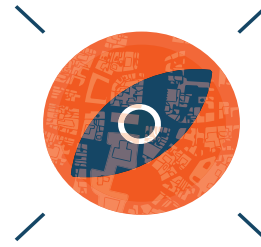




GEOFFROY ALIMONDO

Conseil & A.M.O

__ Dossier de présentation __ Références __



Spécialisé depuis 2005 dans les **politiques publiques du logement et du renouvellement urbain**, j'ai développé au fil de mes nombreuses expériences une **véritable expertise** dans les champs de l'habitat privé et de la requalification/revitalisation des quartiers anciens. C'est avec une véritable passion pour les enjeux soulevés par ces thématiques que j'ai exercé différents métiers, comme le conseil, le montage d'opérations ou la conduite de projet, afin d'être en mesure de disposer d'une **vision globale de ces sujets complexes**, allant du diagnostic à l'action.

A partir de 2010, je m'applique à transmettre cette passion en rejoignant l'équipe d'enseignants du cycle d'urbanisme de Sciences Po Paris. A travers cet exercice, qui a largement renforcé mes **qualités de pédagogue**, j'ai également découvert le **plaisir de transmettre** un savoir et des compétences professionnelles. Fort de ce parcours, placé sous le signe de l'alternance dans un même champ professionnel entre de multiples casquettes (analyse, conseil, pilotage, montage d'opération, enseignement...), c'est naturellement que j'ai décidé de m'installer en tant que **consultant libéral** au début de l'année 2015.

Convaincu de la pertinence du renouvellement et de la mise en valeur des tissus urbains anciens, trop souvent situés en angle mort des politiques urbaines et territoriales, la **richesse de mes expériences de terrain** me permet d'apporter une réelle plus-value sur ces missions complexes, à travers le déploiement d'une **approche méthodique, rigoureuse et transversale**.

C'est le fruit d'un **engagement personnel et professionnel constant** qui me permet aujourd'hui d'**accompagner pleinement les Maîtres d'Ouvrage vers la réussite de leur projet** de requalification de l'habitat de centre urbain et des quartiers anciens, que ce soit par la réalisation d'études préalables ou pré-opérationnelles, à travers des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ou encore en formant les équipes investies sur ces thématiques.

GEOFFROY ALIMONDO Conseil & A.M.O

Consultant indépendant en habitat, urbanisme et aménagement

Urbaniste diplômé de l'IEP Paris

CURRICULUM VITAE	4
////////////////////	
ENGAGEMENTS	5
////////////////////	
MÉTIERS	7
////////////////////	
MOYENS	9
////////////////////	
RÉFÉRENCES	10
- QUARTIERS ANCIENS.....	11
- FORMATION.....	25
- HABITAT.....	28
- PROJET URBAIN.....	35

CONTACT

////////////////////

Geoffroy ALIMONDO

Conseil & A.M.O.

36 Rue Eugène Bussière

21000 - DIJON

TÉL : 06-82-67-58-67

MÉL : geoffroy.alimondo@gmail.com

////////////////////

SIRET : 811 278 134 000 10 // APE : 7022Z

TVA Intra : FR 42 811278134

PARCOURS DE FORMATION

2002 – 2003 1^{ÈRE} ANNÉE DE DEUG / FILIÈRE DROIT – CLASSE PRÉPARATOIRE ENS CACHAN
_ Université de Bourgogne / Lycée Gustave Eiffel

2003 – 2006 MAÎTRISE D'INGÉNIEUR MAÎTRE EN AMÉNAGEMENT & DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL SPÉCIALITÉ URBANISME
_ Institut Universitaire Professionnalisant en Aménagement et Développement Territorial de Grenoble (Institut d'Urbanisme de Grenoble – IUG – et Institut de Géographie Alpine – IGA)
_ Mémoire de Maîtrise : « OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG : vecteurs de pertinence et d'efficacité des outils d'amélioration de l'habitat privé ancien »

2009 – 2010 MASTER URBANISME – SPÉCIALITÉS HABITAT ET RÉGÉNÉRATION URBAINE
_ Institut d'Etudes Politiques (IEP) de Paris – Cycle d'Urbanisme
_ Mémoire de Master : « La mixité sociale est-elle possible dans les projets de renouvellement urbain en quartier ancien dégradé ? »

EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES

2005 – 2009 URBANIS – CHARGÉ D'ÉTUDES
_ Analyse et prospective territoriale
_ Etudes Préalables et Pré-opérationnelles (OPAH / OPAH RU, études urbaines...)
_ Etudes «stratégiques» (échelle départementale, régionale, nationale)
_ Etudes d'évaluation de politiques publiques

2010 – 2013 EPA ORSA (ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ORLY-RUNGIS.SEINE-AMONT) CHARGÉ DE MISSION HABITAT ANCIEN
1- DANS LE CADRE DU PNRQAD DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94)
_ Responsable du Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I)
_ Définition et copilotage avec la Ville de la stratégie d'ensemble du volet Habitat Ancien Dégradé du PNRQAD
2- POUR LE COMPTE DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DE L'EPA-ORSA
_ Réalisation d'études de faisabilité sur des îlots d'habitat dégradé dans le cadre d'opérations d'aménagement

2010 – 2014 CYCLE D'URBANISME DE L'IEP DE PARIS – ENSEIGNANT VACATAIRE
_ Proposition d'architecture et de contenu pédagogique pour un séminaire global couvrant les problématiques et politiques publiques relatives à l'habitat privé
_ Construction et animation du cours intitulé « Du Logement à l'Îlot : Problématiques et Modalités d'Intervention en Tissu Ancien Dégradé »

Depuis 2015 CONSULTANT INDÉPENDANT (GEOFFROY ALIMONDO, CONSEIL & A.M.O.)
Pour le renouvellement urbain et la requalification de l'habitat privé et des quartiers anciens :
_ Etudes préalables, pré-opérationnelles, stratégiques, ...
_ Formation professionnelle et enseignement supérieur
_ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

TROIS ENGAGEMENTS AU CŒUR DE MA DÉMARCHE

Mes expériences professionnelles successives m'ont donné la conviction que le processus compte autant que le résultat. En effet, aucune mission d'ingénierie ne peut être abordée de manière isolée. Elle doit être à la fois replacée dans son contexte politique et institutionnel, mais également faire l'objet d'une **méthodologie d'intervention partagée** par tous les acteurs concernés afin de **garantir l'adhésion au projet**.

Prestataire dans le cadre d'une relation régie par le cadre contractuel des marchés publics, j'ai ainsi également vocation à être **partenaire de mes commanditaires**, en me plaçant **au service du projet**. Trois piliers fondamentaux structurent ma démarche en conséquence, qui représentent autant d'engagements pris vis à vis de mes clients et encadrent mon **positionnement déontologique** pour chaque mission, me permettant d'intervenir **au plus près des besoins** de mes commanditaires :

- 1- Faciliter la prise de décision ;
- 2- Accompagner la dynamique du projet dans son ensemble ;
- 3- Décloisonner les approches pour favoriser la créativité et l'innovation.

La **mobilisation de mes compétences** strictement techniques dans les domaines de l'habitat et de la revitalisation des quartiers anciens vient compléter ces **engagements qualitatifs**, qui demeurent la clé de voûte de ma démarche de consultant.

1_ FACILITER LA PRISE DE DECISION

Bien qu'elle intervienne généralement après la mobilisation de ses compétences strictement techniques, **l'aide à la décision demeure la mission première du consultant**. En effet, son rôle consiste à permettre au porteur de projet de s'approprier des problématiques techniques parfois complexes à travers une grille de lecture adaptée aux enjeux identifiés et ayant vocation à faciliter la prise de décision. **L'expertise technique et la restitution des résultats se placent donc nécessairement au service de l'arbitrage politique**.

A ce titre, l'aide à la décision que je m'engage à fournir s'organise autour des **cinq principes** suivants :

- > Un **soin particulier apporté à la méthodologie** déployée pour chaque intervention : celle-ci est nécessairement présentée en amont de la mission et, le cas échéant, débattue avec le porteur de projet, afin que le « process » soit partagé par tous. La rigueur méthodologique est au cœur de cette approche ;
- > Tant lors du déroulement que lors de la restitution d'une mission d'ingénierie, un **souci constant de pédagogie, de précision, d'objectivité et de concision dans les énoncés**, afin de les rendre intelligibles pour tout un chacun (élus, techniciens, partenaires, habitants/usagers) ;
- > La volonté de **(re)contextualiser toute commande dans le temps, l'espace et l'environnement institutionnel**, pour permettre le développement d'une vision prospective et stratégique, au service du porteur de projet ;
- > Une aptitude reconnue à **conceptualiser des réalités ou phénomènes complexes**, et à les traduire graphiquement à l'aide de schémas, permettant d'en faciliter l'appropriation par le porteur de projet, sans s'éloigner du terrain ;
- > Enfin, **l'écoute active** est au cœur de ma démarche et me permet d'intervenir **au plus proche des besoins** de chaque porteur de projets (compréhension et contextualisation des besoins, adaptation aux contraintes, évolution de la mission, ...).

LE RESPECT DES NIVEAUX DE VALIDATION POUR UNE COLLABORATION FLUIDE ET OPÉRATIONNELLE

La conjugaison de ces modalités de travail me permet de proposer un **processus de travail** permettant de mobiliser plusieurs niveaux de validation (technique et politique), à **différentes échelles décisionnelles** et de proposer des supports pédagogiques garantissant l'intelligibilité des données techniques, adaptés aux différents niveaux de validation.

UN APPORT D'OUTILS ET DE MÉTHODES ÉPROUVÉS

Dans le cadre de chacune de mes interventions, je m'engage à mettre au service du projet et de son commanditaire **l'ensemble des outils de l'aide à la décision**, en les adaptant aux situations et aux besoins des porteurs de projet : notes et tableaux de synthèse, diaporamas, scénarisations et exercices prospectifs, cartographies ou autres supports « visuels », schémas, plannings et rétroplannings, bilans financiers, analyse des rapports coûts / avantages / inconvénients...

2_ ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DU PROJET

Outre la dimension strictement technique des missions sur lesquelles j'interviens, je peux également accompagner également mes commanditaires, selon les besoins, sur **deux aspects fondamentaux du projet** : l'animation des dynamiques partenariales et la communication.

CONTRIBUER À L'ANIMATION DES DYNAMIQUES PARTENARIALES

Les politiques publiques urbaines et territoriales reposent sur une importante pluralité d'acteurs, dont la synergie est déterminante pour la réussite d'un projet. Le **caractère fédérateur du projet** – et de sa méthodologie – est donc central pour permettre l'émergence des **logiques partenariales nécessaires à sa mise en œuvre et à sa réussite**. Le consultant, par sa **mission de conseil et d'objectivation des données**, joue donc un rôle clé dans la construction et l'animation des partenariats, en favorisant, à travers un processus de travail transversal, le **décloisonnement institutionnel**.

Conscient de ces enjeux, je m'engage à proposer des méthodologies de projet permettant le partage du diagnostic, de l'information stratégique et des résultats, pour créer un **espace d'échanges et de débats**, afin de faire émerger un cadre commun facilitant la construction de **décisions collectives et partagées**.

BÂTIR UNE COMMUNICATION ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTES CIBLES POUR FAVORISER L'ADHÉSION AU PROJET

Tout projet d'urbanisme s'adresse in fine aux habitants et/ou usagers et aux acteurs urbains. La communication institutionnelle joue ainsi un rôle clé dans le processus d'appropriation du projet par les administrés. C'est pourquoi le consultant, **sans sortir de son rôle d'expert**, doit également être en capacité de **formaliser la traduction technique du projet pour accompagner la stratégie de communication** du porteur de projet.

Pour chacune de mes interventions, et en fonction des besoins, je m'engage à :

- > Proposer une **stratégie de communication** adaptée au contexte et y adjoindre les techniques de représentation et supports de communication correspondants en fonction des cibles visées ;
- > Traduire les données techniques à travers un **récit simple et intelligible** des problématiques, des enjeux, des intentions et/ou des stratégies de projet.

3_ DÉCLOISONNER LES PRATIQUES ET FAVORISER LA TRANSVERSALITÉ

Consultant **indépendant ne veut pas dire isolé** ! Mes expériences successives m'ont permis de me constituer un **vaste réseau de professionnels partenaires**, qu'il s'agisse de consultants indépendants, de bureaux d'études, d'architectes, d'architectes-urbanistes, d'animateurs de réflexion collective, d'enseignants, de chercheurs...

L'ensemble de ma démarche se fonde sur la **dynamique de ce réseau** qui favorise le **croisement des regards et l'émergence de solutions nouvelles**, et allie constamment théorie et pratique dans une logique mutuelle de renforcement et d'évolution de nos métiers.

La bonne synergie entre les différentes « filières » d'un même métier est fondamentale pour la réussite et le rayonnement de tout projet. La richesse de mes expériences, dans leur diversité, m'ont permis de **me familiariser aux différentes facettes des métiers des territoires**, selon que l'on se situe dans le conseil, que l'on soit chef de projet en collectivité, maître d'ouvrage ou encore formateur.

