLE

TYPE D'INTERVENTION
PROPRIÉTAIRES ET HABITANTS

OBJECTIF

Pour la stratégie renforcée, la réalisation des projets des propriétaires est prise en charge par la maîtrise d'œuvre privée (architecte, maître d'œuvre, constructeurs-rénovateurs de maisons, groupement d'artisans...), mais la collectivité reste présente pour faciliter les projets complexes ou groupés entre plusieurs propriétaires.

ACTEURS

- **Maîtrise d'œuvre privée, CMIstes, groupement d'artisans**
- **Services de la collectivité**
- **Ingénierie territoriale**

DESCRIPTION

Certains projets peuvent nécessiter un accompagnement plus important de la collectivité, comme la création de logements locatifs conventionnés, l'habitat participatif, les opérations s'implantant sur deux parcelles mitoyennes, ou encore la mise en place d'un logement adapté et médicalisé...
Les services de la collectivité veilleront à rester facilitateurs pour ces cas particuliers en trouvant les ressources pour accompagner ces projets spécifiques.

LEVIERS

Ne pas hésiter à mobiliser des acteurs associatifs spécifiques selon les sujets qui apparaissent

ÉTAPE D

SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

RÉALISATION
DES PROJETS DES PARTICULIERS

#24

FICHE ACTION

ÉTAPE D
SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Continuer à assurer la posture de "tiers de confiance" auprès des propriétaires durant la phase de mise en œuvre des projets individuels.

ACTEURS

- **Services de la collectivité**
- **Maîtrise d'œuvre privée**
- **Conseillers Énergie**
- **Conseillers rénovation de l'habitat**
- **Accompagnateur rénov'**
- **CAUE**

DESCRIPTION

Les projets sont qualifiés. Les porteurs de projet sont en relation avec des architectes, des constructeurs-rénovateurs de maisons, un bureau d'études, des artisans, des maîtres d'œuvre... La collectivité (ou son opérateur) assurent l'accompagnement et le suivi sur la durée en se positionnant comme tiers de confiance afin de suivre les dossiers de financement et s'assurer du bon déroulé du chantier et de la qualité des travaux réalisés. Dans le cadre d'une opération groupée, la collectivité ou son opérateur peut programmer, en amont de l'opération, un échange technique entre les différents intervenants du projet, afin d'optimiser les solutions à retenir en fonction des différents types de bâtis et mobiliser les ressources permettant de résoudre certaines problématiques constructives. La collectivité se positionne comme facilitatrice en fluidifiant certaines contraintes de chantier (stationnement des véhicules professionnels, occupation de l'espace public, évacuation des déchets de chantiers...).

LEVIERS

Organiser une présence régulière (du type chaque premier lundi du mois), sur site, avec les conseillers énergie et représentants de la collectivité et/ou une tournée des chantiers. Organiser des visites de chantiers entre voisins en y associant les artisans.

POINTS DE VIGILANCE

Veiller à se positionner également comme facilitateur auprès des entreprises afin de garantir la qualité des travaux et fidéliser les artisans qui interviennent dans le secteur. Ces derniers gagneront en compétences sur la typologie du bâti de la zone et deviendront, avec le temps, des personnes ressources pour les propriétaires.

RESSOURCES EN LIGNE

- Profeel : fiches réception de chantier

MISE EN ŒUVRE
DES ESPACES PUBLICS

#25

FICHE ACTION

ÉTAPE D
SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Réaliser les espaces publics co-élaborés avec les habitants

ACTEURS

- **Maîtrise d'œuvre urbaine (architectes, paysagistes..)**
- **Service urbanisme**

DESCRIPTION

Mission classique de maîtrise d'œuvre urbaine intégrant un aspect participatif poussé jusque dans l'évaluation post-livraison.

LEVIERS

La réalisation des projets d'espaces publics, d'aménagements et de mobilité concrétisent le travail initié avec les habitants et contribue à changer l'image du secteur concerné, entraînant souvent une recrudescence de projets individuels.

POINTS DE VIGILANCE

La planification successive des transformations doit être pensée en amont pour éviter le syndrome du chantier permanent et omniprésent sur le secteur.
Bien anticiper les changements d'usages induits pour les habitants (parcours, accès, stationnement...) pour les leur communiquer en amont.

ÉTAPE D

RESSOURCES EN LIGNE

- Exemples d'aménagement frugal – Ville & Aménagement Durable – 2016

REX

- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Guide méthodologique pour le développement de projets d'habitats innovants dans les centres-bourgs – Rennes Métropole

TRANSFORMATION **DU DÉMONSTRATEUR**

#26

FICHE ACTION

ÉTAPE D
SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Le démonstrateur opère sa dernière mue pour devenir un nouveau lieu public ou collectif au cœur du quartier pavillonnaire renouvelé.

ACTEURS

- **Collectivité**
- **Partenaires privés**
- **Associations locales**

DESCRIPTION

La définition des usages aura été définie avec les habitants du quartier et validée. Plusieurs exemples montrent que la mixité fonctionnelle du lieu est à privilégier : salle collective, coworking, espace de stockage de matériel, accueil de services publics, maison de santé, associations sportives...

LEVIERS

S'appuyer sur des acteurs spécialisés dans la revitalisation sociale et économique des territoires.

POINTS DE VIGILANCE

Le projet doit répondre à un besoin du territoire et trouver son propre mode de fonctionnement et de financement.

