CITALLIOS

PROXIMITÉ & EXPERTISES

QUARTIERS ANCIENS & HABITAT PRIVÉ

« Lutter contre l'habitat dégradé, un outil de redynamisation des quartiers anciens »

L'EXPERTISE CITALLIOS :

- **Mobiliser toutes les sources de financement au profit des propriétaires privés et des collectivités**
- **Apporter aux collectivités l'expertise nécessaire à la mise en place d'une stratégie globale d'intervention en quartiers anciens**
- **Mettre en place les dispositifs adaptés pour redresser les copropriétés en difficulté**
- **Conduire des actions de recyclage immobilier (acquisition, portage, restructuration, remise sur le marché)**
- **Accompagner les parties prenantes dans le suivi des travaux**

ENTRETIEN AVEC

OLIVIER AUBIER

DIRECTEUR DES QUARTIERS ANCIENS
ET DE L'HABITAT PRIVÉ

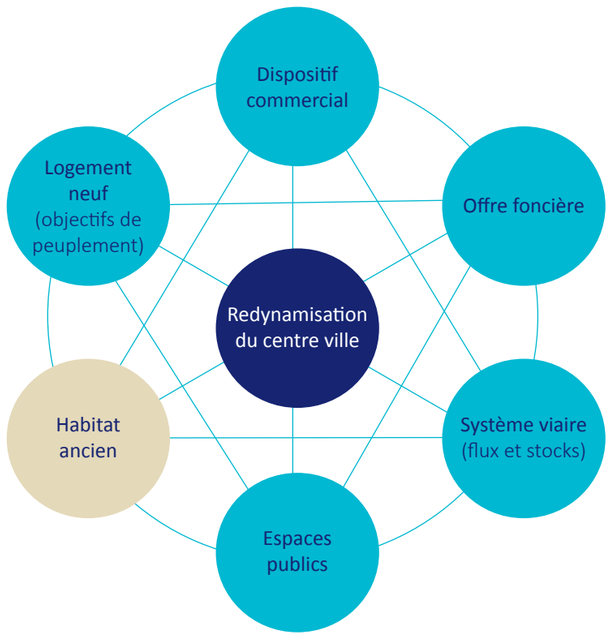
QUELS SONT LES ENJEUX EN TERMES DE REDYNAMISATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS ET D'INTERVENTION SUR L'HABITAT PRIVÉ EN ÎLE-DE-FRANCE DANS LES ANNÉES À VENIR ?

Olivier Aubier : un « quartier ancien » est avant tout composé de **logements privés construits avant 1949** et soumis en grande partie au **régime de la copropriété**.
Le défaut d'entretien du patrimoine privé, le manque d'investissement public, la concurrence des centres commerciaux périphériques… font qu'un quartier, voire un centre-ville, perd toute attractivité et connait un phénomène de dégradation généralisée qui provoque **une prise de conscience des élus locaux**.
L'Île-de-France est particulièrement touchée avec plus de **114 000 copropriétés** dont les 2/3 datent d'avant 1949 (82% construites avant 1975 et les premières réglementations thermiques).
L'intervention sur l'habitat privé, et en particulier la lutte contre l'habitat indigne, **fait partie intégrante de la redynamisation des quartiers anciens**.

« Lutter contre l'habitat dégradé, un outil de redynamisation des quartiers anciens »

Les pouvoirs publics se mobilisent depuis longtemps sur cette question. Récemment la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL Île-de-France) a lancé un appel à projet « Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne », et le Commissariat général à l'égalité des territoires identifiait 12 sites franciliens dans son appel à manifestation d'intérêt pour la « **revitalisation des centres-bourgs** ».
Mais toutes les communes ne se sont pas saisies de cette opportunité souvent faute de moyen financier et d'ingénierie. Le transfert des compétences aux intercommunalités permettra certainement de mutualiser les moyens.
Nous **accompagnons l'ensemble des parties prenantes** concernées (élus, bailleurs, syndic de copropriété, conseil syndical, copropriétaires, investisseurs), afin de les inciter à prendre conscience des besoins de rénovation de leur patrimoine, de leur quartier, et ainsi les conduire à la réalisation les actions nécessaires, pour recréer un **quartier animé et fonctionnel, agréable à vivre et adapté aux besoins et aux attentes de la population**.

UN SUJET MULTI-FACETTES DONT LES COMPOSANTES SE CONTRAIGNENT ET DOIVENT SE RÉPONDRE AVEC COHÉRENCE.



« LA REDYNAMISATION D'UN QUARTIER EST UNE ACTION GLOBALE PORTANT À LA FOIS SUR L'HABITAT PRIVÉ, LE COMMERCE DE PROXIMITÉ ET LES ESPACES PUBLICS, ORIENTÉ PRINCIPALEMENT SUR LA RÉHABILITATION MAIS POUVANT ÉGALEMENT COMPRENDRE DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION »

QU'EST-CE QUI PERMET À CITALLIOS DE POUVOIR ACCOMPAGNER AU MIEUX DES PROJETS DE REDYNAMISATION DE QUARTIERS ANCIENS, ET COMMENT LES ÉQUIPES LES ACCOMPAGNENT-ILS AU QUOTIDIEN SUR LE TERRAIN ?