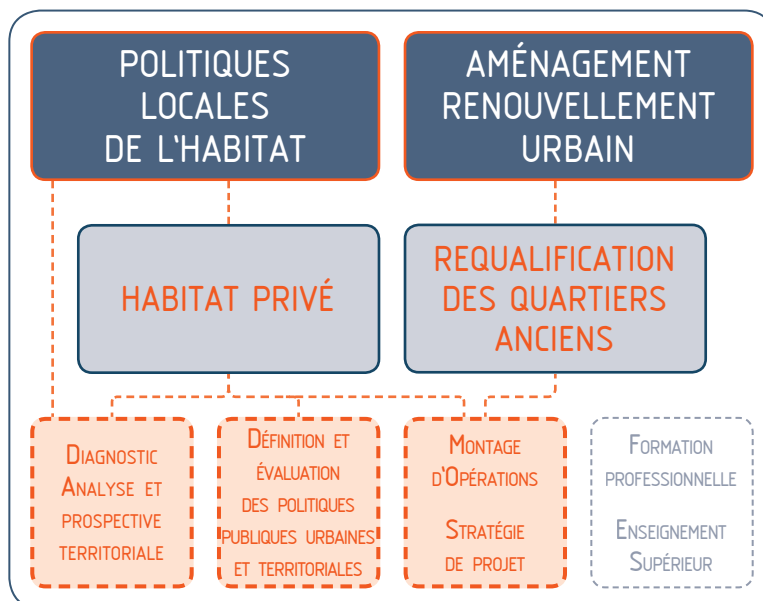
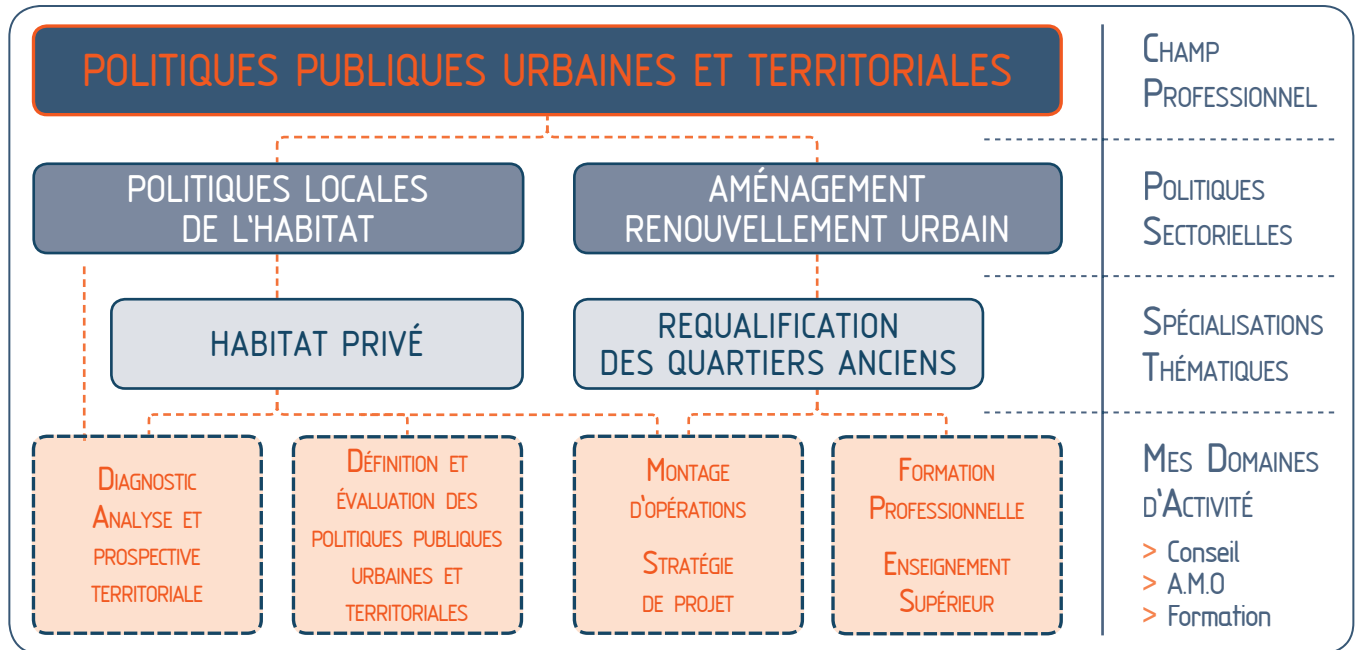
J'ai ainsi pu, au fil de mon parcours professionnel, développer des **approches méthodologiques véritablement intégrées, adossées à des outils dédiés** et favorisant le développement et la mise en œuvre de projets de requalification de l'habitat ancien et des centres urbains dégradés.

Ce sont ces **savoir-faire, outils et expérience** que je m'engage, en tant que consultant, à **mettre au service de mes commanditaires et de leurs projets**.

TROIS GRANDES FAMILLES DE PRESTATIONS

Spécialiste de l'habitat privé et de la requalification des quartiers anciens, j'interviens auprès de mes commanditaires, selon les besoins identifiés, au titre de **trois grandes types de prestations** :

- > L'ingénierie de conseil,
- > L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage,
- > La formation professionnelle.



UN VASTE PANEL D'ETUDES

En tant que consultant, j'interviens sur un large panel d'études dans les domaines de l'habitat et du renouvellement urbain :

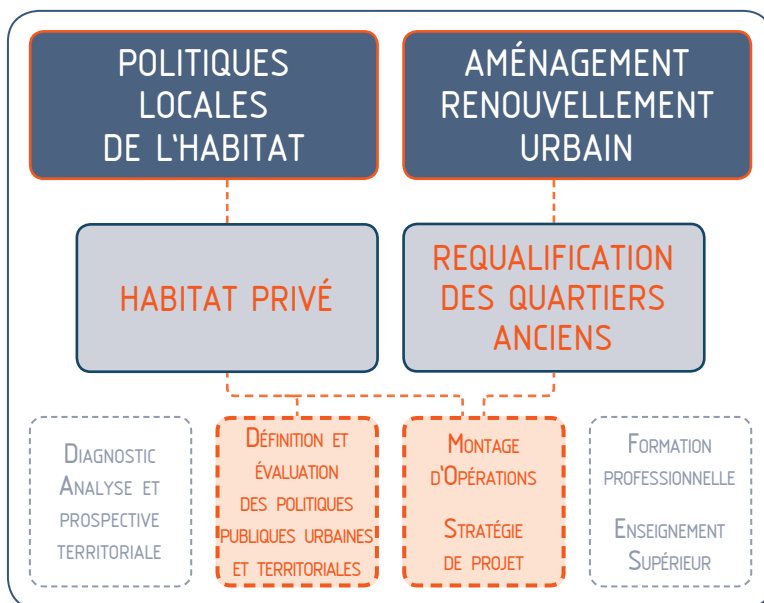
- > Etudes pré-opérationnelle, de faisabilité ;
- > Stratégies de projet et montage d'opérations ;
- > Définition ou évaluation de politiques publiques ;
- > Prospective territoriale...

Etude pré-opérationnelle d'OPAH_OPAL RU_OPAL-RR_OPAL Copro // Etude de faisabilité pour la requalification d'un îlot d'habitat dégradé // Diagnostic urbain et schéma d'évolution de quartiers // Volet habitat d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) ou d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) // Programme Local de l'Habitat // Etude d'évaluation de dispositifs publics locaux ou nationaux...

UNE ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE CIBLÉE

En tant qu'AMO, je propose principalement les prestations suivantes :

- > Accompagnement des maîtres d'ouvrage dans la conduite de leurs opérations de requalification de quartiers anciens ;
- > Définition et construction d'outils permettant la mise en place et le suivi des politiques publiques de l'habitat.

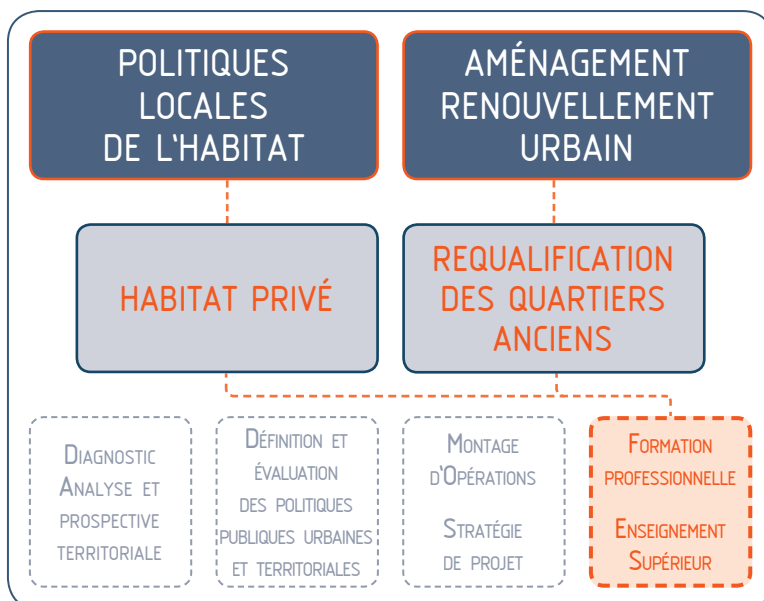


Montage et dépôts de dossiers de demande de subvention THIRORI / RHI pour le compte des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'opérations de recyclage foncier ou immobilier // Accompagnement dans le montage et la mise en œuvre d'opérations de recyclage ou de renouvellement urbain en tissu ancien // Mise en place d'observatoires locaux // Accompagnement du maître d'ouvrage dans l'animation des relations partenariales (organisation de groupes de travail, de séminaires...) // Création d'outils et suivi de leur mise en œuvre dans le cadre de projets de recyclage immobilier ou de politique publique de l'habitat...

FORMER LES PROFESSIONNELS ET FUTURS PROFESSIONNELS

En tant qu'enseignant et formateur, mon domaine d'intervention correspond à mes spécialisations thématiques : l'habitat privé et la requalification des quartiers anciens.

Dans le cadre de cette activité, selon les besoins du commanditaire, je peux intervenir sur des formations ponctuelles ou suivies, poursuivant des objectifs variés.



Mon champ de compétences et mes expériences professionnelles me permettent de couvrir aussi bien les approches théoriques que les approches opérationnelles. Je m'appuie sur des outils pédagogiques éprouvés, qui permettent la bonne appropriation du sujet par les publics visés, et privilégie le partage d'expériences d'une part ainsi que les mises en situation d'autre part (cas pratiques, retours d'expériences, jeux de rôles...). Mes interventions en tant que formateur peuvent également être accompagnées par d'autres intervenants en fonction des besoins et de la nature de la formation.

1_ LOCAUX

Mon bureau est installé à mon domicile et est doté de toutes les facilités permettant l'exercice de mon activité professionnelle.

2_ MOYENS MATÉRIELS

Je dispose de moyens informatiques et numériques complets (2 PC fixe et portable, sous environnement windows) me permettant :

- > Le traitement de texte : Microsoft Word
- > Le traitement d'enquêtes et l'analyse statistique : Microsoft Excel, Microsoft Access
- > La représentation cartographique vectorielle : Adobe Illustrator
- > La retouche d'images : Adobe Photoshop
- > Logiciels de création de supports de présentation et de mise en page : Microsoft Powerpoint, Adobe Indesign
- > La spatialisation cartographique de données (Systèmes d'Informations Géographiques) : MAP Info / Géo-concept / Arcview
- > Appareil photo numérique
- > Graveur CD
- > Imprimante laser couleur – A4 / A3
- > Scanner
- > Accès à internet, email personnel

3_ EFFECTIF

1 Travailleur Non Salarié // entreprise individuelle

Les références ci-dessous constituent une liste (non exhaustive) de mes travaux et collaborations dans les champs de l'aménagement, de l'habitat et de l'urbanisme depuis 2005, réalisés dans le cadre de différents métiers (conseil, conduite d'opération, enseignement et formation, assistance à maîtrise d'ouvrage).

Pour chacune de ces références, sont indiqués le maître d'ouvrage, l'identité du prestataire et mon statut le cas échéant, l'année de réalisation et, s'il est disponible, le contact au sein du maître d'ouvrage.



GEOFFROY ALIMONDO
Conseil & A.M.O

Consultant indépendant en habitat, urbanisme et aménagement
Urbaniste diplômé de l'IEP Paris

> QUARTIERS ANCIENS

_ PNRQAD DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES.....	11
_ ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG DE VAUCOULEURS (55).....	13
_ A.M.O POUR LE MONTAGE D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE COMPLEXE EN TISSU ANCIEN PATRIMONIAL.....	14
_ MONTAGE D'UN DOSSIER DE DEMANDE DE PAIEMENT D'ACOMPTE DE SUBVENTION THIRORI/RHI.....	15
_ A.M.O POUR LA DÉFINITION DES BESOINS DE RÉAJUSTEMENT DE LA STRATÉGIE D'INTERVENTION DE L'EPA SUR LE PARC PRIVÉ ANCIEN.....	16
_ A.M.O POUR LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'UN IMMEUBLE VACANT ET TRÈS DÉGRADÉ.....	17
_ A.M.O POUR LA DÉFINITION D'UN PROGRAMME DE MOBILISATION DES INVESTISSEURS PRIVÉS DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU.....	18
_ A.M.O DANS LE CADRE DE L'AMI CENTRE-BOURG DE LODÈVE _ PILOTAGE STRATÉGIQUE ET CONDUITE D'OPÉRATION.....	19
_ A.M.O FONCIÈRE, OPÉRATIONNELLE ET FISCALE _ REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE DE CHÂTEAU-THIERRY.....	21
_ A.M.O À LA MISE EN OEUVRE DES PROCÉDURES DE LHI _ REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE DE CHÂTEAU-THIERRY.....	23
_ A.M.O DANS LE CADRE DU PILOTAGE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE SEDAN (PNRQAD).....	25
_ ÉTUDE PRÉOPÉRATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DU PAYS DE SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE.....	27
_ A.M.O À LA CONDUITE DE PROJET _ RENOUVELLEMENT URBAIN DU BAS CENTRE-VILLE D'ANGERS.....	28
_ ANIMATION D'UN ATELIER PARTENARIAL DE RÉFLEXION _ OPÉRATIONS COMPLEXES DE MUTATION IMMOBILIÈRE.....	29
_ ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-FLORENTIN.....	30

> FORMATION

_ ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR.....	31
_ RENOUVELLEMENT URBAIN EN QUARTIER ANCIEN : MISE EN PLACE D'UN PLAN DE FORMATION SUR MESURE.....	32
_ ACTEUR DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE _ HABITAT PRIVÉ _ QUARTIERS ANCIENS _ THIRORI/RHI.....	33

> HABITAT

_ ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'AUTUNOIS.....	34
_ ANALYSE DU FICHIER DGI DES LOGEMENTS VACANTS DE L'AGGLO. DIJONNAISE (P.I.G DE LUTTE CONTRE LA VACANCE).....	35
_ ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DU PARC PRIVÉ ET PUBLIC DE LOGEMENTS VACANTS EN RÉGION LORRAINE.....	36
_ A.M.O POUR L'ÉLABORATION DE L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE CÔTE D'OR.....	37
_ DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT ET DES RÉPONSES À APPORTER SUITE À L'IMPLANTATION D'UN ÉCO-PÔLE BOIS.....	38
_ ÉVALUATION DES OPÉRATIONS DE RAVALEMENT DE FAÇADES ET DU DISPOSITIF DÉPARTEMENTAL.....	39
_ ÉTUDE NATIONALE D'ÉVALUATION DE LA PROCÉDURE DE PLAN DE SAUVEGARDE DE COPROPRIÉTÉS.....	40

> PROJET URBAIN

_ ÉTUDE PRÉALABLE À UNE OPÉRATION «COEUR DE VILLAGES +».....	41
_ DIAGNOSTIC URBAIN, SCÉNARII ET SCHÉMA D'ÉVOLUTION DU QUARTIER DES BANCHES-FLEURS À BEAUNE.....	42
_ PROGRAMMATION DU RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL _ CITÉ CHEMINOTE _ CHELLES ET BROU SUR CHANTEREINE.....	43



PNRQAD DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

SOCIÉTÉ

Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA ORSA) – Choisy-le-Roi (94)

ANNEE DE RÉALISATION

2010 – 2013

STATUT

Chargé d'opération, responsable du dispositif coordonné d'intervention immobilière (DC2I)

DESSCRIPTIF DU POSTE

Chargé d'opération au sein de l'équipe projet du PNRQAD de Villeneuve-Saint-Georges à l'EPA ORSA, mon poste consistait principalement, d'une part à garantir la cohérence du volet habitat privé du PNRQAD et d'autre part à assurer la bonne mise en œuvre du Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I). Au titre de ma compétence « habitat privé », j'ai également été mobilisé ponctuellement par la Direction de l'Aménagement pour réaliser des études spécifiques sur des îlots dégradés, afin de vérifier en amont la faisabilité technique, procédurale et financière d'opérations d'aménagement.