ÉTAPE D

RESSOURCES EN LIGNE

- Villages Vivants
- francetierslieux.fr

REX

- 12 – Rénovation d'un quartier pavillonnaire ancien – Commune d'Azé

RESSOURCES REX

- Guide méthodologique pour le développement de projets d'habitats innovants dans les centres-bourgs – Rennes Métropole

FAVORISER L'ÉMERGENCE DE "LEADERS DE TRANSFORMATION" DANS LES QUARTIERS

#27

FICHE ACTION

ÉTAPE D
SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Repérer, accompagner et former les habitants susceptibles d'apporter du conseil et de l'aide à la décision aux autres habitants du quartier, pérennisant ainsi le processus.

ACTEURS

- **Élus communaux**
- **Services municipaux et communautaires**
- **Habitants investis dans les ateliers de mutualisation**

DESCRIPTION

Durant la phase de développement des projets et initiatives partagés, puis lors des ateliers de mutualisation, certains propriétaires se positionnent naturellement en leaders. Il s'agira de les accompagner dans ce rôle pour former un ou plusieurs "leaders de transformation". Ils deviendront à leur tour des habitants ressources pour les prochains entrant en phase projet, au-delà de la phase d'accompagnement soutenue par la collectivité. Pour ce faire, il faudra les impliquer dans les actions dès que cela sera possible et veiller à leur apporter des réponses claires et rapides afin de créer un climat de confiance et de collaboration nécessaire au travail en équipe.

LEVIERS

Inviter les habitants ressources à participer aux présentations du dispositif dans d'autres communes et lors de séminaires ou de congrès professionnels.

POINTS DE VIGILANCE

Cette étape doit être anticipée au mieux, notamment durant la phase d'organisation de la mutualisation (fiche action 18).

REX

7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement

RECONDUCTION **OU DUPLICATION DU PROCESSUS SUR DE NOUVEAUX SITES**

#28

FICHE ACTION

ÉTAPE D
SUIVRE, ADAPTER, DUPLIQUER

ÉCHELLE D'INTERVENTION
EPCI

TYPE D'INTERVENTION
TECHNICIENS DES COLLECTIVITÉS

OBJECTIF

Reconduire ou dupliquer le processus sur de nouveaux secteurs d'habitat pavillonnaire.

ACTEURS

- **Services communautaires**
- **Agences de l'État**

DESCRIPTION

Pendant la phase de mise en œuvre sur les premiers secteurs retenus, commencer à identifier les autres quartiers potentiellement intéressés (demande habitante) ou intéressants pour la collectivité (position stratégique).
Inviter les habitants à visiter les réalisations sur les premiers secteurs travaillés et organiser des temps d'échanges entre propriétaires.

Dans le cadre d'une démarche intégrée au programme national d'amélioration de l'habitat, préparer, un à deux ans avant la fin du dispositif, la possibilité de reconduction avec les agences d'État concernées (ANAH – ANCT).
Préparer la planification nécessaire, avec les services communautaires: documents contractuels, engagements financiers et délibérations.

LEVIERS

S'appuyer sur les "leaders habitants" identifiés dans les quartiers déjà traités pour organiser les échanges de pair à pair entre propriétaires.

POINTS DE VIGILANCE

Les aides spécifiques (techniques, financières) mises en place dans les premiers dispositifs ne pourront pas être toutes reconduites. Il faut donc veiller à ce que les retours d'expérience mettent surtout l'accent sur la facilitation de l'accompagnement et les avantages acquis (confort, qualité de vie, revenus complémentaires...), plus que sur les économies réalisées grâce aux aides (prestations techniques, aides aux travaux, économies d'énergie).

REX

- 4 – Expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique d'habitats individuels privés – SEM Artéé
- 7 – Programme d'accompagnement à la rénovation énergétique de zones pavillonnaires de Seine-et-Marne Environnement

CONCLUSIONS

La densification et la rénovation énergétique des logements : deux défis majeurs à relever pour faire face aux enjeux sociaux et climatiques

Suite à la pandémie de 2020, la Mairie de Paris a recensé six milles enfants de moins dans ses écoles primaires. Ce sont plusieurs milliers de familles qui ont quitté la capitale suite à la crise sanitaire et qui se sont installées dans les campagnes ou périphéries, en maison individuelle, à la recherche d'un cadre de vie plus qualitatif. Cette tendance impacte l'évolution de territoires sur les court, moyen et long termes.

Dans le même temps, l'augmentation des cours du pétrole et du gaz naturel*, ainsi que du prix de l'électricité, grève le budget des ménages les plus précaires et des habitants des zones peu desservies en transports en commun.

En parallèle, un rapport du GIEC**, publié en août 2021, nous alerte sur l'urgence à agir pour réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre en pointant une concentration de gaz carbonique dans l'atmosphère jamais atteinte depuis deux millions d'années, responsable d'un réchauffement climatique plus important et rapide que prévu*** à l'origine de la multiplication des phénomènes climatiques extrêmes.

Les collectivités locales en première ligne pour agir

Pour répondre à ce contexte d'évolution et d'urgence sociales et climatiques, les collectivités locales se retrouvent en première ligne pour agir en mettant en place des politiques pour faire face à l'étalement urbain (et ainsi réduire l'artificialisation des sols et préserver le foncier agricole) et favoriser les économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à effet de serre, que celles-ci soient dues au logement ou à la mobilité.

Les édiles locaux sont alors soumis à un double flux d'injonctions, à la fois de la part de l'État pour la mise en oeuvre des politiques nationales (environnement, énergie, mobilité...) et de la part des habitants qui expriment leurs besoins d'emploi, de pouvoir d'achat, de qualité de vie et de services publics.