Olivier Aubier : notre force est de pouvoir **apporter aux collectivités une réponse globale,** intégrée.
CITALLIOS regroupe à la fois une expertise en ingénierie de projet et les compétences techniques (aménagement, construction, VRD-espaces publics, foncier, relogement) nécessaires pour le développement d'un projet de redynamisation de quartier ancien.
Notre **méthodologie et notre capacité de conviction** reposent sur notre expérience des situations compliquées et l'utilisation des différents outils mobilisables.
Par exemple, un **logement indigne peut représenter un danger** pour ses occupants (risque d'électrocution, d'intoxication au monoxyde de carbone, d'effondrement...). Il relève de la responsabilité du maire de prendre les mesures nécessaires à la suppression du danger. Mais si les constats sont simples à dresser, les moyens d'agir peuvent s'avérer complexes à mettre en œuvre.
CITALLIOS propose **un accompagnement de la collectivité et des propriétaires pendant toutes les étapes du projet** d'intervention ; de la mise en place du cadre d'intervention à la mise en œuvre du projet, en passant par la mobilisation des financements au profit des collectivités, et des propriétaires jusqu'à la réalisation des travaux.

CLICHY-LA-GARENNE

Boulevard Victor Hugo (RHI et ORI) et Rue Dagobert (OPAH)

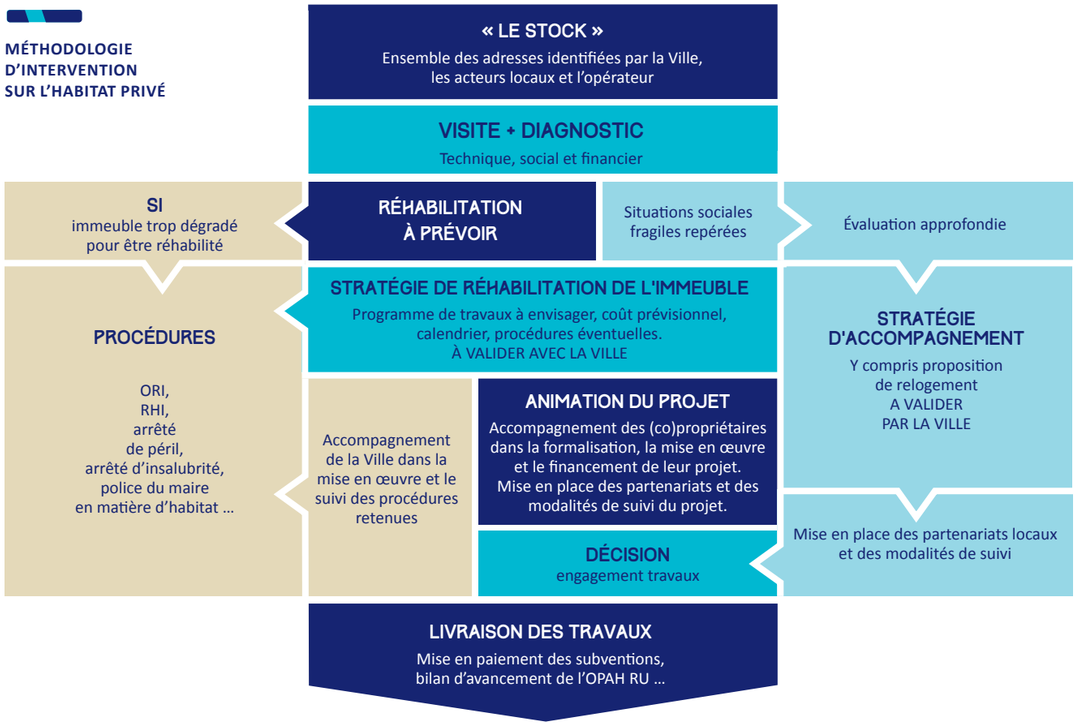
QUELS MOYENS POUVEZ-VOUS UTILISER POUR INCITER LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS DÉGRADÉS À RÉALISER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ?

Olivier Aubier : tout d'abord **la persuasion**. Les propriétaires ont besoin qu'on leur explique pourquoi il est indispensable d'entretenir leur patrimoine et comment y parvenir. Ce premier stade de mobilisation des propriétaires autour d'un projet est particulièrement déterminant en copropriété, qui constitue l'essentiel de notre domaine d'intervention.
CITALLIOS **propose des solutions complètes** (ingénierie et recherche de financement), **adaptables à des problématiques différentes** combinant des actions incitatives et coercitives dans des périmètres bien définis :

- les **actions incitatives**, en particulier l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH - RU), assorties d'aides financières sont indispensables pour accompagner la remise en état du parc privé ;
- les **actions et procédures coercitives**, à savoir les polices de l'habitat (péril et insalubrité) ou l'Opération de restauration immobilière (ORI), rendent obligatoire des travaux de remise en état d'habitabilité des immeubles, pouvant aller jusqu'à l'expropriation dans le cas de l'ORI.