FORMALISATION DE LA STRATÉGIE D'ENSEMBLE ET COPILOTAGE AVEC LA VILLE DU VOLET HABITAT ANCIEN DÉGRADÉ DU PROJET

En plus des actions de « droit commun », dont l'activation des procédures d'hygiène ou de péril, quatre leviers d'intervention distincts ont été mobilisés dans le cadre du PNRQAD de Villeneuve-Saint-Georges : deux opérations de recyclage foncier (ZAC Multisite) ou immobilier (Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière), sous maîtrise d'ouvrage EPA ORSA, ainsi qu'une Opération de Restauration Immobilière menée conjointement avec l'OPAH-RU, sous maîtrise d'ouvrage Ville.

Le copilotage avec la ville du volet Habitat Ancien Dégradé du projet PNRQAD avait vocation à définir une stratégie d'ensemble permettant la bonne articulation et la synergie entre les différents leviers d'intervention mobilisés dans le cadre du projet, en fonction de leurs cibles, de leur échelle d'intervention et calendrier de mise en œuvre, de la nature du maître d'ouvrage et de leurs incidences budgétaires...

RESPONSABLE DU DISPOSITIF COORDONNÉ D'INTERVENTION IMMOBILIÈRE

La vocation du DC2I est de réaliser – sous maîtrise d'ouvrage EPA ORSA – des opérations exemplaires de requalification d'un patrimoine bâti ancien dont l'état de dégradation justifie une intervention publique renforcée par

////////////////////////////////////

substitution aux propriétaires défaillants, afin de :

- > Remettre sur le marché des produits logement de grande qualité à loyers maîtrisés et adaptés aux modes de vie contemporains,
- > Lutter contre la précarité énergétique,
- > Valoriser le patrimoine bâti remarquable du centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges.

Le DC2I, et l'ORI, composent le volet « Recyclage Immobilier » de la stratégie PNRQAD. Néanmoins, il se distingue de l'ORI par la nature des adresses visées, trop dégradées pour qu'une restructuration pérenne sous maîtrise d'ouvrage privée puisse être envisagée. Dans ce cadre, la mission qui m'a été confiée peut être résumée en deux temps :

- > Une phase pré-opérationnelle ayant pour objectif de stabiliser le montage technique, juridique, opérationnel et financier du dispositif afin d'obtenir les validations politiques nécessaires (conseil d'administration de l'EPA ORSA et Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges),
- > Une seconde étape de mise en œuvre opérationnelle : acquisitions foncières, relogement des occupants, modalités de gestion intercalaire, définition des programmes de travaux, enclenchement des procédures d'expropriation, sécurisation financière des opérations et montage des dossiers de subvention afférents (THIRORI/RHI, ADP...) définition des marchés publics nécessaires à la mise en œuvre du dispositif...



////////////////////////////////////



ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE VAUCOULEURS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) et Municipalité de Vaucouleurs (55)

PRESTATAIRE

MG|URBA (mandataire) // G. ALIMONDO, Conseil & A.M.O // LUP – LABORATOIRE D'URBANISME PLURIEL // RR&A – ROLAND RIBI ET ASSOCIÉS

ANNEE DE RÉALISATION

2019

CONTACT

Aurélie LETHUILLIER (Chargée d'études / EPFL), Valérie DESISSAIRE (Secrétaire Générale de la Mairie – Vaucouleurs)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Avec un recul de plus de 30% de sa population entre 1968 et 2015, Vaucouleurs connaît un déclin démographique important qui impacte de principalement son centre bourg. Mais la forte vacance qui frappe le bourg résulte tout autant de l'inadaptation structurelle de formes et d'une organisation urbaines héritées du XIXème siècle, quasiment inchangées depuis la révolution industrielle ! Le marché immobilier, très hétérogène, a sa propre dynamique sur le centre bourg, et tend à y concentrer l'offre locative privée, participant à un phénomène aigu de paupérisation des habitants, que traduisent de nombreux problèmes sociaux et d'habitat indigne. Cependant Vaucouleurs constitue un réel pôle d'équilibre pour le sud du département (Meuse). Pôle d'emploi, d'équipement et de services, la commune dispose de nombreux atouts pour son projet de revitalisation, qui s'appuiera sur son patrimoine historique et naturel remarquable. portée par l'EPFL, en étroite partenariat avec la Commune, cette étude constitue l'opportunité pour Vaucouleurs de bâtir le projet urbain nécessaire à la reconquête de son bourg. À ce titre, cette étude reposait sur le pilotage conjoint de deux volets distincts, le projet urbain d'une part et sa mise en œuvre opérationnelle d'autre part. Un travail approfondi a ainsi été mené sur les déterminants de la stratégie foncière (nombreuses opportunités foncières, prix bas), articulée avec l'ensemble des dispositifs locaux et nationaux de financement de l'intervention sur le parc privé ancien.

DÉROULEMENT ET CHRONOLOGIE DE L'ÉTUDE

L'étude s'est déroulée en trois phases distinctes, au cours de l'année 2019 :

- 1_ Diagnostic multithématique et problématisé mettant en perspective les besoins et enjeux du projet avec la boîte à outils à la disposition de la commune ;
- 2_ Proposition de scénarios urbains, adossés à une stratégie d'intervention foncière et immobilière, en lien avec les dispositifs locaux et nationaux de financement du renouvellement urbain et la future OPAH (prévue en 2020). Le projet urbain s'articule autour d'un socle invariant et « d'options », permettant à la Commune de construire un projet « sur mesure » ;
- 3_ Etablissement du Programme d'Actions du projet retenu : conditions de mise en œuvre opérationnelle, conduite de projet et liste détaillée des actions à mener (pilotage), calendrier stratégique de réalisation des actions, maquette financière globale. Tout au long de l'étude, des groupes de travail ont été mis en place sur deux volets spécifiques (Habitat Indigne ; Mobilité, accessibilité et commercialité), qui ont permis, en s'appuyant sur les acteurs locaux et leur connaissance du terrain, de compléter le diagnostic, de fédérer les énergies et de préfigurer les conditions partenariales de mise en œuvre du projet.

A.M.O POUR LE MONTAGE D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE COMPLEXE EN TISSU ANCIEN PATRIMONIAL

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Bouzonvillois Trois Frontières
CC3BF (57)

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2020

CONTACT

Franck DAILLY (coordonnateur habitat/aménagement)
Christelle GODAR (Chef de Projet OPAH-RU)

CONTEXTE

Dans de son programme AMI centre bourg, la commune de Sierck-les-Bains et la Communauté de Communes (CC3BF) interviennent sur deux immeubles, vacants et proches de la ruine, frappés d'arrêtés de péril. L'un des deux immeubles constitue toutefois un remarquable témoin architectural de la Renaissance.

Des réflexions programmatiques et financières (4 scénarios étudiés) ont dans un premier temps permis d'étudier la faisabilité d'une opération de requalification de cet ensemble remarquable. Les coûts de travaux s'inscrivaient cependant dans une fourchette très élevée : 2500 à 3500 € HT par m², hors frais de maîtrise d'œuvre, variant sensiblement selon l'échelle de l'intervention et les modes opératoires retenus (démolition ; restructuration ; hybridation).

COMPRÉHENSION DES BESOINS

De tels montants tendant à en remettre en cause la faisabilité économique, le déficit structurel d'une telle opération nécessitait d'être finement déterminé, et le montant des différentes subventions mobilisables finement estimé. De plus, une telle opération reposant sur la présence d'acteurs qualifiés et intéressés, les différentes options de montage opérationnel envisageables dans le contexte de marché Sierckois devaient être intégrés à la réflexion.

Cette mission d'A.M.O visait donc à produire des analyses permettant à la Collectivité d'arbitrer la destination future de ces deux immeubles et les modes opératoires associés, à partir d'une grille de lecture financière, technique, patrimoniale, opérationnelle et administrative.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

À partir des 4 scénarios architecturaux et urbains étudiés, et de l'ajout d'un scénario supplémentaire, 58 solutions opérationnelles ont fait l'objet d'une simulation financière, croisant notamment :

- > 5 options distinctes de montages opérationnels (100% régie ; aménageur et constructeur ; opérateur ensemblier ; montage mixte « plateau à réhabiliter » ; 100% investisseur privé) ;
- > 6 options programmatiques différentes (100% libre ; 100% PLUS ; 100% PLAI ; panachage Libre/PLUS ; panachage Libre/PLAI ; panachage PLUS/PLAI), permettant notamment de déterminer les recettes de cession de l'opération et de respecter les « obligations programmatiques » inhérentes aux financements publics simulés.

Ce travail de simulation a permis de préciser pour chaque scénario :

- > Les financements mobilisables, selon le mode opératoire retenu et les montages opérationnels associés : THIRORI/RHI, EPFL (démolition, clos et couvert...), OPAH-RU ;
- > Le bilan « final » d'opération, soit le montant du déficit résiduel restant à la charge du Maître d'Ouvrage et de ses partenaires pour assurer la faisabilité économique du projet ;

Ce travail de simulation a enfin fait l'objet d'une analyse critique, assortie lorsque nécessaire des réserves à prendre en compte. L'ensemble a été compilé dans un rapport d'études détaillant l'ensemble des hypothèses de travail utilisées, accompagné de ses annexes (bilans financiers de l'ensemble des 58 solutions étudiées).



MONTAGE D'UN DOSSIER DE DEMANDE DE PAIEMENT D'ACOMPTE DE SUBVENTION THIRORI/RHI

2^{NDE} TRANCHE DU PROJET DE RÉHABILITATION DE LA CITÉ SAINT FÉLIX À VILLERUPT

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Etablissement Public d'Aménagement Alzette Belval (EPAAB)

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2020

CONTACT

Jérémie DE CONTI (Directeur de l'Aménagement)

Oriane HENTZY (Responsable d'opération)



CONTEXTE

Dans le cadre d'une OPAH-RU dont il est maître d'ouvrage et portant sur trois cités dégradées à Villerupt (54), l'EPA d'Alzette-Belval a déposé plusieurs dossiers THIRORI/RHI auprès de l'Anah centrale. Plus particulièrement, sur la Cité Saint-Félix, deux dossiers ont été déposés, qui correspondaient à deux tranches distinctes d'acquisitions foncières. La seconde tranche a fait l'objet d'un accord de subvention au début du mois de mai 2018.

Conformément aux règles administratives des financements THIRORI/RHI, une première demande d'acompte devait donc être déposée par l'EPA au plus tard au début du mois de mai 2020, afin de lui permettre de justifier le commencement de l'opération auprès de l'Anah.

COMPRÉHENSION DES BESOINS

Pour l'EPA, mission devait répondre à trois enjeux distincts :

- > D'une part de permettre l'amélioration de son flux de trésorerie,
- > D'autre part de justifier du commencement de l'opération Saint Félix pour ne pas perdre le bénéfice des financements THIRORI/RHI accordés par l'Anah Centrale en mai 2018
- > Enfin, assurer pour la suite du projet un suivi adapté des dépenses réalisées, déjà financées et restant à financer.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

Après une visite de la Cité Saint-Félix, le travail réalisé visait à :

- > Dresser la liste des personnes ressources devant être contactées aux fins d'obtenir les justificatifs des dépenses acquittées par l'EPA et nécessaires au montage du dossier de demande d'acompte, ou plus spécifiquement d'en adapter la forme pour répondre au formalisme attendu par l'Anah ;
- > Déterminer précisément les dépenses d'ores et déjà acquittées par l'EPA et devant feront l'objet de la demande d'acompte, pour chaque objet d'une décision de la CNLHI (calibrage / accompagnement social et relogement / acquisitions et travaux) ;

Sur cette base, un récapitulatif de dépenses a été dressé pour chaque objet des financements THIRORI/RHI, sous forme de tableur excel. Les dépenses relatives aux acquisitions foncières et aux travaux ont par ailleurs été distinguées selon qu'elles relèvent des financements THIRORI ou RHI, compte tenu des différents taux de financement et des attendus de l'Anah. Ces éléments ont permis de remplir les quatre fiches de calcul distinctes fournies par l'Anah (calibrage ; accompagnement social et relogement ; acquisitions et travaux – THIRORI ; acquisitions et travaux – RHI).

L'ensemble des justificatifs ont ensuite été compilés dans un document PDF dont la structure garantissait une parfaite lisibilité des dépenses faisant l'objet de la demande d'acompte pour les services instructeurs de l'Anah.

Au terme de la mission, le dossier de demande d'acompte a été organisé sous format numérique et transmis à l'EPA, accompagné du courrier d'accompagnement de la demande d'acompte, d'une feuille de route pour l'envoi informatique et le dépôt en mains propres du dossier à l'Anah, et d'un modèle de récépissé de remise en mains propres.

A.M.O POUR L'IDENTIFICATION ET LA CARACTÉRISATION DES BESOINS D'APPROFONDISSEMENT, DE RÉAJUSTEMENT ET/OU DE REDÉFINITION DE LA STRATÉGIE D'INTERVENTION DE L'EPAAB SUR LE PARC PRIVÉ ANCIEN

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Etab. Public d'Aménagement Alzette Belval (EPAAB)

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2020

CONTACT

Jérémie DE CONTI (Directeur de l'Aménagement)

Oriane HENTZY (Responsable d'opération)

CONTEXTE

Mobilisé sur la réhabilitation lourde (recyclage immobilier et foncier) d'anciennes cités ouvrières à Villerupt dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National, et en s'appuyant sur les retours d'expérience tirés des projets réalisés ou en cours de réalisation, l'EPA Alzette-Belval souhaitait engager une réflexion visant à redéfinir ou adapter sa stratégie d'intervention sur le parc privé ancien.



COMPRÉHENSION DES BESOINS

Pour l'EPA, cette réflexion sur l'adaptation de sa stratégie d'intervention sur le parc privé ancien devait notamment lui permettre :

- > D'étendre son périmètre géographique d'intervention et de se repositionner dans un système d'acteurs complexes ;
- > De préciser les besoins spécifiques et ciblés d'ingénierie à mettre en œuvre sur le parc privé ancien ;
- > D'élargir le champ de ses interventions sur le parc privé ancien, en articulant l'ensemble des outils et financements à sa disposition dans le cadre d'une stratégie d'ensemble reliée au contexte d'une future ORT.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

Cette mission d'expertise avait pour but de permettre à l'EPAAB de construire une feuille de route pour la redéfinition et/ou l'adaptation de sa stratégie d'intervention sur le parc privé. Elle devait donc permettre à l'EPAAB de projeter à court terme les besoins d'ingénierie nécessaires d'une part, mais également les enjeux techniques, financiers, politiques ou partenariaux à aborder durant cette période.

Dans un contexte mouvant marqué notamment par la création de nouveaux financements publics, cette mission a consisté, à partir de la boîte à outils et des financements existants d'une part, et des enjeux relatifs au Projet Stratégique Opérationnel (PSO) d'autre part, à étendre la stratégie d'intervention sur le parc privé afin de mieux articuler :

- > L'intervention « classique » sur le parc privé, au titre des leviers incitatifs de droit commun (OPAH, fiscalité, subventions Action Logement, maprimérenov, SARE...) ;
- > La combinaison des approches incitatives et coercitives avec les leviers de l'aménagement public ;
- > Les différents financements mobilisables dans le cadre des opérations de requalification lourde réalisées sous maîtrise d'ouvrage EPAAB (THIRORI/RHI, DIIF, VIR, financements EPFL...).