En réponse à ces injonctions, l'action publique locale se doit d'être efficace, réactive, opérationnelle et lisible. La collectivité territoriale doit à la fois se saisir des opportunités proposées au niveau national (budgets et dispositifs spécifiques) tout en répondant à une obligation opérationnelle et pragmatique de l'action locale en structurant et en déployant une stratégie claire et adaptée aux réalités du terrain.

---

* Au 1er octobre 2021, le montant de la facture TTC d'un ménage chauffé au gaz et disposant d'un contrat au TRVG d'Engie, est de 1482 €/an soit une hausse de +29 % depuis le 1er janvier 2019 et de +44 % depuis le 1er janvier 2020 (Commission de régulation de l'énergie, communiqué de presse du 27 septembre 2021 sur les tarifs réglementés de vente de gaz naturel).

** Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat.

*** +1.5 °C en 2030 soit dix ans plus tôt que prévu dans le rapport 2013.

Les zones pavillonnaires : un terreau favorable pour une action publique efficiente

Les évolutions des modes de vie, accélérées par la crise sanitaire, représentent de réelles opportunités à saisir.

L'aspiration à un retour aux villes moyennes et à la proximité, le développement du télétravail, la nécessité de repenser le maintien à domicile des personnes âgées, l'innovation dans les systèmes de solidarités locales sont autant de leviers d'action. Ils nous incitent à repenser les usages et fonctionnalités des quartiers pavillonnaires en leur redonnant de la qualité architecturale et des services de proximité.

En favorisant la réflexion collective à l'échelle du quartier tout en considérant les attentes individuelles des propriétaires, l'intervention publique en zone pavillonnaire interrogera de manière itérative les besoins du territoire et ceux de ses usagers. Les décideurs adopteront cette méthode comme un principe fondamental d'intervention.

Décider et agir en fonction des réalités de son territoire et des capacités de ses services

La collectivité territoriale, porteuse d'une politique de densification et/ou de rénovation énergétique en zone pavillonnaire, doit acquérir une vision stratégique pour mobiliser les moyens financiers et humains nécessaires à la mise en œuvre sur le terrain.

Pour ce faire, elle doit interroger les différents champs de l'action publique (habitat, énergie- environnement, déplacements, développement économique, urbanisme, voirie…) et adopter une approche holistique pour convaincre les propriétaires en mobilisant des compétences allant de la sociologie à l'architecture, en passant par l'animation territoriale, la promotion immobilière, le marketing sociétal, la communication…

De nombreux outils existent, les collectivités se sont déjà appropriées bon nombre d'entre eux. Le travail en transversalité a souvent déjà été initié entre certains services et élus, notamment à l'occasion de l'élaboration de documents cadre tels que les PLUi, PCAET, PLH, etc. Ces habitudes de collaboration doivent être renforcées et entretenues pour garantir une action cohérente et adaptée au contexte.

De l'importance du portage politique

Ce guide nous révèle que les actions les plus efficientes sont celles qui ont bénéficié d'un portage politique solide. Ce portage a pu être à l'origine du projet grâce à un élu convaincu, porteur d'une vision et doté de compétences solides. Il a également pu être construit par des techniciens habiles, capables d'aller chercher des solutions et de développer des argumentaires auprès d'élus qui ont su être à l'écoute, faire confiance à leurs équipes et se former en continu.

Sortir de la notion de dispositif pour entrer dans un esprit 'service public'

La vision à long terme s'avère payante puisqu'elle permet d'inscrire l'action dans la durée et lui donne ainsi les conditions nécessaires à la capitalisation et à l'adaptation en continu. Pour ce faire, il est important de sortir de la notion de dispositif, trop attachée à la conditionnalité d'un financement spécifique à durée déterminée, pour aller vers le déploiement d'un service public dont on considère la pérennité comme un prérequis.

Ce postulat permet une montée en puissance progressive, une mobilisation durable des directions associées. Il ancre l'action sur le long terme. Afin de ne pas cristalliser les attentes et rester dans un mode d'action opérationnel, les techniciens s'attacheront à déployer les services de manière progressive afin de donner à voir rapidement du concret et de justifier les évolutions à partir de retours de terrain objectivés.

Quelles perspectives suite à ce guide ?

Les propositions issues de ce travail d'observation et d'analyse ont vocation à se poursuivre en partenariat avec des territoires volontaires pour expérimenter et incrémenter le canevas constitué. Elles devront impliquer les agences d'État concernées afin qu'elles puissent identifier les évolutions des cadres juridiques et techniques nécessaires.

Cette confrontation à la réalité d'usage des décideurs et des techniciens des collectivités locales doit contribuer à lever les points de blocage, proposer des solutions concrètes et orienter l'action gouvernementale pour une meilleure efficience de l'action publique locale.

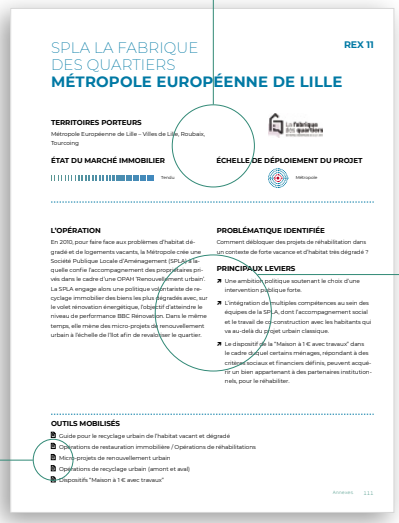
ANNEXES

12 EXEMPLES D'OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES MENÉES EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

Les fiches "Retour d'expérience" (REX) sont organisées en 3 parties :

Un premier encart

contextualise l'opération :
- nom de l'opération et numéro de la fiche,
- territoires porteurs,
- état du marché de l'immobilier,
- échelle de déploiement du projet.