Quel que soit l'outil utilisé, la volonté principale est de **travailler en proximité** avec l'ensemble des parties prenantes, et ainsi trouver les solutions les plus adaptées pour remédier spécifiquement à chaque situation rencontrée.

MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION SUR L'HABITAT PRIVÉ



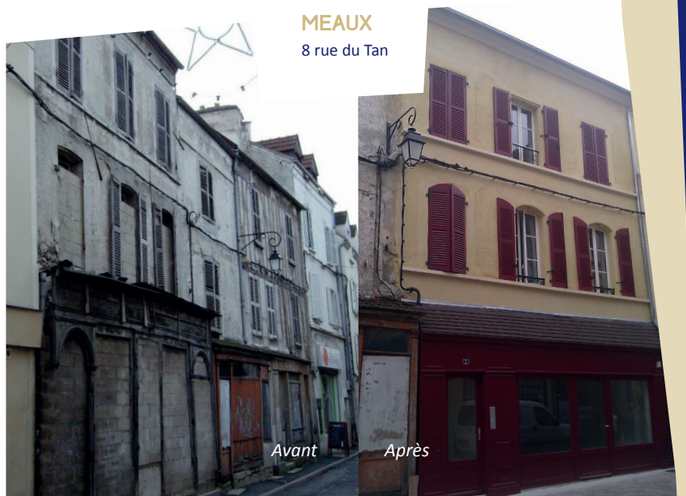
DANS QUELLE MESURE LA REDYNAMISATION DES QUARTIERS ANCIENS ET DE L'HABITAT PRIVÉ S'INSCRIT-ELLE DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Olivier Aubier : la région Île-de-France estime qu'environ un million de franciliens sont en situation de précarité énergétique.
La réduction de la facture énergétique est donc un défi majeur et immédiat.
Le parc de logements privés constitue bien le principal « gisement » d'économie d'énergie à réaliser dans les années à venir. À ce titre, toutes les aides publiques spécifiques à l'amélioration de l'habitat sont désormais soumises à une « éco-conditionnalité ».
Nous devons donc encourager la **mise en œuvre de programmes de travaux répondant aux objectifs des nouvelles normes environnementales**, malheureusement difficile à mettre en place dans l'habitat ancien.
Il faut absolument travailler à l'échelle de l'immeuble, voire de l'îlot. C'est la seule échelle pertinente.

CITALLIOS EST NÉE DE LA FUSION DE 4 SEM DES HAUTS-DE-SEINE ET DES YVELINES EN SEPTEMBRE 2016, QU'EST-CE QUE CETTE FUSION VA APPORTER À VOTRE MÉTIER ?

Olivier Aubier : avant la fusion, l'expérience développée à Clichy-la-Garenne était peu reconnue au-delà des limites communales par les institutions et les opérateurs. Cette fusion nous donne **un rayonnement au niveau régional** considérable auprès des collectivités.
Nous souhaitons faire connaître davantage notre savoir-faire auprès de l'ensemble des communes de la Région, afin qu'elles puissent considérer l'**intervention sur l'habitat privé comme un enjeu essentiel de leur politique urbaine**.
Nous avons aujourd'hui une véritable capacité d'intervention et de conseil auprès des collectivités franciliennes.
En tant que SEM, nous disposons également de **moyens d'actions plus développés** que nos concurrents directs dans ce domaine, en particulier avec la « concession d'aménagement ».

MEAUX
8 rue du Tan


Avant

Après

CITALLIOS est née le 7 septembre 2016 du regroupement des 4 sociétés d'économie mixte d'aménagement (SEM92 – Yvelines Aménagement – Semercli – SARRY 78), chacune ayant développé des compétences complémentaires.

Ce regroupement de talents constitue une force de frappe unique en Île-de-France et permet à CITALLIOS de proposer à ses partenaires et clients une palette de services exhaustive - études et innovation, aménagement urbain, quartiers anciens & habitat privé, renouvellement urbain, immobilier & construction, action foncière, développement économique - avec pour objectif de développer des solutions innovantes en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'urbain : acteurs publics et opérateurs / investisseurs / propriétaires institutionnels ou privés.

CITALLIOS
PROXIMITÉ & EXPERTISES

Olivier Aubier
Directeur des quartiers anciens
et de l'habitat privé
+33 (0)1 41 37 12 72
o.aubier@citallios.fr

Les Portes de l'Arche
65 rue des Trois Fontanot
92024 Nanterre Cedex
www.citallios.fr

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

All Write : 01 53 59 83 83
Crédits photos et visuels : Couverture : Martin Argyroglo - p. 2 : Architecte Eva Samuel