Outre une présentation didactique de la boîte à outils et la réalisation d'un schéma de synthèse traduisant une approche globale de l'action publique sur le parc privé et permettant à l'EPA de partager ses réflexions avec ses partenaires, cette mission a également abouti à l'établissement d'un programme de neuf actions organisées autour de trois axes de travail principaux, qui fléchait de façon très précise les études à conduire pour mieux caractériser les besoins comme les enjeux de l'intervention publique sur le parc privé sur le territoire de l'OIN.

A.M.O POUR LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE DE MAÎTRISE FONCIÈRE D'UN IMMEUBLE VACANT ET TRÈS DÉGRADÉ

MAÎTRISE D'OUVRAGE

SEQUANO, Aménagement, Construction, Conseil

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2020

CONTACT

Damien GRIFFATON (Responsable d'Opérations)

CONTEXTE

Un immeuble en copropriété, très dégradé, composé de cinq bâtiments distincts, fait l'objet d'une intervention publique depuis 1997. Frappé de plusieurs procédures de police administrative spéciale (surnisme, insalubrité, péril imminent et ordinaire, mise en sécurité des équipements communs dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation), à l'échelle des parties privatives comme des parties communes, l'immeuble a été évacué en septembre 2018. Un incendie, déclaré en 2016, a également détruit le dernier niveau du bâtiment sur rue.

Cette copropriété est située dans le périmètre de la ZAC Montjoie, conduite par SEQUANO. C'est à ce titre que l'aménageur a été saisi « officieusement » par le propriétaire majoritaire (personne morale), aux fins d'engager l'expropriation de l'immeuble.

Cependant, une première estimation du risque établie par l'aménageur fait apparaître un bilan déficitaire à hauteur d'environ 1,1 million d'euros. En cause, les coûts d'acquisition du bâti, excessivement élevés au vu de son état actuel.

COMPRÉHENSION DES BESOINS

Au vu de l'état de l'immeuble, l'acquisition de l'immeuble par SEQUANO dans le cadre de la ZAC apparaît nécessaire. La définition des modalités précises d'acquisition de l'immeuble nécessite cependant l'étude simultanée des conditions de détermination de la valeur de l'indemnité d'expropriation.

L'enjeu de cette mission d'AMO était donc de déterminer à partir des éléments transmis et de l'état de l'immeuble, les leviers de droit public permettant de minorer la valeur d'acquisition de cet ensemble immobilier, et consécutivement, les modalités d'acquisition à privilégier.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

Cette mission d'AMO a donné lieu à une note technique et juridique comparant différents scénarios possibles d'intervention, aux fins de minorer les coûts d'acquisition :

- > Expropriation dans le cadre de la ZAC, en prenant appui sur les modalités de droit commun prévues par le code de l'expropriation pour minorer la valeur vénale de l'immeuble au regard de son état ;
- > Expropriation dans le cadre d'une DUP Vivien, sous réserve de la publication préalable d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité avec Interdiction Définitive d'Habiter.

Chacun de ces deux scénarios était assorti de préconisations relatives au cheminement opérationnel et procédural induit pour SEQUANO, en même temps que les réserves et points de vigilance à prendre en compte pour l'aménageur étaient clairement identifiés.

D'autres leviers de minoration des coûts d'acquisition ont également été explorés (expropriation d'emprise partielle, retrait de la copropriété...), et mis en perspective des différents scénarios étudiés, et systématiquement assortis d'une analyse des bénéfices et des risques induits.

Une analyse circonstanciée de l'éligibilité aux financements THIRORI/RHI est également venue compléter chacun des deux scénarios proposés, afin de solvabiliser plus fortement encore le déficit résiduel du bilan d'aménagement sur cet immeuble.







**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
BOULONNAIS TROIS FRONTIÈRES**

*Opération
d'amélioration du Trésor Local (2016-2021)*

PRÉFÈRE



Thématique n°1

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2015-912 du 7 août 2015 relative à la transparence de la vie publique
- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique



Thématique n°2

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2015-912 du 7 août 2015 relative à la transparence de la vie publique
- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique



Thématique n°3

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2015-912 du 7 août 2015 relative à la transparence de la vie publique
- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique



Thématique n°4

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2015-912 du 7 août 2015 relative à la transparence de la vie publique
- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

Prévoir la mise en œuvre de :

- la mise en œuvre de la loi n° 2016-1691 du 12 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique



AMO POUR LA DÉFINITION D'UN PROGRAMME DE MOBILISATION DES INVESTISSEURS PRIVÉS DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Comm. de Communes du Bouzonvillois Trois Frontières (57)

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire), Bien Urbain, Atelier d'Architecture (Cotraitant)

ANNEE DE RÉALISATION

2019

CONTACT

Franck DAILLY (coordonnateur habitat/aménagement), Christelle GODAR (Chef de Projet OPAH-RU)

CONTEXTE

Lauréates de l'AMI Centre Bourg, la CC Bouzonvillois 3 Frontières et la commune de Sierck-les-Bains, sont confrontés à un patrimoine ancien dégradé à forte valeur patrimoniale, que les leviers incitatifs « usuels » peinent à remobiliser. De réelles opportunités existent pour les investisseurs, qui garantissent de bons taux de rentabilité à moyen terme.

Dans ce contexte, marqué par la signature d'une convention partenariale valant Opération de Revitalisation Territoriale, la commune s'est engagée dans une démarche pro-active de mobilisation des investisseurs privés visant à encourager, sécuriser et faciliter l'investissement locatif dans les centres bourgs du territoire intercommunal.

COMPRÉHENSION DES BESOINS

L'enjeu pour la collectivité était de crédibiliser le cadre incitatif de l'OPAH-RU en intégrant à l'information délivrée les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les investisseurs – et en les quantifiant. Un outil était à construire, qui permettrait de simuler les projets d'investissement et d'en étudier les conditions de financement, les avantages induits, le niveau et le temps de retour sur investissement, tout en identifiant les conditions nécessaires à la réussite de la démarche (intermédiation locative, ORT...). Le simulateur devait donc répondre à un double besoin de fiabilité et d'automatisation d'une part, et par sa recherche d'exhaustivité, de renforcement de la mission de conseil de l'opérateur d'OPAH d'autre part.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

La mission a consisté, sur un immeuble témoin, à étudier les leviers de l'investissement locatif privé, à partir d'un projet architectural chiffré, crédible et qualitatif, réalisé par Bien Urbain et adossé à un plan d'investissement. La rentabilité d'une telle opération étant observée dans le double cadre de l'OPAH-RU et de l'ORT, différents dispositifs sont étudiés : subventions et primes Anah, Louer Abordable, Denormandie, régime fiscal du déficit foncier. Conçu sur Excel 2013, le simulateur repose sur une architecture soucieuse d'efficacité (limitation du nombre de paramètres à saisir, automatisation permettant un résultat financier et/ou fiscal quasi immédiat) et de souplesse, pour s'adapter au maximum de situations possibles. Portant sur des opérations de 1 à 15 logements (avec 1 à 5 locaux d'activité/commerciaux), cet outil permet de modéliser des investissements locatifs en OPAH dans les zones B1, B2 et C. La mission incluait enfin une formation de l'équipe de suivi animation (utilisation de l'outil), ainsi que la présentation stratégique des leviers financiers et fiscaux de l'investissement locatif devant les acteurs privés locaux, réunis par la Collectivité.



A.M.O DANS LE CADRE DE L'A.M.I CENTRE BOURG DE LODEVE

PILOTAGE STRATÉGIQUE _ MONTAGE ET CONDUITE D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

MAÎTRISE D'OUVRAGE

SPL Territoire 34

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2016-2017

CONTACT

Agnès MAZOYER – Cheffe de Projet (actuellement à la SERM – Montpellier)

CONTEXTE

Retenues parmi les lauréats de l'AMI Centre-Bourg, initié par l'Anah et le CGET en 2014, la Ville de Lodève et son EPCI ont développé un projet de revitalisation s'articulant autour deux approches opérationnelles complémentaires :

- > Une OPAH qui structure le projet de territoire, déployée à l'échelle intercommunale ;
- > Une opération d'aménagement sur le centre ancien de Lodève confiée à la SPLA Territoire 34.

Mandataire « in house » de la concession d'aménagement sur le point d'être signée, Territoire 34 a souhaité être accompagnée dans la conduite technique et stratégique de cette opération. En effet, outre ses missions « classiques » d'aménagement, le concessionnaire devait également assurer l'ensemble des missions de pilotage, de coordination, d'animation et de promotion de l'opération de revitalisation du bourg.

La complexité et la diversité des dispositifs, des acteurs et des situations à traiter supposaient le développement d'un dispositif transversal de pilotage du projet, parallèlement à la mise en oeuvre des réponses opérationnelles à définir au cas par cas pour résorber durablement l'habitat dégradé.

COMPRÉHENSION DES BESOINS

Pour la SPL Territoire 34, cette mission supposait de répondre à deux grands enjeux distincts et complémentaires :

- > La mise en place d'un dispositif de pilotage ensemble et stratégique de l'opération ;
- > Le montage et la conduite des opérations de recyclage immobilier et foncier programmées sur le centre-bourg de Lodève (dimensions procédurales, techniques et financières).

Ainsi, deux volets apparaissaient précisément pour la mission d'assistance au pilotage stratégique :

- > D'une part un accompagnement technique dans la structuration du dispositif opérationnel ;
- > D'autre part la conception d'outils d'aide à la décision permettant de formaliser de façon didactique les équations devant faire l'objet d'arbitrages importants, notamment sur les trois volets suivants :
 - _ Architecture générale du pilotage du projet ;
 - _ Modes opératoires des opérations de recyclage immobilier et/ou foncier ;
 - _ Acquisitions et négociations foncières.

Par ailleurs, deux types d'ingénierie se retrouvent prioritairement sollicités pour l'accompagnement au montage et à la conduite d'opérations de recyclage foncier et/ou immobilier :

- > L'ingénierie administrative et financière, relative aux financements THIRORI / RHI dans leur ensemble ;
- > L'ingénierie technique, notamment pour la définition des besoins et la rédaction de cahiers des charges spécifiques aux quartiers anciens (relogement, gestion intercalaire, expertises techniques...).

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

Pour pallier aux incertitudes inhérentes à la mise en œuvre d'une telle opération d'aménagement et assurer à Territoire 34 un accompagnement souple et pertinent, la mission d'A.M.O s'est appuyée sur un système de bons de commande permettant d'adapter les moyens déployés aux besoins immédiats. Une juste définition des besoins a ainsi permis à la palette de bons de commande proposés de couvrir :

- > La relecture critique du traité de concession (in house) ;
- > L'accompagnement à la définition du dispositif global de pilotage ;
- > L'élaboration ou la relecture des différents calendriers opérationnels et l'actualisation du calendrier général d'intervention ;
- > L'accompagnement méthodologique, technique et procédural à la définition du mode opératoire pour les opérations de recyclage immobilier et foncier programmées, le cas échéant en lien avec le cadre opérationnel et financier THIRORI / RHI de l'Anah ;
- > Accompagnement renforcé et/ou rédaction de cahiers de charges (définition des besoins, rédaction, organisation de la mission...) ;
- > Construction d'un outil didactique d'aide à la décision pour les acquisitions foncières ;
- > Modélisation financière des opérations THIRORI / RHI et actualisation constante des bilans grâce à un outil informatique spécialement conçu et dédié ;
- > Accompagnement à la définition d'une stratégie de dépôt des dossiers THIRORI / RHI.

Afin de s'adapter à l'opération, les rendus et livrables variaient selon les prestations réalisées (notes de synthèse, document excel, outil informatique automatisé...), de même que notre présence sur site était prévue pour répondre aux échéances et enjeux de l'opération (réunion interne ou externe, visite de site ou d'immeuble...).





A.M.O FONCIÈRE, OPÉRATIONNELLE ET FISCALE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DE CHÂTEAU-THIERRY

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Société d'Équipement du Département de l'Aisne (SEDA)

PRESTATAIRE

Groupement solidaire : SCET (mandataire) // Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (cotraitant / mission de pilotage transversal)

ANNEE DE RÉALISATION

2016-2018

CONTACT

Stéphanie PALIARGUES-CUSSAC – Chef de Projet

CONTEXTE

Depuis bientôt trente ans, la Ville de Château-Thierry est confrontée à une baisse lente mais continue de sa population. La vacance des logements, comme des rez-de-chaussée commerciaux, a également augmenté et concerne désormais plus de 20% du parc dans l'hyper-centre historique. Cette évolution a des causes diverses que connaissent beaucoup de centre-ville anciens, mais la cause principale semble bien être l'inadéquation entre l'offre immobilière (logements et commerces) et les critères de la demande actuelle (défaut global de qualité d'usage ou résidentielle, état général et retard manifeste d'entretien, isolation thermique insuffisante, exigüité des surfaces, manque de stationnement, absence d'équipements ou de locaux communs et/ou de commodités extérieures...).

Malgré la dynamique de projet à l'œuvre sur le centre-ville depuis les années 90, la spirale de déqualification n'a pas été enrayée. Aussi, suite à une étude urbaine réalisée en 2015 et qui a permis d'arrêter le programme, le périmètre et les priorités du projet, la Ville a décidé d'engager une opération d'aménagement pour la requalification de son centre historique et la mise en œuvre d'une politique de l'habitat avec résorption de l'habitat insalubre. La réalisation de cette opération a été confiée à la SEDA, suite à consultation, dans le cadre d'une concession d'aménagement. Celle-ci s'inscrit, pour une durée de 10 ans, dans un périmètre défini, et porte sur 14 îlots prioritaires.

Le projet de requalification du centre-ville et l'opération d'aménagement ont été retenus au printemps 2018 dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».

COMPRÉHENSION DES BESOINS

Consultés dès le lancement de la concession, le groupement a déployé une méthodologie d'intervention à double entrée, afin de répondre aux besoins exprimés par la SEDA, reposant sur :

> Une approche « amont » (expertise pré-opérationnelle), visant à définir, pour chaque îlot, les conditions particulières

de faisabilité de l'opération et la stratégie d'intervention la plus adaptée ;

> Une approche « aval » (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage), visant à accompagner la SEDA dans la mise en œuvre de ses interventions à l'îlot, sur l'ensemble des volets procéduraux, techniques, financiers, administratifs et fiscaux.

L'enjeu pour la SEDA était en effet d'être accompagnée d'une part dans la définition d'un projet urbain de lutte contre l'habitat indigne et de sa stratégie générale d'intervention, et d'autre part dans l'étude des conditions financières de faisabilité de l'opération – particulièrement sur les plans urbains et fonciers – en mobilisant, notamment les financements THIRORI / RHI.



CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

L'ensemble de la mission a été réalisée dans une logique « d'étude-action », permettant d'articuler l'analyse et la compréhension des enjeux avec la conception du projet et sa traduction opérationnelle et procédurale immédiate.

Cette démarche repose sur une méthodologie pragmatique et accorde une place très importante « au terrain » (présence sur site, visite de logements, entretien « propriétaires...»), dont le niveau de connaissance conditionne la qualité et la pertinence de la stratégie d'intervention.