SPLA LA FABRIQUE DES QUARTIERS
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

REX 11

TERRITOIRES PORTEURS
Métropole Européenne de Lille - Villes de Lille, Roubaix, Tourcoing

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER
Tendu

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET
Métropole

L'OPÉRATION
En 2010, pour faire face aux problèmes d'habitat dégradé et de logements vacants, la Métropole crée une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) à laquelle confie l'accompagnement des propriétaires privés dans le cadre d'une OPAH 'Renouvellement urbain'. La SPLA engage alors une politique volontariste de recyclage immobilier des biens les plus dégradés avec, sur le volet rénovation énergétique, l'objectif d'atteindre le niveau de performance BBC Rénovation. Dans le même temps, elle mène des micro-projets de renouvellement urbain à l'échelle de l'îlot afin de revaloriser le quartier.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE
Comment débloquer des projets de réhabilitation dans un contexte de forte vacance et d'habitat très dégradé ?

PRINCIPAUX LEVIERS
- Une ambition politique soutenant le choix d'une intervention publique forte.
- L'intégration de multiples compétences au sein des équipes de la SPLA, dont l'accompagnement social et le travail de co-construction avec les habitants qui va au-delà du projet urbain classique.
- Le dispositif de la "Maison à 1 € avec travaux" dans le cadre duquel certains ménages, répondant à des critères sociaux et financiers définis, peuvent acquérir un bien appartenant à des partenaires institutionnels, pour le réhabiliter.

OUTILS MOBILISÉS
- Guide pour le recyclage urbain de l'habitat vacant et dégradé
- Opérations de restauration immobilière / Opérations de réhabilitations
- Micro-projets de renouvellement urbain
- Opérations de recyclage urbain (amont et aval)
- Dispositifs "Maison à 1 € avec travaux"

Annexes 111

Un second encart

présente les principaux éléments de compréhension de manière synthétique :
- description de l'opération,
- problématique identifiée,
- principaux leviers.

Un dernier encart

recense les outils mobilisés et/ou développés en lien avec la thématique de l'étude.

L'ensemble de ces fiches sont disponibles sur le site **renover-densifier.fr**

REX 1

PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL "RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LOTISSEMENTS PILOTES" LE GRAND CHALON

TERRITOIRE PORTEUR

Communauté d'agglomération Le Grand Chalon (Bourgogne-Franche-Comté)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Dynamique

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Agglomération

L'OPÉRATION

Confrontées à un tissu pavillonnaire des années 1950 à 1970 ayant mal vieilli, deux communes périurbaines du Grand Chalon expérimentent la rénovation groupée de trois lotissements de maisons individuelles, en mutualisant les interventions pour optimiser les coûts.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment construire une démarche collective de rénovation à l'échelle du lotissement et réaliser des appels d'offres groupés de travaux ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Rencontre de tous les élus communaux en amont de la définition de la politique d'habitat pour cerner les besoins et attentes de chaque commune.
- Cahier technique du lotissement établi par le CAUE (qui est aussi l'Espace Info Energie du département).
- Accompagnement pour la mise en place de commandes et d'achats groupés.

OUTILS MOBILISÉS

- Programme d'Intérêt Général "rénovation énergétique de lotissements pilotes".
- Cahier technique du lotissement.
- Concours d'idées "rénover ma maison sur sous-sol".

REX 2

VERS LA TRANSITION 2030
SAULNES

TERRITOIRE PORTEUR

Commune de Saulnes (Grand Est)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Stable

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Bourg

L'OPÉRATION

Marquée par son histoire minière et dans un contexte où, pour 60% de l'habitat, le foncier est géré en coopérative, la commune prépare le terrain pour une rénovation collective des "maisons d'usine" en commençant par une sensibilisation plus globale des habitants à la transition énergétique et à la participation citoyenne.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment créer un environnement social et un écosystème local favorables et en capacité de lever les freins de la rénovation collective ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- La société d'intérêt sociétal EcoTransFaire qui a piloté l'expérimentation sociale en jouant le rôle d'AMO et d'animateur, en lien étroit avec la commune.
- Identification de "leaders énergétiques" au sein de la population.
- Création d'une coopérative de production collective d'énergie renouvelable permettant l'autoconsommation et un réinvestissement dans la rénovation énergétique.

OUTILS MOBILISÉS

Intervention d'une structure d'animation territoriale (ECOTRANSFAIRE)

1, 2, 3 BBC : EXPÉRIMENTATION D'UN DISPOSITIF D'ACHATS GROUPÉS POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE MAISONS INDIVIDUELLES
RENNES MÉTROPOLE

TERRITOIRE PORTEUR

Rennes Métropole (Bretagne)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Tendu

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Métropole

L'OPÉRATION

Dans un objectif de consolidation de l'accompagnement pour les propriétaires de maisons individuelles, la Métropole expérimente des méthodes de mobilisation innovantes, basées sur une approche collective. La démarche, combinant plan de communication et accompagnement technique, est déployée sur trois quartiers pavillonnaires considérés comme "homogènes", situés sur deux communes de la première couronne rennaise.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Quel fonctionnement sociologique des zones pavillonnaires et comment faire adhérer les habitants à un projet collectif de rénovation performante ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Enquête sur la typologie sociologique des habitants mais également sur la typologie architecturale des maisons.
- Conception d'outils pédagogiques pour la mobilisation collective.
- Développement d'un cahier des charges "audits types" et "audit +" et d'une base de contacts de professionnels référencés pour réaliser les audits.

OUTILS MOBILISÉS

- Portrait sociologique des ménages
- Livret technique et financier d'accompagnement
- Cahier des charges "audits types" et "audits +"
- Outils de communication pédagogiques

REX 4

EXPÉRIMENTATION D'OPÉRATIONS GROUPÉES DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'HABITATS INDIVIDUELS PRIVÉS
SEM ARTÉÉ

TERRITOIRES PORTEURS

Communes de Canéjan et de Gradignan (Nouvelle-Aquitaine)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Dynamique

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Métropole

L'OPÉRATION

La SEM Artéé (Agence régionale pour les travaux d'économies d'énergie) répond à un appel à projets de la Région pour expérimenter la rénovation groupée des zones pavillonnaires de deux communes caractérisées par des profils sociologiques différents. Les opérations menées doivent exiger un niveau de performance ambitieux (BBC Rénovation), mais bénéficient d'une subvention régionale importante.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment inciter et accompagner les propriétaires de maisons individuelles à réaliser des travaux performants et à choisir un modèle de maîtrise d'ouvrage adapté au projet collectif ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Le rôle de la SEM Artéé qui peut assurer tout l'accompagnement technique des ménages, de la réalisation des audits à la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage déléguée.
- Habitants sensibles aux enjeux énergétiques et portage politique local du projet (sur une des deux communes), ainsi que préexistence de démarches collectives.

OUTILS MOBILISÉS

- Appel à projets de la Région Nouvelle Aquitaine
- Audit énergétique

REX 5

POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE LIMITATION FONCIÈRE
PAYS DES VALLONS DE VILAINE

TERRITOIRE PORTEUR

Pays des Vallons de Vilaine (Bretagne)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Stable

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Bourg

L'OPÉRATION

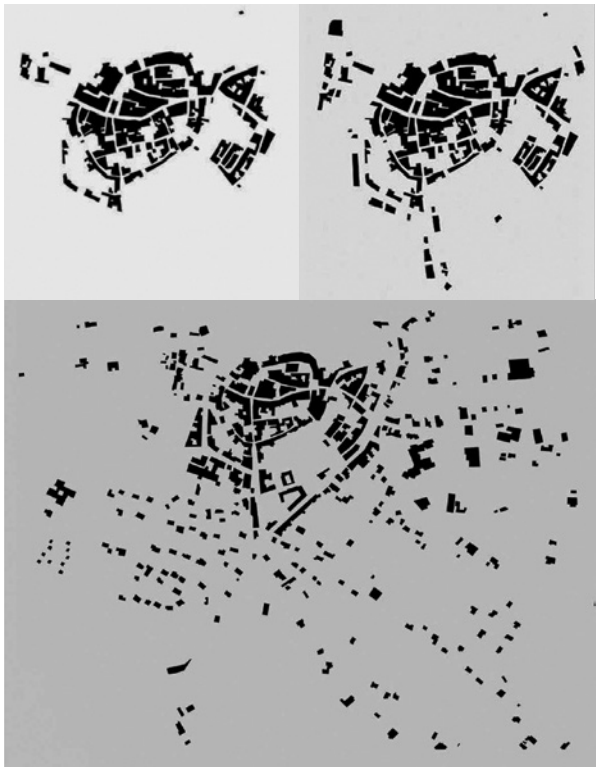
Pour pallier l'absence d'une maîtrise suffisante de la consommation foncière et répondre à la nécessité d'adopter des mesures de densification et de renouvellement du bâti ancien, le territoire a mené une étude sur ces enjeux qui a permis de les inscrire dans le nouveau Schéma de cohérence territorial (SCoT) et de fixer des obligations dans les PLUi.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment faire évoluer la réglementation à propos de la densification et de la rénovation du bâti dans les documents d'urbanisme ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- L'étude de terrain, menée en lien étroit avec les maires, a permis de lever les freins autour de la densification et de sensibiliser les élus locaux à ces enjeux.
- Le rôle d'ingénierie territoriale de Pays des Vallons de Vilaine auprès des communes, ainsi que son double statut : syndicat mixte et association.



Étalement du bâti, chronologie de l'accroissement de la commune, 1809, 1843, 2000.

OUTILS MOBILISÉS

- Étude sur la capacité de densification et de mutation du foncier bâti

REX 6

OAP ÉNERGIE-CLIMAT DU PLUIHD **GRAND-CHAMBÉRY**

TERRITOIRE PORTEUR

Communauté d'agglomération du Grand Chambéry (Auvergne-Rhône-Alpes)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Dynamique

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Agglomération

L'OPÉRATION

Labellisée TEPOS depuis 2013, l'agglomération a souhaité, lors de l'élaboration de son premier PLUi, fédérer les acteurs du territoire autour d'un document cohérent et transversal permettant de prendre en compte les enjeux du PLH et du PCAET. Il a donc été décidé de travailler sur un document unique intégrant l'ensemble de ces enjeux : le PLUiHD. Concernant le volet énergie-climat, l'agglomération a sollicité un Bureau d'Études spécialisé en stratégie énergétique pour élaborer une OAP énergie-climat spécifique.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment inscrire les enjeux et les objectifs énergie-climat dans les documents d'urbanisme pour aboutir à une programmation territoriale cohérente et homogène ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Groupe de travail mis en place dans le cadre de l'OAP qui a développé des prescriptions réglementaires visant à aller au-delà des exigences nationales sur les sujets de la performance énergie-climat des bâtiments et de la massification de la rénovation énergétique.
- Convergence de la vision du territoire entre des élus d'une part et des habitants d'autre part, mettant en évidence la nécessité d'aller vers un territoire plus durable.