Aussi, après un travail exhaustif de visite des immeubles, logements et commerces compris dans les périmètres des 14 îlots prioritaires, des études de dureté foncière, financées par l'Anah au titre de la faisabilité THIRORI / RHI, ont été réalisées pour chaque secteur de projet qui incluait notamment :

- > Un diagnostic multithématique avec des cartographies et analyses à la parcelle ;
- > Des esquisses de projet urbain, avec différents scénarii le cas échéant ;
- > Des propositions relatives à la programmation logement ;
- > Une maquette financière prévisionnelle, avec estimation des subventions THIRORI / RHI mobilisables en cas d'éligibilité confirmée pour l'opération ;
- > Le cadrage opérationnel et les conditions de réalisation du projet proposé (relogement, gestion intercalaire, volet procédural, stratégie foncière, calendrier opérationnel...) ;
- > Une analyse, pour chaque secteur de projet, des conditions de l'éligibilité THIRORI / RHI et des réserves à formuler, ainsi que des propositions relatives à une stratégie de dépôt adaptée.

Ces travaux ont constitué pour la SEDA une feuille de route facilitant le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du projet, en lui offrant une vision transversale articulant :

- > La conception du projet architectural et urbain ;
- > Les procédures à enclencher, à poursuivre (LHI et foncier notamment) ;
- > La compréhension des leviers de négociation avec les tiers, au cas par cas (propriétaires privés de logements, commerçants...) ;
- > La stratégie d'intervention et de maîtrise foncière ;
- > L'accompagnement social et le relogement ;
- > La stratégie THIRORI / RHI...

Au fil de l'avancement du projet et des arbitrages qui ont suivi les études de dureté foncière, les besoins d'accompagnement se sont nécessairement adaptés aux enjeux opérationnels, portant ainsi sur des missions plus classiques d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage :

- > Le montage et le dépôt de dossiers THIRORI / RHI pour différentes phases, selon les îlots (éligibilité / calibrage / accompagnement social et relogement / acquisitions foncières et travaux) ;
- > La rencontre avec les propriétaires et commerçants dans le cadre des négociations amiables ;
- > Le montage des différents dossiers réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des procédures foncières...



A.M.O À LA MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE DE CHÂTEAU-THIERRY

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Société d'Équipement du Département de l'Aisne (SEDA)

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2017

CONTACT

Stéphanie PALIARGUES-CUSSAC – Chef de Projet

CONTEXTE

Depuis bientôt trente ans, la Ville de Château-Thierry est confrontée à une baisse lente mais continue de sa population. La vacance des logements, comme des rez-de-chaussée commerciaux, a également augmenté et concerne désormais plus de 20% du parc dans l'hyper-centre historique. Cette évolution a des causes diverses que connaissent beaucoup de centre-ville anciens, mais la cause principale semble bien être l'inadéquation entre l'offre immobilière (logements et commerces) et les critères de la demande actuelle (défaut global de qualité d'usage ou résidentielle, état général et retard manifeste d'entretien, isolation thermique insuffisante, exigüité des surfaces, manque de stationnement, absence d'équipements ou de locaux communs et/ou de commodités extérieures...).

Malgré la dynamique de projet à l'œuvre sur le centre-ville depuis les années 90, la spirale de déqualification n'a pas été enrayée. Aussi, suite à une étude urbaine réalisée en 2015 et qui a permis d'arrêter le programme, le périmètre et les priorités du projet, la Ville a décidé d'engager une opération d'aménagement pour la requalification de son centre historique et la mise en œuvre d'une politique de l'habitat avec résorption de l'habitat insalubre. La réalisation de cette opération a été confiée à la SEDA, suite à consultation, dans le cadre d'une concession d'aménagement. Celle-ci s'inscrit, pour une durée de 10 ans, dans un périmètre défini, et porte sur 14 îlots prioritaires.

Le projet de requalification du centre-ville et l'opération d'aménagement ont été retenus au printemps 2018 dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».

COMPRÉHENSION DES BESOINS

L'état du parc de logements anciens privés sur les quatorze îlots prioritaires a justifié la mise en œuvre de procédures de lutte contre l'habitat indigne, répondant d'une part pour chaque situation identifiée au potentiel et

au champ procédural concerné et faisant le lien d'autre part avec l'opération d'aménagement.

La mise en œuvre de ces procédures a nécessité la création sur Château-Thierry d'une cellule opérationnelle de LHI, en lien avec PDLHI, articulant les interventions des différents services, depuis le repérage des situations jusqu'à promulgation des arrêtés, réalisation des travaux et/ou relogement.

Dans ce cadre, forte de son rôle de pilotage transversal, la SEDA a souhaité être accompagnée afin d'animer la dynamique partenariale propre à la politique de Lutte contre l'Habitat Indigne et d'assurer le lien entre les procédures engagées à ce titre et l'opération d'aménagement.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

La mission, qui nous a été confiée en 2017, s'est structurée autour de trois grands types d'intervention :

- > Une présence sur site régulière aux côtés de la SEDA (visite de logements, comités locaux de LHI, formation des élus...) ;
- > La production de tout support nécessaire à la mise en œuvre des procédures de LHI : rapports de visite, support d'animation des comités locaux de LHI, projets de courriers de mise en demeure (péril), projets d'arrêtés (péril)...
- > Un appui quotidien par mail et téléphone, aux fins de permettre à la SEDA et à ses partenaires d'adapter leur positionnement et leur stratégie face aux propriétaires et occupants concernés par les procédures engagées.





A.M.O DANS LE CADRE DU PILOTAGE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE SEDAN (PNRQAD) PILOTAGE STRATÉGIQUE _ MONTAGE ET CONDUITE D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

MAÎTRISE D'OUVRAGE

SCET (sous-traitante de la Société d'Équipement et d'Aménagement des Ardennes – SEAA)

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (sous-traitant de la SCET)

ANNEE DE RÉALISATION

2017

CONTACT

Nathalie VANDER-ECKEN – Consultante RU (SCET – Agence de Lille) / Aurélien MICHEL (Chef de projet SEAA)

CONTEXTE

Retenues parmi les collectivités lauréates Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), initié par l'Anah et l'ANRU en 2009, la Ville de SEDAN a développé un projet de mutation de son centre historique s'appuyant notamment sur une opération et une concession d'aménagement, confiée en 2017 à la SEAA, dotée d'une mission de pilotage général du projet. La concession d'aménagement porte sur la requalification de deux îlots prioritaires.

Sous-traitante de la SEAA dans le cadre du traité de concession, la SCET devait accompagner le concessionnaire sur différents aspects de la mission :

> Expertise en conduite d'opérations (notamment montage opérationnel et financier, pilotage des opérations financées par l'ANRU et l'Anah) ;

- > Expertise foncière ;
- > Analyse juridique (droit de l'urbanisme et des concessions, droit de la commande publique, droit fiscal).

Aux fins de répondre aux enjeux de la mission, la SCET a souhaité être accompagnée sur les aspects techniques, procéduraux et stratégiques spécifiques aux tissus anciens et à leurs particularités.

COMPRÉHENSION DES BESOINS

L'intervention pré-opérationnelle dans les centres anciens dégradés implique une maîtrise de l'ensemble de la stratégie procédurale déployée au titre de l'aménagement comme de la Lutte contre l'Habitat Indigne, et des mécanismes de financements spécifiques THIRORI/RHI.

C'est pourquoi l'accompagnement méthodologique proposé à la SCET et à la SEAA avait vocation à couvrir les thématiques et champs procéduraux spécifiques à la mécanique des quartiers anciens, et notamment :

- > La stratégie générale de projet : volet LHI de l'opération, stratégie et interactions procédurales (maîtrise foncière, LHI...) ;
- > L'adaptation des outils de suivi de projet, particulièrement en lien avec les logiques propres de l'Anah et de ses différents dispositifs opérationnels (Convention PNRQAD, THIRORI / RHI...)
- > Accompagnement renforcé sur le volet THIRORI / RHI (potentiel et conditions d'éligibilité, contraintes et enjeux, stratégies procédurale et opérationnelle, montage opérationnel...)

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

Organisée autour d'un accompagnement méthodologique de l'équipe SCET d'une part et de l'apport d'un regard d'expert d'autre part, la mission s'est déroulée dans le cadre d'une lettre de commande forfaitaire courant de juillet à fin 2017.

Celle-ci prévoyait notamment les interventions suivantes auprès de la SCET et en lien avec la SEAA :

- > Une assistance méthodologique quotidienne à l'équipe sous forme d'accompagnement téléphonique ou mail ;
- > Appui à la conception d'outils et à la conduite de projet : calendrier opérationnel, notes de synthèses sur des équations précises du projet, relecture de document... ;
- > Présence de l'expert aux réunions de travail.





ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DU PAYS DE SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix (87)

PRESTATAIRE

MG|URBA (mandataire) // Geoffroy Alimondo – Conseil et AMO (cotraitant) // EA+LLA Architectes (cotraitant)

ANNEE DE RÉALISATION

2015-2016

CONTACT

Marilyne GRANGER – Directrice Générale des Services

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Confrontée depuis plusieurs décennies à une spirale de déqualification de son centre-ville, se caractérisant notamment par un phénomène de dégradation et de vacance du bâti, de paupérisation des habitants ou encore de dévitalisation commerciale, la ville de Saint-Yrieix fait face à une dynamique aussi répandue que difficile à inverser. Retenue en novembre 2014 parmi les lauréats de l'AMI centre bourg, lancé conjointement par le CGET et l'Anah, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix a donc lancé une étude pré-opérationnelle visant à définir une stratégie globale et multidimensionnelle de reconquête de ses centres bourg et à en déterminer les conditions opérationnelles de mise en œuvre.

DÉROULEMENT ET CHRONOLOGIE DE L'ÉTUDE

L'étude s'est déroulée en quatre phases distinctes :

- 1_ Diagnostic multithématique et problématisé visant à mettre en perspective les enjeux fondamentaux et opérationnels propres à un projet de revitalisation avec la boîte à outils à la disposition du Maître d'Ouvrage (dynamiques territoriales, commercialité et caractéristiques urbaines, morphologiques et immobilières des centres bourg...)
- 2_ Définition du projet de revitalisation, articulé autour d'un projet urbain et d'une OPAH. Cette étape a fait l'objet d'une méthodologie spécifique, reposant pour chacun des deux volets sur la combinaison d'un socle d'intervention et de ses variables, permettant ainsi au Maître d'Ouvrage de construire un projet de revitalisation « sur mesure »
- 3_ Etablissement du Programme d'Actions du projet retenu, comprenant : les conditions de mise en œuvre opérationnelle, la conduite de projet (pilotage), un calendrier stratégique de réalisation des actions et une maquette financière globale
- 4_ Rédaction du projet de convention pluriannuelle partenariale de revitalisation

Tout au long des deux premières phases de l'étude, des groupes de travail thématiques ont été mis en place sur quatre volets (Habitat Indigne / Précarité Énergétique / Mobilité, accessibilité et commercialité / Patrimoine et potentiel de mutation immobilière) afin de compléter le diagnostic par les ressentis et la connaissance du terrain des acteurs locaux et de fédérer les énergies en prévision de la mise en œuvre du projet de revitalisation de la Communauté de Communes.

A.M.O À LA CONDUITE DE PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN DU BAS CENTRE-VILLE D'ANGERS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

ALTER PUBLIC

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2017

CONTACT

Olivier REGUER – Directeur du Projet urbain Angers Coeur de Maine



CONTEXTE

Dans le cadre des grands projets portés par la Ville d'Angers et la Métropole, une réflexion est menée par ALTER PUBLIC, en lien étroit avec ses partenaires (AURA, ALDEV, Angers Loire Métropole), sur le quartier du Bas Centre-Ville.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, économiques et sociologiques de ce quartier laissent entrevoir une mutation imminente, découlant en grande partie de la dynamique de marché que ne manqueront pas de susciter les considérables investissements publics déployés sur ses franges immédiates par la Ville et la Métropole, notamment : nouvelles lignes de tram, requalification des berges de la Maine, ZAC Saint-Serge...

Afin de prévenir, d'encadrer et d'orienter ce phénomène de mutation urbaine, des études ont été réalisées par l'AURA, et suivie par une équipe transversale de projet regroupant ALTER PUBLIC et ses partenaires. Si ce travail a permis de disposer d'une connaissance certaine du quartier et d'identifier ses atouts ainsi que les enjeux qui pèsent sur son devenir, l'opérationnalité d'un projet urbain de requalification reste à construire.

Dans ce cadre, ALTER PUBLIC a fait appel à une expertise technique et méthodologique extérieure, relative aux enjeux opérationnels d'une part, et à la conduite de projet d'autre part.

COMPRÉHENSION DES BESOINS

Si le travail d'investigation et de construction de la connaissance du site a bien été réalisé par l'AURA et les partenaires du projet, le cheminement critique restait à construire et les conditions de réalisation du projet à déterminer. À ce titre, la démarche pré-opérationnelle était donc à structurer dans son ensemble, afin de permettre la prise de décision des élus.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

Cette mission d'accompagnement s'est déroulée en deux temps, entre septembre et fin octobre 2017 :

- > Une journée de visite du site et d'échanges s'est déroulée en septembre 2017, en présence de toute l'équipe projet, et avec échanges collégiaux durant l'après-midi ;
- > Rédaction d'une note de synthèse, visant notamment à :
 - _ Caractériser précisément les enjeux opérationnels du projet ;
 - _ Accompagner ALTER et ses partenaires dans la construction d'un cadre favorable à la décision politique (ambition/stratégie) ;
 - _ Identifier et cibler finement les besoins d'investigations complémentaires indispensables à la poursuite du projet ;
 - _ Délivrer des préconisations méthodologiques relatives à la poursuite du projet, et plus particulièrement aux étapes pré-opérationnelles à franchir pour permettre la mise en œuvre de l'opération (chaînage des missions et études).

ANIMATION D'UN ATELIER PARTENARIAL DE RÉFLEXION

OPÉRATIONS COMPLEXES DE MUTATION IMMOBILIÈRE EN QUARTIER ANCIEN

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Bouzonvillois 3 Frontières (CCB3F)

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2018

CONTACT

Franck DAILLY – Coordinateur Habitat Aménagement
Christelle GODAR – cheffe de projet



CONTEXTE

Lauréate de l'AMI Centre Bourg, et dans le cadre de l'OPAH-RU engagée sur son territoire, la Communauté de Communes Bouzonville 3 Frontières, accompagnée par la commune de Sierck-les-Bains et leurs partenaires, sont confrontés à un patrimoine ancien dégradé à forte valeur patrimoniale sur lequel le levier strictement incitatif se révèle inopérant. D'autres modalités d'intervention, qui reposent sur la participation active de la collectivité et de ses partenaires, sont donc à bâtir pour traiter ces «points durs».

Initié dans le cadre de la politique communautaire d'intervention sur le parc privé et les centres bourgs, cet atelier de travail collectif avait vocation à nourrir la construction d'un schéma partenarial d'intervention opérationnelle, visant à traiter le bâti dégradé stratégique et emblématique du patrimoine Sierckois et à « réactiver » ses fonctions urbaines.