OUTILS MOBILISÉS

- OAP thématique énergie-climat
- Prescriptions réglementaires du PLUi et bonus de constructibilité pour la rénovation

PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE ZONES PAVILLONNAIRES
SEINE-ET-MARNE ENVIRONNEMENT

TERRITOIRES PORTEURS

Communes de Pontault Combault et de Noisiel (Île-de-France)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Stable

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Métropole

L'OPÉRATION

Seine-et-Marne Environnement (SEME) et l'espace info-énergie du département développent des démarches groupées de rénovation énergétique. Le constat d'une motivation des habitants à réhabiliter eux-mêmes leur maison a légitimisé l'intervention de SEME dans ces deux communes de la couronne urbaine.
Les actions déployées ont permis de mutualiser les temps de communication et de mobilisation des habitants et de mettre en place des solutions de commandes et d'achats groupés.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment construire une méthodologie reproductible d'accompagnement à la rénovation groupée de l'habitat pavillonnaire à l'échelle d'un quartier ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- L'identification de leaders énergétiques parmi les habitants mobilisés qui continuent de porter le projet aujourd'hui.
- Des outils pédagogiques et de sensibilisation, notamment des balades thermiques et le déploiement d'une roulotte sur site, pour permettre les rencontres individuelles et les premiers contacts.

OUTILS MOBILISÉS

- Repérage des lotissements
- Sensibilisation et mobilisation des propriétaires
- Optimisation foncière – Extension
- Cahier des charges types de travaux

REX 8

OPÉRATION MIX'CITÉ
CAUE 74

TERRITOIRES PORTEURS

Communes de Sciez et de Vétraz-Monthoux (Auvergne-Rhône-Alpes)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Dynamique

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Métropole

L'OPÉRATION

Inspiré par une étude du PUCA sur la densification de l'habitat en zone pavillonnaire, le CAUE 74 lance un appel à projets et expérimente, sur cinq communes volontaires, un outil SIG permettant de repérer les parcelles intéressantes du point de vue de leur potentiel de densification douce. Les communes de Sciez et de Vétraz-Monthoux souhaitent aller plus loin dans la démarche et lancent un concours d'idées pour développer des projets concrets de densification sur deux quartiers sélectionnés grâce à l'étude SIG.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment limiter l'urbanisation dans un objectif de qualité environnementale et identifier des zones à potentiel pour des projets de densification douce?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Le développement d'un outil SIG simplifié qui peut être dupliqué facilement.
- Une démarche de diagnostic partagé et une phase de concertation avec les habitants.
- La mise en place d'un cahier des charges participatif pour le concours d'idées auprès de cabinets d'architecture.

OUTILS MOBILISÉS

- Outil SIG de repérage des zones pavillonnaires
- Mise en place d'un concours d'idées auprès d'architectes
- Diagnostic et cahier des charges participatif

REX 9

EXPÉRIMENTATION “BIMBY, PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE”
PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

TERRITOIRE PORTEUR

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (Île-de-France)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Dynamique

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Bourg

L’OPÉRATION

À la suite d’une première expérimentation du BIMBY classique visant à sensibiliser habitants et élus à la densification douce des lotissements pavillonnaires, le PNR pilote, sur son territoire, le déploiement du “BIMBY performance énergétique”. Il s’agit de combiner les enjeux de densification et de rénovation énergétique. Les habitants avec des projets d’évolution de leur habitat et de rénovation thermique sont accompagnés par un binôme composé d’un conseiller info-énergie et d’un architecte du Bureau d’Études Villes Vivantes. Ce dernier poursuit l’accompagnement des ménages dans le cadre d’un coaching, financé par le PNR, visant à développer les aspects techniques, financiers, et réglementaires du projet.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment accompagner les habitants dans la construction de projets globaux traitant simultanément les problématiques du besoin de mutation de l’habitat et de celles l’amélioration de la performance énergétique de leur logement ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Le coaching personnalisé visant à amener les ménages souhaitant réhabiliter ou transformer un bien, à réfléchir sur les questions thermiques.
- L’élaboration ou la révision du PLU sur certaines communes pour avancer des diagnostics fonciers et urbains et favoriser la co-conception du projet de ville et de sa réglementation au plus près des besoins et des aspirations des habitants.

OUTILS MOBILISÉS

- Communication / Sensibilisation
- Démarche “BIMBY”

REX 10

PARCOURS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANTE DU PAVILLONNAIRE **À MONTFERMEIL ET À SCEAUX (PREP)**

TERRITOIRE PORTEUR

Métropole du Grand Paris (Île-de-France)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Dynamique

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Métropole

L'OPÉRATION

La ville de Montfermeil lance une étude EcoCité pour identifier les pistes d'action pour réhabiliter des zones pavillonnaires entraînées dans une spirale de paupérisation. Le développement du PREP est piloté par la Métropole du Grand Paris (MGP) en partenariat avec DORéMI et en lien étroit avec sa convention Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE). Les principaux piliers du parcours sont la formation des professionnels et le lancement d'un prêt dédié à la rénovation co-construit avec la banque coopérative La Nef.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment construire un parcours global de rénovation performante des maisons individuelles avec une offre locale adaptée et une offre unique de financement ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Présence d'élus moteurs engagés depuis longtemps en faveur de la rénovation énergétique.
- Portage et financement de l'expérimentation dans le cadre du programme SARE.
- Partenariat financier avec une banque éthique et coopérative permettant de proposer un outil financier adapté à la sociologie très différente des habitants de la MGP.
- Le programme DORéMI pour la formation des professionnels locaux et leur organisation sous forme de groupements d'entreprises.

OUTILS MOBILISÉS

- Dispositif DORéMI
- Éco-prêt longue durée

SPLA LA FABRIQUE DES QUARTIERS
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TERRITOIRES PORTEURS

Métropole Européenne de Lille – Villes de Lille, Roubaix, Tourcoing

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Tendu

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Métropole

L'OPÉRATION

En 2010, pour faire face aux problèmes d'habitat dégradé et de logements vacants, la Métropole crée une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) à laquelle elle confie l'accompagnement des propriétaires privés dans le cadre d'une OPAH "Renouvellement urbain". La SPLA engage alors une politique volontariste de recyclage immobilier des biens les plus dégradés avec, sur le volet rénovation énergétique, l'objectif d'atteindre le niveau de performance BBC Rénovation. Dans le même temps, elle mène des micro-projets de renouvellement urbain à l'échelle de l'îlot afin de revaloriser le quartier.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Comment débloquer des projets de réhabilitation dans un contexte de forte vacance et d'habitat très dégradé ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Une ambition politique soutenant le choix d'une intervention publique forte.
- L'intégration de multiples compétences au sein des équipes de la SPLA, dont l'accompagnement social et le travail de co-construction avec les habitants qui va au-delà du projet urbain classique.
- Le dispositif de la "Maison à 1 € avec travaux" dans le cadre duquel certains ménages, répondant à des critères sociaux et financiers définis, peuvent acquérir un bien appartenant à des partenaires institutionnels, pour le réhabiliter.

OUTILS MOBILISÉS

- Guide pour le recyclage urbain de l'habitat vacant et dégradé
- Opérations de restauration immobilière / Opérations de réhabilitations
- Micro-projets de renouvellement urbain
- Opérations de recyclage urbain (amont et aval)
- Dispositifs "Maison à 1 € avec travaux"

REX 12

RÉHABILITATION D'UN QUARTIER PAVILLONNAIRE ANCIEN **COMMUNE D'AZÉ**

TERRITOIRE PORTEUR

Commune d'Azé, aujourd'hui intégrée à la commune nouvelle de Château-Gontier-sur-Mayenne (Pays de Loire)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Dynamique

ÉCHELLE DE DÉPLOIEMENT DU PROJET

Bourg

L'OPÉRATION

Démarche expérimentale menée par la commune d'Azé, en partenariat avec la DDT 53. Azé, qui a connu une forte croissance pavillonnaire de 1960 à 2000, a pour ambition de se pencher sur le devenir et la transformation de ses quartiers pavillonnaires existants, plutôt que de développer de nouveaux quartiers en périphérie.
L'expérimentation consiste en la mise en place d'une démarche concertée avec les propriétaires privés et l'assistance d'une équipe pluridisciplinaire (architecte, sociologue, thermicien, Bureau d'Études foncier-voirie-réseau) pour étudier les transformations des espaces individuels, collectifs et publics.

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

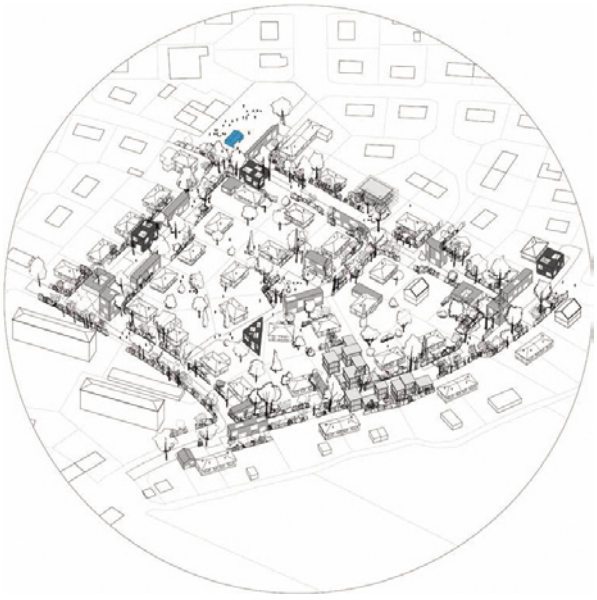
Comment mettre en place une démarche concertée à l'échelle d'un quartier en embarquant les habitants sur la rénovation du bâti et la restructuration des espaces publics ?

PRINCIPAUX LEVIERS

- Une ambition politique affirmée et suivie.
- Un partenariat avec la DDT 53 pour assurer le suivi de l'expérimentation.
- Une AMO pluridisciplinaire en accompagnement pendant plusieurs années.
- Un partenariat avec l'École du design de Nantes Atlantique pour travailler les projets collectifs avec les habitants

OUTILS MOBILISÉS

- Cahier des charges pour le recrutement d'une AMO pluridisciplinaire
- Elaboration d'un plan-guide préalable à une modification du PLU
- Travail par îlot pour étudier les possibilités de création de "cours urbaines"
- Création d'une maison des associations en cœur de quartier
- Réorganisation du trafic routier de transit sur la commune



GLOSSAIRE

AFU	Association foncière urbaine
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ANAH	Agence nationale de l'habitat
CAUE	Conseil architecture urbanisme environnement
CEE	Certificat d'économie d'énergie
CMIstes	Constructeurs de maisons individuelles
CSP+	Catégorie socio-professionnelle supérieure
DDT	Direction départementale des territoires (préfecture)
DGCCRF	Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes
DREAL	Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Eco PTZ	Eco-prêt à taux zéro
EPCI	Etablissement public de coopération Intercommunal
GES	Gaz à effet de serre
MAF	Mutuelle des architectes de France
MOE	Maîtrise d'œuvre
OAP	Orientation d'aménagement programmé
OPAH	Opération Programmée d'Aide à l'Habitat
ORT	Opération de revitalisation de territoire
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial.
PLH	Programme local de l'habitat
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PIG	Projet d'Intérêt général
PNR	Parc naturel régional
PREP	Parcours de rénovation énergétique performante
PTRE	Plateformes Territoriales de Rénovation Énergétique
SARE	Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SIG	Système d'information géographique
SNBC	Stratégie Nationale Bas-Carbone
SPRH	Service Public de la Rénovation de l'Habitat
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
ZAN	Zéro artificialisation nette