COMPRÉHENSION DES BESOINS

L'enjeu, en termes d'animation de l'atelier partenarial, était d'ajuster le cadre des débats au plus près des besoins de la Communauté de Communes. Il s'agissait donc :

- > De borner « techniquement » les échanges, par l'apport d'éclairages techniques favorisant leur objectivation in situ ;
- > D'identifier les points d'accord et/ou de convergence entre les participants ;
- > De modéliser le système de contraintes pesant sur la ou les opérations et/ou le territoire (économiques, commercialisation, marché, patrimoine...) ;
- > De formuler précisément les équations de projet ;
- > De caractériser précisément les inconnues de projet («angles morts») à lever pour permettre le passage à l'opérationnel.

CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

Suite à une première journée sur site (visite du centre ancien et des espaces à enjeux / secteurs de projet ; cadrage du contenu de l'atelier), un support de présentation a été produit pour l'atelier partenarial de réflexion. Celui-ci était structuré autour d'un diagnostic synthétique, du rappel des dispositifs et financements existants (locaux et/ou de droit commun) et de l'objet même de l'atelier : la réflexion collective sur un secteur de projet, pour travailler in situ avec l'ensemble des partenaires présents.

Les échanges ont été guidés par une trame articulant différentes thématiques complémentaires et souvent interdépendantes (programmation et prix de sortie, financement du déficit structurel, séquençage de l'opération, sécurisation de l'opération, intérêt général, périmètre d'intervention respectifs des différents partenaires...).

L'atelier a enfin fait l'objet d'une note de synthèse, diffusée à l'ensemble des partenaires présents, retraçant de façon synthétique les échanges et enseignements de cette journée, et comprenant également des préconisations méthodologiques pour la poursuite de la démarche de recyclage immobilier et foncier initiée par la CCB3F et la ville de Sierck-les-Bains.



ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-FLORENTIN

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Ville de Saint-Florentin (89)

ANNEE DE RÉALISATION

2006 – en tant que chargé d'études (société URBANiS)

CONTACT

Jean-Marie NOTELET – chef de projet (projet de ville)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Saint-Florentin, à mi-chemin entre Auxerre et Troyes et traversée par le canal de Bourgogne, constitue le pôle urbain d'un territoire à dominante rurale ne disposant pas de structure intercommunale forte adaptée à l'échelle du bassin de vie. La Ville souffre en outre d'un important déficit d'image depuis le milieu des années 90, en raison d'incidents fortement médiatisés survenus dans le quartier d'habitat social de la Trécey.

Si la démographie est relativement stable à l'échelle du bassin de vie, Saint-Florentin a connu un important déclin entre 1982 et 1999, principalement au profit des communes périphériques engagées dans une dynamique de développement pavillonnaire. Le centre-ville de Saint Florentin, souffrant d'un niveau élevé de vacance et du déclin de son appareil commercial, se caractérise par une offre en logements en partie obsolète et déqualifiée, propice aux situations d'habitat indigne. La morphologie du centre ancien, caractéristique d'un patrimoine vernaculaire remarquable, doit être « actualisée » et adaptée aux modes de vie contemporains, en changeant notamment l'échelle de l'intervention publique (interventions à l'îlot).

Cette étude s'intégrait dans la dynamique du projet de ville, engagé dès 2001, qui articule une multitude d'actions et de projets tels qu'un Programme de Renouvellement Urbain sur son quartier d'habitat social (ZUS La Trécey), l'aménagement d'espaces publics dédiés aux loisirs, la mise à l'étude conjointe d'une ZPPAUP avec la révision du PLU. L'OPAH-RU sur le centre ancien participait donc à la réussite du projet de ville par la mise en oeuvre d'actions de requalification de l'habitat.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE

- > Phase 1 : analyse de la dynamique territoriale et diagnostic multithématique permettant de cibler les enjeux,
- > Phase 2 : analyses complémentaires (étude de faisabilité sur des « îlots test », enquêtes occupants et bailleurs) visant à définir un schéma directeur du projet de requalification du centre ancien, proposition de dispositif partenarial d'intervention (programme d'actions adossé à des objectifs quantitatifs et qualitatifs),
- > Phase 3 : rédaction du projet de convention partenariale de l'OPAH RU de Saint-Florentin

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Institut d'Études Politiques de Paris (Sciences Po)

STATUT

Enseignant Vacataire

ANNEE DE RÉALISATION

2010-2014

D'UNE ARCHITECTURE PÉDAGOGIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ...

Quelques mois après la sélection des lauréats du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, le cycle d'urbanisme de Sciences-Po, à la demande de son directeur, a souhaité aborder plus largement et précisément la thématique de l'habitat privé, et m'a en conséquence demandé de lui faire des propositions de contenu pédagogique. J'ai alors proposé un séminaire global sur l'habitat privé, incluant trois dimensions :

- > Les modalités de l'intervention publiques sur l'habitat privé dégradé,
- > Les copropriétés privées en difficulté,
- > Les acteurs et politiques publiques dédiés à l'habitat privé.



... AU COURS SPÉCIFIQUE SUR LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT ET DES QUARTIERS ANCIENS

Dans le cadre de ce séminaire global, j'ai animé entre 2010 et 2014 un cours d'une vingtaine d'heures intitulé : « *Du logement à l'îlot : problématiques et modalités de l'intervention publique en tissu ancien dégradé* ». Ce cours était articulé autour de contenus théoriques, illustrés à la fois par des exemples d'opérations, permettant de mettre en lumière les montages techniques et modes opératoires mis en œuvre, et par des visites de sites ayant fait l'objet d'une intervention publique lourde (Concession d'aménagement Château-Rouge, OPAH-RU Jean Moinon Sainte Marthe, PNRQAD de Saint-Denis).

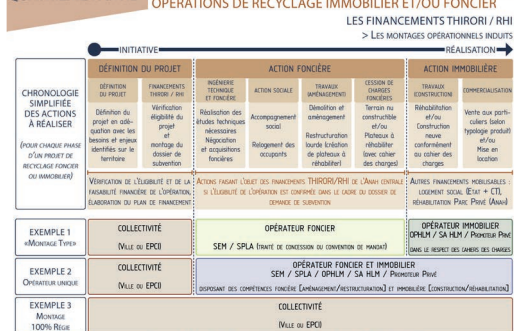
Le cours était articulé autour de quatre grandes parties :

- > Historique de l'intervention sur le parc privé ancien,
- > Mécanismes de dégradation et spirale de dévalorisation des quartiers anciens dégradés,
- > Outils existants et modalités d'intervention,
- > Illustrations (présentation des montages opérationnels de plusieurs projets circonstanciés).

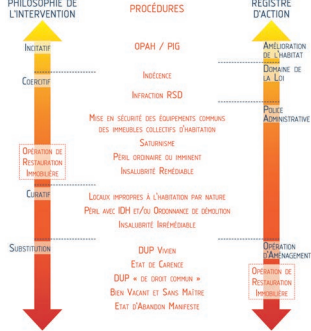
L'objectif était de donner aux étudiants les clés de lecture nécessaires à la bonne compréhension des enjeux sous-jacents à l'habitat indigne et à la problématique de l'habitat privé dégradé, appréhendée comme un phénomène de marché. Il devait permettre aux étudiants d'adopter les bons réflexes méthodologiques pour l'élaboration d'un diagnostic et la compréhension des mécanismes entraînant le quartier dans une spirale de dévalorisation, en face desquels leur étaient présentés les différents outils et procédures à la disposition des pouvoirs publics pour enrayer et inverser ces tendances. La notion de changement d'échelle de l'intervention publique était constamment en filigrane du popos.

La dernière partie du cours était consacrée à en illustrer le propos, à travers la présentation détaillée des montages opérationnels retenus sur deux opérations majeures : une en cours (PNRQAD de Villeneuve-Saint-Georges) et l'autre quasiment achevée (Concession d'Aménagement et protocole EHI de la Ville de Paris sur le quartier Château-Rouge - 18ème arrondissement).

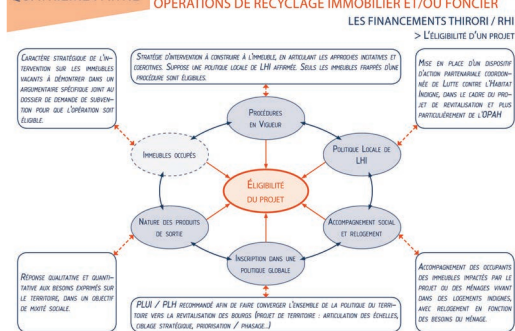
QUATRIÈME PARTIE LES LEVIERS FINANCIERS PERMETTANT LA RÉALISATION DES OPÉRATIONS DE RECYCLAGE IMMOBILIER ET/OU FONCIER



> NOTIONS ET BOÎTE À OUTILS (1/2)



QUATRIÈME PARTIE LES LEVIERS FINANCIERS PERMETTANT LA RÉALISATION DES OPÉRATIONS DE RECYCLAGE IMMOBILIER ET/OU FONCIER



RENOUVELLEMENT URBAIN EN QUARTIER ANCIEN : MISE EN PLACE D'UN PLAN DE FORMATION SUR MESURE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

SCET (Direction de l'animation du Réseau et de la Communication) pour le compte de la SEM Hérault Aménagement

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire)

ANNEE DE RÉALISATION

2016

UN CONTEXTE ET UNE COMMANDE SPÉCIFIQUES

Sollicitée par de nombreuses collectivités confrontées à la dégradation de leur centre ancien, la SEM Hérault Aménagement s'est engagée dans une démarche globale d'élévation du niveau de compétence de ses équipes, afin de répondre aux enjeux du territoire d'une part, et de développement de la SEM d'autre part.

MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION

Une première session de formation sur la boîte à outils de l'intervention publique en quartier ancien a d'abord permis de poser les bases d'une culture partagée entre les différents collaborateurs de l'EPL. A l'issue de cette première approche, des échanges entre les participants et le formateur, encadrés par une grille de lecture et d'analyse spécifique au métier de l'aménagement, ont permis de déterminer les besoins complémentaires, particuliers et/ou collectifs, de formation. Ce travail d'analyse du contexte et des besoins a permis d'identifier une double nécessité pour le plan de formation :

- > Renforcer l'approche méthodologique nécessaire à la conduite des projets d'aménagement en quartier ancien ;
- > Elargir et préciser le socle de connaissances fondamentales sur des volets thématiques ciblés.

CONSTRUIRE UN PLAN DE FORMATION SUR MESURE

Trois approches complémentaires ont dès lors nourri ce plan de formation :

- > Un socle méthodologique général sur la conduite de projet ;
- > Une approche plus dynamique, relevant d'une entrée méthodologique, orientée sur la conduite de projet et les modalités de contractualisation du projet d'aménagement (« cheminer vers le traité de concession ») ;
- > Le développement de contenus complémentaires, relevant du « socle de connaissances fondamentales » en quartier ancien.

Le plan de formation a ainsi été bâti autour de 5 modules, relevant d'approches pédagogiques distinctes, accordant une part importante à la méthodologie de projet, et n'excluant aucune des thématiques propres aux quartiers anciens.

OBJECTIFS POURSUIVIS

Ce plan de formation a été bâti en réponse aux problématiques particulières de l'aménageur (rôle et positionnement), et devait permettre aux participants, à terme, de mener conjointement différents chantiers :

- > Etablir une stratégie multithématique et systémique adaptée au contexte et aux enjeux de chaque projet ;
- > Faire vivre le bilan de l'opération au fur et à mesure de l'avancement du projet ;
- > Identifier et circonscrire précisément les risques relevant de l'opération d'une part et du cadre contractuel d'autre part ;
- > Formaliser progressivement avec le porteur de projet le cadre contractuel de la mise en œuvre de l'opération.



ACTEUR DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE DEPUIS 2015 HABITAT PRIVÉ _ QUARTIERS ANCIENS _ DISPOSITIF THIRORI/RHI

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Variable : collectivités, SEM/EPL/EPF, Fédération(s)...

PRESTATAIRE

Geoffroy ALIMONDO, Conseil & A.M.O (mandataire) // Co-animations ponctuelles selon les modules

UN ENJEU FORT : RÉPONDRE AUX BESOINS DE FORMATION PROFESSIONNELLE

Intervenant dans le champ de l'habitat privé et de la requalification des quartiers anciens dégradés depuis 2005, mes expériences professionnelles successives m'ont permis d'exercer différents métiers, tels que le conseil, la conduite d'opération en maîtrise d'ouvrage publique et l'enseignement.

Ces différents croisements de regards et d'approches m'ont permis de construire une méthodologie d'intervention à la fois intégrée et transversale, couvrant l'ensemble du processus de projet, depuis les études préalables jusqu'à une éventuelle contractualisation et/ou la mise en œuvre opérationnelle. La richesse de mon parcours, dans trois filières distinctes d'un même métier (consultant, maître d'ouvrage, enseignant/formateur), m'offre en outre la possibilité de conceptualiser les différences de positionnements selon le rôle endossé dans un projet, afin de rationaliser et d'apaiser le jeu d'acteurs.

Malgré un contexte porteur que confirme à la fois le passé récent et les actualités législatives (PNRQAD en 2009, AMI Centre-Bourg en 2014, Programme Action Cœur de Ville en 2017...), il convient de constater qu'une montée en compétences de l'ensemble des territoires est absolument nécessaire pour permettre la requalification effective de l'habitat privé et des quartiers anciens dégradés.

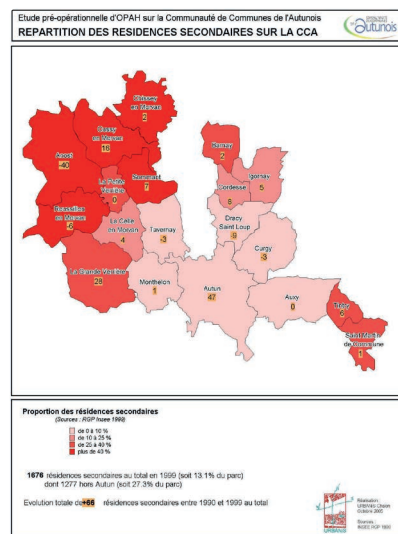
Aussi, dans le prolongement de mes interventions en tant qu'enseignant vacataire au sein du cycle d'urbanisme de Sciences Po à Paris, dès 2010, où j'ai activement contribué, en lien avec la direction, à la construction de l'architecture pédagogique d'un séminaire dédié aux problématiques de l'habitat privé ancien dégradé, j'ai développé depuis 2015 une offre de formation complète et progressive, s'articulant autour de différents modules avec des entrées thématiques et/ou méthodologiques.

J'ai également participé à la « refonte » de l'architecture pédagogique des volets habitat privé et requalification des quartiers anciens du catalogue de formations proposées par la SCET, où j'anime régulièrement depuis 2016 des formations.

Ainsi, je propose aujourd'hui une offre complète de formations portant sur l'habitat privé et la requalification des quartiers anciens, déclinée dans le cadre d'un parcours permettant une montée progressive et/ou ciblée en compétences des participants.