BIBLIOGRAPHIE

Urbanisme circulaire

ADEME, Faire la ville dense, durable et désirable - Agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain (brochure), 2018

GRISOT Sylvain, Manifeste pour un urbanisme circulaire - Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville (ouvrage), édition Apogée, 2021

La Fabrique Écologique, Christine Leconte, Bertrand Nicolle, Michel Audouy, Luc Gwiazdzinski, Réparer la ville pour une régénération des lotissements (Note de synthèse), 2019

Densification-mutation

CRESSON, D'une densification subie à une densification collaborative ? - Vécus comparés de la densification douce, Allemagne et France (rapport), 2016

DRIEA Ile-de-France, Comment accompagner la transformation des quartiers pavillonnaires en Seine-Saint-Denis ? (ouvrage), 2017

DRIEA Ile-de-France, Densification, extension et surélévation de logements en Île-de-France : leviers, modalités d'intervention et problématiques énergétiques (ouvrage), 2016

DRIEA Ile-de-France, Guide des outils pour la transformation des quartiers pavillonnaires à la disposition des acteurs de l'aménagement du territoire (Guide méthodologique), 2016

PUCA - Brès & Mariolle, Densification douce en France - Quels effets quantitatifs (ouvrage, étude), 2014

PUCA / IPRAUS, Lotir les lotissements : conditions architecturales et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel (rapport de recherche PUCA, Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité), 2010

PUCA, Vers des politiques publiques de densification et d'intensification «douces» ? Intérêts, limites et opportunités (programme de recherche), 2013-2018

MIET David & LE FOLL Benoît, Faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants, projet ANR–BIMBY (Cahier de la Recherche Architecturale et Urbaine), 2012

CAUE 14, Grande maison, petit terrain (rapport de l'AAI), 2019

MIET David & LE FOLL Benoît, Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement - 5 idées reçues pour comprendre la filière bimby (article Métropolique), 2013

NELSON Jacques, La loi ALUR et ses conséquences pour les lotissements existants (rapport de mémoire CNAM), 2016

Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement , Mobiliser le foncier privé des secteurs urbanisés (rapport parlementaire du groupe de travail 2 Objectifs 500 000), 2014

CAUE 27, Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ? (ouvrage), 2014

CAUE 85, Une maison dans mon jardin - Le guide du BIMBY et de la bonne division parcellaire en Vendée (guide et fiches techniques), 2017

Densification et rénovation

ADEME / CAUE 74, Projet Mix Cité 1 – Rapport Evaluation d'un processus de réhabilitation et de densification des espaces habités (rapport), 2015

ADEME / CAUE 74, Projet Mix Cité 2 – Rapport Evaluation d'un processus de réhabilitation et de densification des espaces habités (rapport), 2019

Rénovation

CGET / Lab Urbain, Étude sur la réhabilitation de quartiers pavillonnaires anciens (page web de présentation), 2019

AURAN, Rénover le parc de logements : et si on changeait d'approche et d'échelle ? (note de synthèse n°66), 2021

Acteurs / usages

La Preuve par 7, Les maîtrises d'ouvrages alternatives (mémoire), 2020

LINOSSIER Rachel, Laboratoire TRIANGLE, Institut d'Urbanisme de Lyon, Université Lyon 2, Work in my back yard ! Implantation des activités économiques et intensification urbaine des tissus pavillonnaires (rapport de recherche), 2014

PUCA / UPEM / Lab'Urba, Les acteurs face aux phénomènes de densification spontanée : une comparaison franco-italienne, (rapport de recherche), 2016

VERGÈS Véronique, CAUE 93, Le pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : densification ou disparition, (rapport étude), 2007

Direction artistique : DEVLOP'
Relecture : Sébastien Dumoux
Conception graphique : Sébastien Besse et Vanessa Bonnanfant

Date de publication : Novembre 2021

Crédits images :
Droits réservés © 2021, reproduction interdite sans autorisation
1ère et 4e de couverture : CAUE 74, Rennes Métropole, Pays des Vallons de Vilaine, DR
page 8 : Chambéry Tourisme
page 17 : CAUE 27
page 24 : Mix'Cité CAUE74
pages 25 : En haut Rennes Métropole, en bas DR
page 26 : Mix'Cité CAUE74
pages 27 à 29 et 37 : Illustrations iudo
page 58 : DR
page 66 : DR
page 76 : DR
page 85 : Florian Pépellin CC-BY-SA 3.0
page 86 : DR
page 99 : ADEME, Le Grand Chalon
page 100 : Images extraites du livret *Balade thermique dans une ambiance chaleureuse*, Rennes Métropole
page 103 : Simulation extraite des travaux d'Avila Tourny sur Le Mas d'Agenais, *Guide agrandir le bourg*, CAUE 47.
page 107 : CAUE74
page 110 : Métropole Européenne de Lille
page 113 : CAUE27

renover-densifier.fr

PROFEEL
9 défis pour la rénovation énergétique

inddigo

DEVLOP
Révélateurs de Territoires

L'INSTITUT PARIS REGION

iudo

ADEQUATION

Adaltys AVOCATS

CONSEIL VIVIANE HAMON