ORIGINE DES INTERVENANT(E)S AYANT PARTICIPÉ À MES FORMATIONS (DEPUIS 2015, LISTE NON-EXHAUSTIVE) :

Etablissement Public Foncier de Lorraine ; SCET ; SEP (Poitiers) ; SEDA (Aisne) ; SPLA Pays d'Aix Territoires ; ALTER CITES (Angers / Maine) ; ALTER PUBLIC (Angers / Maine) ; Territoires Publics (Rennes) ; Var Aménagement Développement ; SOLEAM (Marseille) ; SEAA (Ardennes) ; SERM (Montpellier) ; La Fabrique des Quartiers (Lille) ; SOLIHA ; Hérault Aménagement / Territoire 34 ; SORGEM (Essonne) ; SA3M (Montpellier) ; Ville de Rosny-sous-Bois ; OPPIDEA (Toulouse) ; Cristal Habitat (Chambéry) ; Ville de Pau ; SELI (Limoges) ; Drôme Aménagement Habitat ; GIE EPL Midi-Pyrénées ; SOLOREM (Lorraine) ; COGEMIP (Toulouse) ; Languedoc Roussillon Aménagement...



ÉTUDE PRÉ-OPERATIONNELLE D'OPAH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'AUTUNOIS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes de l'Autunois (71)

ANNEE DE RÉALISATION

2005 – en tant que chargé d'études (société URBANiS)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

La Communauté de Communes de l'Autunois, composée de 19 communes et dont Autun, la ville centre, en déclin démographique, représente plus des deux tiers de la population, est un territoire à dominante rurale situé en partie dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Morvan, marqué par le développement des résidences secondaires et la hausse des prix qui en résulte.

Confronté à un déficit d'offre locative dans les communes rurales, à un parc locatif de qualité médiocre qui connaît par ailleurs un taux élevé de vacance et nécessite un important réinvestissement dans la ville centre, ainsi qu'à des situations d'habitat indigne persistantes et diffuses dont le repérage constitue le premier enjeu, la CCA a souhaité, à travers une OPAH intercommunale, s'engager dans une démarche de valorisation du patrimoine architectural tout en améliorant le cadre de vie des habitants. Les enjeux étant variables selon les segments de marché et les différentes communes, l'OPAH devait permettre d'apporter des réponses différenciées aux problématiques hétérogènes identifiées au cours de l'étude.

Par ailleurs, engagée dans une démarche d'agenda XXI, la CCA a souhaité profiter de cette première action communautaire en faveur de l'habitat pour intervenir sur la performance thermique et la maîtrise des charges dans l'habitat, en valorisant les ressources du territoire (filière bois notamment).

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE

Cette étude s'est déroulée en trois phases :

- > Phase 1 : analyse de la dynamique territoriale et diagnostic multithématique permettant de cibler les enjeux relatifs à une OPAH intercommunale,
- > Phase 2 : proposition de dispositif partenarial d'intervention, établissant un programme d'actions adossé à des objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- > Phase 3 : rédaction du projet de convention partenariale de l'OPAH de la CCA.



ANALYSE DU FICHIER DGI DES LOGEMENTS VACANTS DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE, DANS LE CADRE DU P.I.G DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération du Grand Dijon (21)

ANNEE DE RÉALISATION

2009 – en tant que chargé d'études (société URBANiS)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

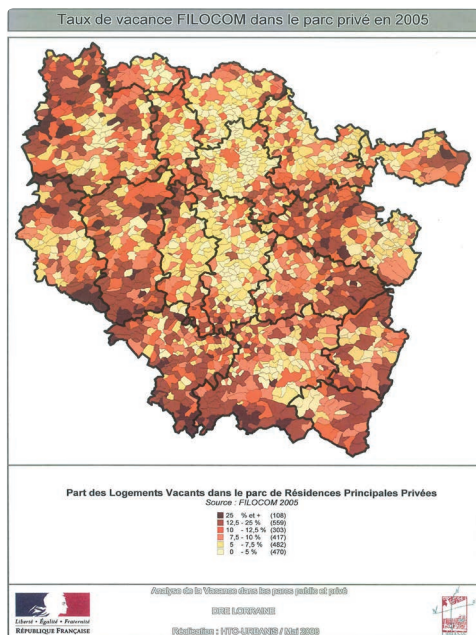
La lutte contre la vacance figure au rang des interventions prioritaires sur l'habitat existant dans le Programme Local de l'Habitat, de la Communauté d'Agglomération du Grand-Dijon, arrêté en 2001. Avec près de 10% du parc privé vacant d'après les données de la Direction Générale des Impôts (fichier de la taxe d'habitation), l'agglomération s'est d'ailleurs engagé en 2006, pour trois ans, dans un Programme d'Intérêt Général de reconquête de l'habitat ancien.

Dans ce cadre, la DGI a transmis au Grand-Dijon la base de données des logements considérés vacants (11 350 logements vacants au 1er janvier 2008 sur près de 117 000 résidences principales à l'échelle de l'agglomération), qui permet à l'équipe d'animation du PIG de développer une méthode pro-active de mailing et de phoning à destination des propriétaires de logements vacants...

MÉTHODOLOGIE ADOPTÉE

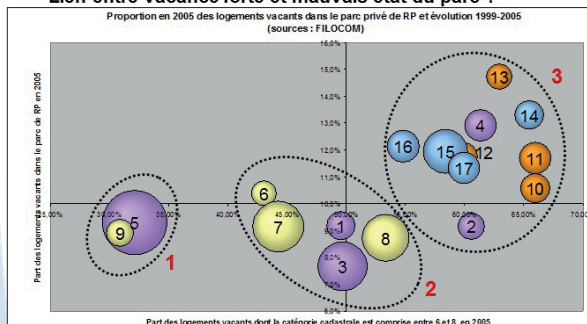
L'analyse du fichier des logements vacants de la DGI, par ventilation du parc en fonction de critères discriminants tels que la nature du propriétaire (public, privé, parapublic), l'ancienneté de la vacance (plus ou moins de 3 ou 5 ans) ou encore le type de parc (collectif, individuel), avait pour objectif d'apporter une aide à la décision et de permettre un ciblage stratégique et opérationnel de l'action publique sur ce parc potentiellement disponible, afin d'orienter les moyens mobilisés et d'en garantir l'efficacité.

Les résultats du traitement du fichier DGI ont par ailleurs été mis en perspective avec le phénomène complexe que représente la vacance dans le parc privé, afin d'appréhender quantitativement la vacance dite structurelle et d'identifier le potentiel réel de logements pouvant être remis sur le marché.



LA VACANCE : 1 – Le parc privé - Caractérisation

■ Lien entre vacance forte et mauvais état du parc ?



1	ZE Longwy
2	ZE de Brie
3	ZE de Thionville
4	ZE de Lunéville
5	ZE de Nancy
6	ZE de Metz
7	ZE de Metz
8	ZE Le Bassin-Houiller
9	ZE de Sarreguemines
10	ZE de Sarrebourg
11	ZE de la Meuse-du-Nord
12	ZE de Bar-le-Duc
13	ZE de Commercy
14	ZE des Vosges de l'Ouest
15	ZE d'Épinal
16	ZE de Remiremont-Gérard
17	ZE de Saint-Dié

> [Carte Cat. Cad.](#)

> [Carte Confort](#)

■ Des besoins différents en matière de réhabilitation du parc privé :

- 1 : Marché tendu : vacance frictionnelle peu liée à l'état du logement, vacance liée à l'obsolescence des logements « résiduelle » ;
- 2 : Marché actif : taux de vacance globalement inférieur à la moyenne régionale, mais laissant apparaître un vivier important en matière de réhabilitation (près d'un logement inoccupé sur deux en catégorie cadastrale 6-8) ;
- 3 : Marchés détendus avec des taux de vacance forts à très forts, dans lesquels la vacance est liée à la vétusté et à l'inadaptation du parc (plus d'un logement inoccupé sur deux en catégorie cadastrale 6-8)

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DU PARC PRIVÉ ET PUBLIC DE LOGEMENTS VACANTS EN RÉGION LORRAINE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Direction Régionale de l'Équipement de Lorraine

ANNEE DE RÉALISATION

2008 – en tant que chargé d'études (société URBANiS en cotraitance avec Habitat et Territoire Conseil, mandataire)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans un contexte politique marqué par la loi portant Engagement National pour le Logement et par le Plan de Cohésion Sociale, l'État a constaté entre 2001 et 2005 une hausse de la vacance sur différents segments du parc de logements en Région Lorraine, néanmoins variable en fonction des territoires.

Si la vacance dite frictionnelle est nécessaire à la fluidité du marché du logement, et peut être appréhendée comme un indicateur de tension du marché, la vacance dite structurelle est en revanche un indicateur précieux sur l'adéquation entre l'offre et la demande. La mesure et la compréhension de ce phénomène complexe, dont l'analyse est un exercice délicat, avait vocation à permettre à l'État local de réorienter – si nécessaire – sa politique de l'habitat en région, et notamment la répartition des crédits, dans une logique de développement de l'offre.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE

L'étude s'est décomposée en trois grandes phases :

- > Analyse de la vacance à l'échelle de la zone d'emploi et des départements par segment de marché, confrontation des sources (EDF, INSEE, FILOCOM) pour une meilleure appréhension du phénomène et caractérisation de la dureté de la vacance dans les parcs public et privé (nature de la vacance, durée de la vacance, ...),
- > Évaluation des politiques mises en œuvre pour lutter contre la vacance et favoriser le développement de l'offre en logements,
- > Proposition d'adaptation et/ou de réorientation des politiques de l'État en région Lorraine pour le développement de l'offre en logements (articulation offre/demande, construction neuve/réhabilitation...).

CALENDRIER DE RÉALISATION DES PUBLICATIONS DE L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA CÔTE D'OR																
ITEM / ANNEE-TRIMESTRE	2008				2009				2010				2011			
	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Item 1 : Analyse de la conjoncture des marchés immobilier, foncier, locatif et des charges locatives				R	D				R	D			R	D		
Item 2 : Suivi de la demande		R	D			R	D			R	D			R	D	
Item 3 : Suivi des besoins en logement des ménages défavorisés au sens du PDALPD		R	D			R	D			R	D			R	D	
Item 4 : Suivi des évolutions des parcs public et privé				R	D				R	D				R	D	

LEGende : R = REALISATION
D = DIFFUSION

Récapitulatif des sources en fonction des items d'observation de l'ODH				
Données - Sources	Item 1 : Analyse de la conjoncture des marchés	Item 2 : Suivi de la demande	Item 3 : Suivi des besoins en logement des ménages PDALPD	Item 4 : Suivi des évolutions des parcs public et privé
Numéro Unique - DDE				
Données "ECOLO" - DDE				
Données CLPP - DDE				
Conteneurs APL - DDE				
Données Anah - DDE-Anah				
Données FLOCOM - DRE				
Données SITADEL - DRE				
Données CAF - CAF				
Accession Sociale - Crédit Foncier				
Marché de l'immobilier - PERVAL				
Portraits de Territoires - INSEE				
Données FSL et PDALPD - CG21 (Pôle Interdirectionnel Famille et Solidarité)				
Loyers parc privé (CLAMEUR) - CG21				
RCOM - site Internet DGI (accès en ligne gratuit)				

A.M.O POUR L'ÉLABORATION DU CAHIER DES CHARGES DE L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA CÔTE-D'OR

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Conseil Général de la Côte d'Or (21)

ANNEE DE RÉALISATION

2008 – en tant que chargé d'études (société URBANiS)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le 1er janvier 2007, le Conseil Général de la Côte d'Or a pris la délégation des aides à la pierre pour le territoire départemental hors agglomération dijonnaise (également délégataire). Face à l'obligation contractuelle liée à la délégation des aides à la pierre, le département a engagé une réflexion pour se doter d'un Observatoire Départemental de l'Habitat, illustrant sa volonté de disposer d'un outil facilitant une approche prospective et de mettre en œuvre une politique fédérant l'ensemble des acteurs du territoire. La création de l'observatoire départemental de l'Habitat de la Côte d'Or représentait en effet une réelle opportunité pour fédérer l'ensemble des acteurs du logement du département autour d'un projet d'intérêt collectif ayant vocation à optimiser la production de logements et à répondre aux besoins tant qualitatifs que quantitatifs des territoires.

L'objectif de cette mission d'AMO consistait à établir le cahier des charges de l'observatoire, en en définissant les moyens humains et financiers, les modalités de fonctionnement et en l'adossant aux partenariats indispensables à son développement.

MÉTHODOLOGIE ADOPTÉE

Une première phase de l'étude consistait d'une part à étudier les modalités de fonctionnement d'observatoires existants afin d'identifier des « bonnes pratiques » et d'autre part à mener des entretiens qualitatifs avec les acteurs locaux du logement afin de mieux connaître leurs attentes vis à vis de cet outil ainsi que leur volonté de prendre part à son développement. Cette étape a également permis de recenser les données disponibles et d'en organiser l'agrégation. Sur cette base, plusieurs scénarios ont été imaginés, reposant sur un socle invariant complété par des variables d'ajustement, lesquelles renvoyaient aux différentes orientations pour l'observatoire : communication, expertise et/ou pédagogie.

La seconde phase de l'étude consistait en l'élaboration du cahier des charges de l'observatoire, pour en formaliser les modalités précises de fonctionnement : moyens humains et financiers, indicateurs suivis, liste des données en fonction de leurs sources et des interlocuteurs/services associés, calendrier de récupération des données, calendrier des publications...



ÉTUDE DE DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT ET DES RÉPONSES À APPORTER SUITE À L'IMPLANTATION DE L'ÉCO-PÔLE BOIS DE LA ROCHE-EN-BRÉNIL

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Conseil Général et DDE de la Côte d'Or (21)

ANNEE DE RÉALISATION

2009 – en tant que chargé d'études (société URBANiS)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Porté par la Communauté de Communes de Saulieu et soutenu par le Syndicat Mixte du Pays de l'Auxois et du Morvan Côte-d'Or, l'éco-pôle Bois de la Roche-en-Brénil a été labellisé Pôle d'Excellence Rurale en 2006 et doit à terme générer plusieurs centaines d'emplois sur le territoire. La DDE et le Conseil Général de la Côte d'Or ont, en conséquence, lancé une réflexion sur la capacité du parc de logements, dans un territoire à dominante rurale, à absorber la demande induite par les futurs emplois liés au développement de ce grand projet économique.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE

L'étude visait d'abord à établir un diagnostic permettant d'identifier d'une part le potentiel du territoire en termes de création de logements à court, moyen et long terme, et d'autre part à estimer les besoins réels en logement liés au développement de l'éco-pôle Bois.

Dans un second temps, elle a permis d'identifier les orientations opérationnelles en matière de développement de l'offre à mettre en œuvre à court terme (fiches action) et d'effectuer des propositions d'actions et de stratégies à mettre en œuvre à moyen et long terme, dans le cadre d'une politique globale (reposant notamment sur l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat).



ÉVALUATION DES OPÉRATIONS DE RAVALEMENT DE FAÇADES ET DU DISPOSITIF DÉPARTEMENTAL D'AIDES

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Conseil Général des Vosges (88)

ANNEE DE RÉALISATION

2008 – en tant que chargé d'études (société URBANiS)

CONTACT

Bénédicte BEAUX-FERRY (responsable du service) // Florence LAURENT (chargée de mission territoriale)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans le cadre de sa politique de développement local, le Conseil Général des Vosges finançait depuis 1995 des opérations de ravalement de façades, portées par les structures intercommunales, par le biais de subventions aux particuliers. Ces opérations, qui reposaient sur un cofinancement CG/EPCI, avaient vocation à inciter les propriétaires privés, bailleurs ou occupants, à valoriser leur patrimoine et leur cadre de vie.

Néanmoins, les résultats de ces opérations – qui représentaient 12% des crédits départementaux alloués au développement local – étaient très contrastés et les opérations financées très hétérogènes (durée des opérations, critères qualitatifs, modalités de financement, absence de réflexion préalable, variabilité des dispositifs de suivi et d'animation...). Le Conseil Général a donc souhaité s'engager dans une étude d'évaluation de sa politique départementale, en tirant un bilan qualitatif et quantitatif des campagnes de ravalement des communautés de communes, avant de décider de l'opportunité de poursuivre son action, et le cas échéant, quelles devaient en être les évolutions.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE

Lors de la première phase de l'étude, à partir d'un échantillon composé de quatre EPCI représentatifs de la diversité des opérations financées et déterminé collégialement avec le commanditaire, une évaluation de la politique départementale a été réalisée, procédant de l'analyse croisée des réalisations effectives (qualité des ravalements) et des « opérations test » (modalités d'intervention, nombre de dossiers, suivi animation...). Chaque opération évaluée a ainsi fait l'objet d'une monographie permettant de dégager des indicateurs de comparabilité et de garantir l'objectivité de l'analyse.

La seconde phase de l'étude consistait à proposer des pistes d'évolution du dispositif. Il s'agissait en premier d'affirmer les attendus du Département à travers la définition d'un socle commun à toutes les opérations façades (réalisation obligatoire de diagnostics préalables, de bilans d'opérations, dispositif de suivi obligatoire...). En second lieu, des variables d'ajustement thématiques préservaient le droit à l'expérimentation des EPCI en complétant le socle commun du Département (périmètre restreint, obligation de ravalement, conditions d'éligibilité, création d'un nuancier...).

Une fois validée, la nouvelle politique départementale a pu être formalisée lors de la troisième et dernière phase de l'étude, à travers l'élaboration des outils de mise en œuvre : document cadre, convention, règlements type, CCTP.



ÉTUDE NATIONALE D'ÉVALUATION DE LA PROCÉDURE DE PLAN DE SAUVEGARDE DE COPROPRIÉTÉS

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC)

ANNEE DE RÉALISATION

2008 – en tant que chargé d'études (société URBANiS / Directeur d'études : René BRESSON)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

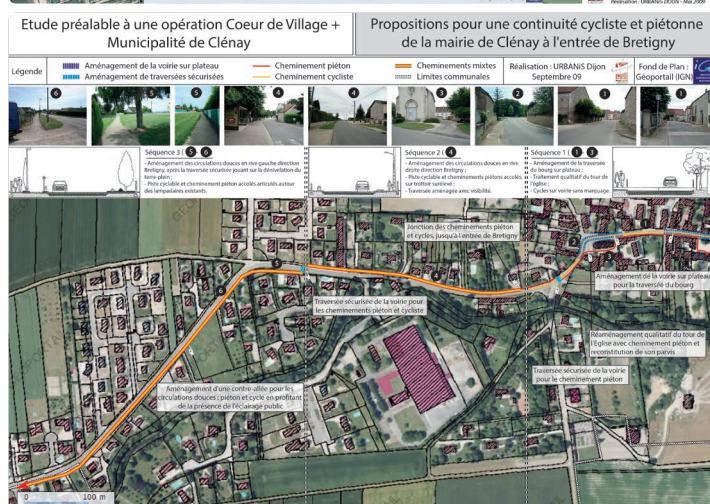
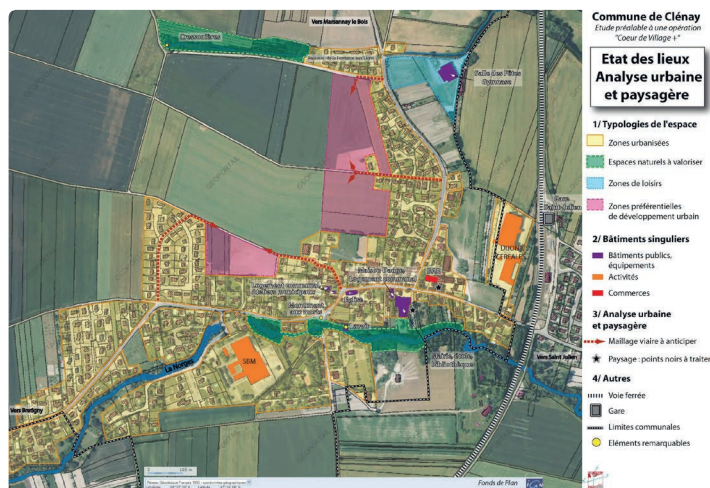
Sur les plus de six millions de logements régis par le statut de la copropriété, 350 000 se trouveraient dans des copropriétés dont la dégradation est préoccupante (valeurs 2008). Créée en 1996 par la Loi dite « Pacte de Relance pour la Ville », la procédure de Plan de Sauvegarde de copropriété avait pour objectif de « restaurer le cadre de vie des habitants » et constituait avec l'OPAH copropriété le cadre privilégié de l'action publique.

Toutefois, dix ans après sa création, les résultats des plans de sauvegarde semblaient contrastés, tant en terme d'efficacité en regard des problèmes à résoudre et des financements mobilisés, qu'en termes de pérennisation des résultats acquis. Cette étude d'évaluation nationale devait donc permettre d'analyser, à l'aune des expériences observées, l'adéquation de la procédure de plan de sauvegarde avec les problèmes à résoudre et en dégager les pistes d'évolution possibles.

MÉTHODOLOGIE

Suite à un important travail de cadrage méthodologique, dix plans de sauvegarde ont été analysés à l'aide d'une même grille de lecture, sur la base de fonds documentaire parfois hétérogènes. Ces « monographies d'évaluation » ont permis de comparer des situations très variées (typologie du bâti, localisation, tension du marché, taille et nombre de logements...) grâce à la création d'indicateurs synthétiques, complétés par des enquêtes qualitatives réalisées auprès des porteurs et des partenaires du projet concerné.

L'étude, conclue par un rapport final tirant les enseignements des dix monographies d'évaluation, proposait des pistes d'évolution réglementaires et législatives sur la procédure de plan de sauvegarde.



ÉTUDE PRÉALABLE À UNE OPÉRATION « CŒUR DE VILLAGES + »

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Clénay (21)

ANNEE DE RÉALISATION

2009 - en tant que chargé d'études (société URBANiS)

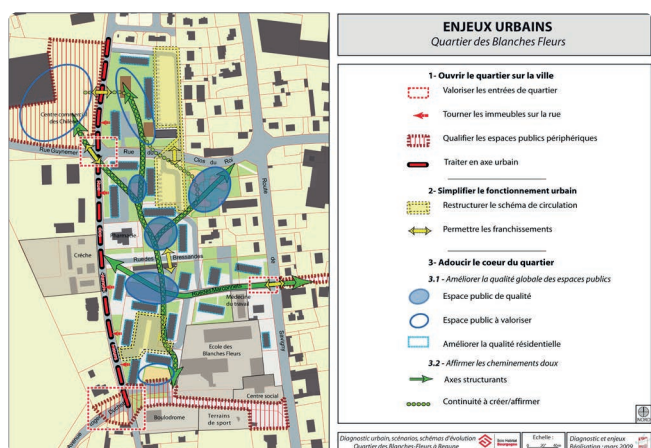
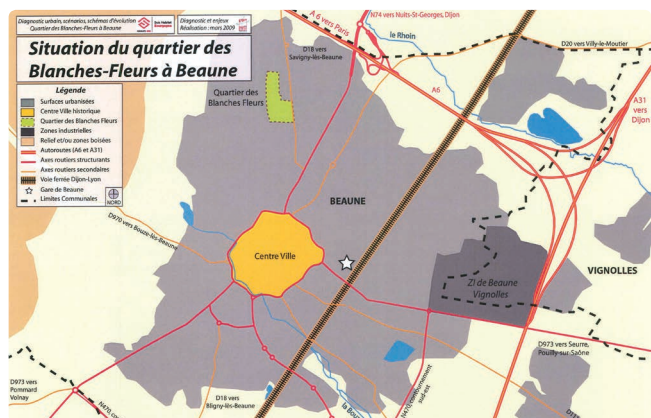
CONTEXTE ET OBJECTIFS

A travers une aide à l'ingénierie et l'octroi de subventions, le dispositif « Cœur de Village + », porté par la Région Bourgogne, vise à accompagner les petites communes rurales dans la mise en valeur de leur cadre de vie et à favoriser la création de logements locatifs par la mobilisation du foncier communal. Dans ce cadre, la commune de Clénay (800 habitants), située au nord-est de Dijon, souhaitait définir un projet d'aménagement prospectif et qualitatif de son bourg, tout en étudiant les différentes opportunités immobilières et foncières lui permettant de développer une offre locative de qualité.

MÉTHODOLOGIE

Cette étude était composée des trois phases suivantes :

- > Diagnostic communal multithématique et inventaire du foncier communal mobilisable,
- > Proposition de scénarios d'aménagement et étude de programmation des projets de réhabilitation du patrimoine communal,
- > Approfondissement du scénario retenu et formalisation du programme dans des fiches projet.



DIAGNOSTIC URBAIN, SCÉNARII ET SCHÉMA D'ÉVOLUTION DU QUARTIER DES BLANCHES-FLEURS À BEAUNE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

SCIC Habitat Bourgogne-Champagne

ANNEE DE RÉALISATION

2009 – en tant que chargé d'études (société URBANiS)

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le quartier d'habitat social des Blanches Fleurs, situé en frange nord de la Ville de Beaune, compte environ 400 logements, appartenant à un bailleur social unique, et accueille près de 1000 habitants. Le quartier, à travers son patrimoine bâti, son image et les caractéristiques socio-économiques de ses habitants, présente des signes manifestes de fragilisation, notamment en raison de la politique des loyers appliquée (les plus faibles de l'agglomération). Propriétaire des parcelles bâties, la SCIC Habitat s'engage dans une réflexion prospective sur :

- > Le potentiel de requalification et de redynamisation du quartier,
- > La place de ce quartier à l'échelle de la ville.

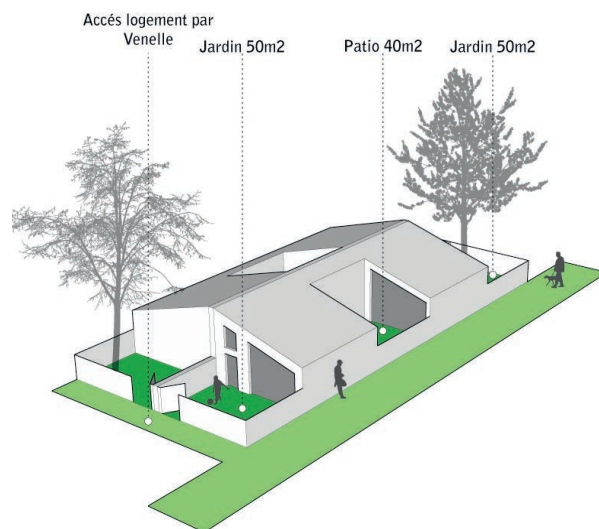
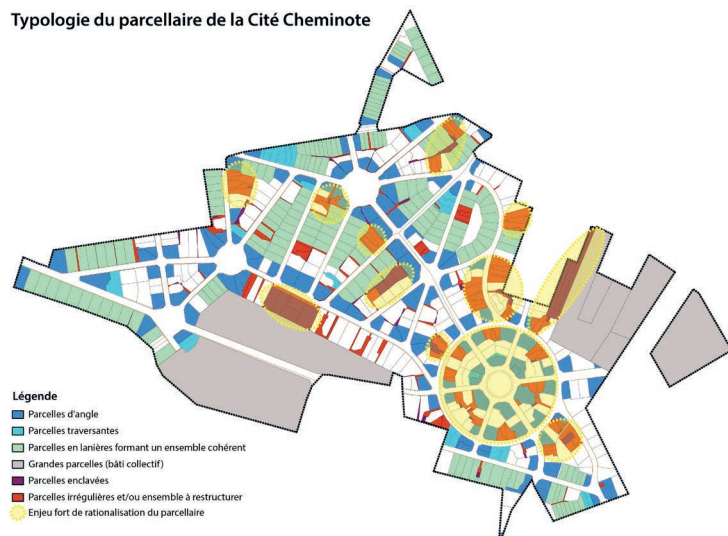
Cette étude représentait également l'opportunité d'associer la municipalité de Beaune, propriétaire de l'ensemble des espaces publics, à cette réflexion. Cette étude devait donc permettre de fédérer les énergies autour d'un projet partagé, permettant d'enrayer la dynamique de paupérisation observée sur le quartier.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE

L'étude s'est décomposée en trois grandes phases :

- > Analyse des dynamiques territoriales et réalisation d'un diagnostic multithématique,
- > Identification des enjeux et définition des invariants du projet de requalification du quartier,
- > Propositions de scénarios contrastés d'évolution du quartier.

Typologie du parcellaire de la Cité Cheminote



ÉTUDE DE PROGRAMMATION DU RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL DE LA CITÉ CHEMINOTE DE BROU-SUR-CHANTEREINE ET CHELLES

MAÎTRISE D'OUVRAGE

ICF La Sablière – Agence de Seine-et-Marne (77)

ANNEE DE RÉALISATION

2010 – Cycle d'urbanisme de l'IEP PARIS

CONTACT

Guillaume LE VAN

CONTEXTE ET OBJECTIFS

La Cité Cheminote de Chelles et Brou-Sur-Chanteraine, comptant aujourd'hui 1075 logements, a été bâtie au début du XXème siècle, afin de permettre aux cheminots de résider à proximité de la gare de triage. Construite sur le plan d'une cité jardin, l'ensemble immobilier a subi d'importants dégâts lors de la seconde guerre mondiale. Plusieurs phases de construction ont alors densifié le tissu (après-guerre, années 50 et 60, années 80), avec l'implantation de nouveaux bâtiments, à la fois collectifs et individuels.

Une grande partie de ce patrimoine bâti, appartenant au bailleur social ICF La Sablière – dont le plan stratégique de patrimoine prévoit une intervention sur ce parc – présente des signes manifestes de vieillissement, alors que le positionnement de ce quartier dans son environnement urbain est à redéfinir à l'aune des évolutions de son contexte territorial – projets relatifs au Grand Paris et/ou des actions portées par la Communauté d'Agglomération Marne-et-Chanteraine.

MÉTHODOLOGIE

A la suite d'un diagnostic multithématique (cadrage territorial, urbain, social, architectural, vie de quartier, services, transports et déplacements...) permettant d'identifier les potentiels de mutabilité foncière, urbaine et architecturale à l'échelle du quartier, 5 scénarii contrastés ont été bâtis pour imaginer le devenir possible de la Cité : un quartier intensifié par ses franges, une cité jardin revisitée, une cité archipel, une ville parc et un dernier scénario intitulé « table rase ».

Enfin, en phase 3, le scénario retenu (cité jardin revisitée) a été approfondi, chiffré et phasé dans la perspective d'une réalisation à l'horizon 2020-2025. La démarche d'étude et ses résultats ont notamment permis à ICF La Sablière de poser les bases pour les échanges à venir avec la Communauté d'Agglomération.