

Direction  
des politiques  
urbaines et sociales

DECEMBRE  
2015

POLITIQUE DE LA VILLE ET  
RENOUVELLEMENT URBAIN

# Grille d'arbitrage urbain et patrimonial

Analyse du potentiel de  
requalification d'un  
immeuble dans le cadre  
d'un projet de  
renouvellement urbain

# CONTACTS

## **BEATRIX MORA**

Directrice à la Direction des Politiques urbaines  
et sociales

[beatrix.mora@union-habitat.org](mailto:beatrix.mora@union-habitat.org)

01 40 75 79 02

## **CATHERINE GRENIER**

Responsable de département  
Conception et renouvellement urbains

[catherine.grenier@union-habitat.org](mailto:catherine.grenier@union-habitat.org)

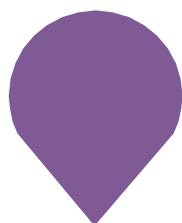
04 37 58 11 58

## **SOPHIE LAUDEN-ANGOTTI**

Responsable du département  
Renouvellement urbain et habitat

[sophie.lauden-angotti@union-habitat.org](mailto:sophie.lauden-angotti@union-habitat.org)

01 40 75 78 54



# Introduction

Cette grille est destinée à aider les maîtres d'ouvrage s'engageant dans un projet de renouvellement urbain et devant en conséquence répondre à des exigences particulièrement fortes en matière de requalification urbaine et patrimoniale de leurs immeubles. Elle permet, à travers une analyse détaillée des caractéristiques du parc ciblé, d'articuler la prise en compte :

- Des tendances du marché de l'habitat,
- Du potentiel du quartier dans la ville et l'agglomération,
- De celui de l'immeuble dans le projet urbain,

Tout en analysant :

- Les qualités intrinsèques du bâtiment,
- Le rôle social joué par celui-ci.

L'objectif pour le bailleur est d'apprécier les atouts et les points faibles de l'immeuble au regard de différents indicateurs mettant en évidence ses capacités d'évolution et de croiser cette analyse avec le classement des immeubles réalisés dans le cadre des PSP.

Il s'agit donc d'aider le maître d'ouvrage à la décision, en appréhendant caractéristiques, dysfonctionnements et potentialités à travers une grille de lecture identifiant ce qui pourra relever d'un traitement qualitatif, plus ou moins important ou au contraire d'un arbitrage plus stratégique compte tenu de l'ampleur des interventions pressenties. La démarche permettra de procéder à une classification de l'immeuble en catégories, en lien avec le projet urbain :

- Immeuble à démolir à court terme,
- Immeuble à démolir à moyen terme, avec réhabilitation d'attente (de 10 à 20 K€ / logement),
- Immeuble à conserver au moins à moyen terme (réhabilitation moyenne de 30 à 40 K€ / logement),
- Immeuble à valoriser à travers une réhabilitation lourde intégrant une restructuration importante - *intervention sur la typologie, la distribution intérieure et/ou l'enveloppe du bâtiment* - (de 50 à 100 K€ / logement).

Pour enrichir l'analyse, il conviendra ensuite de chiffrer les scénarii esquissés.

Cette grille constitue un support pour définir les niveaux et les types de travaux en matière d'intervention dans les projets de renouvellement urbain.

# SOMMAIRE

<b>1/ Éléments de cadrage.....</b>	<b>5</b>
1.1 Tendances du marché de l'habitat .....	5
1.2 Le quartier dans la ville, dans l'agglomération.....	6
<b>2/ L'immeuble dans le quartier et le projet urbain .....</b>	<b>7</b>
<b>3/ Qualités intrinsèques de l'immeuble .....</b>	<b>9</b>
<b>4/ Rôle social de l'immeuble .....</b>	<b>11</b>
<b>5/ Synthèse des 5 analyses.....</b>	<b>12</b>
<b>6/ Scénario retenu .....</b>	<b>13</b>

# 1/ Eléments de cadrage

## 1.1 TENDANCES DU MARCHE DE L'HABITAT

Items d'analyse	Appréciations		
	-	~	+
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Marché du logement dans l'agglomération, dans le bassin d'habitat</b> (tendu, moyennement tendu, détendu)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tendance d'évolution de ce marché (positive, négative)</b></li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rôle du parc social dans ce marché</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume annuel de demandes de logements sociaux</li> </ul> </li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de demandes par logement attribué</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rythme de production d'offre sociale prévu dans le PLH</li> </ul>			

	Pas de marché, pas de développement souhaitable pour le logement social	Place pour le logement social stable, marché faible, imposant prudence / Evolution à moyen terme	Marché porteur, demande de logement social
	-	~	+
<b>Synthèse de l'analyse de ces 3 items :</b>			

## 1.2 LE QUARTIER DANS LA VILLE, DANS L'AGGLOMERATION

Items d'analyse	Appréciations		
	-	~	+
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Niveau d'attractivité du quartier pour la population en place ou pour d'autres publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes de localisation (proximité de centres attractifs, de zones commerciales, de zones d'activités, d'équipements structurants, de futurs projets de développement...)</li> </ul> </li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes d'image (réputation du quartier, fréquentation...)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes de qualité des services offerts (services urbains affectés au quartier, accessibilité, desserte en transports en commun...)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes de positionnement de l'offre d'habitat composant le quartier dans le parc de l'agglomération (secteur intégrant de nombreux logements sociaux, existence de copropriétés dégradées ou fragilisées, proximité de secteurs d'habitat sur lesquels s'exerce une forte demande, concurrence de nouveaux quartiers / existence de besoins particuliers pour les habitants du quartier - <i>en termes de typologie d'habitat, d'adaptation ou de requalification des logements, d'accession sociale, de locaux pour création d'activités, pour artisans - ...</i>)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Si le quartier a déjà bénéficié d'un PRU : niveau d'intégration dans la ville, importance du processus de revalorisation engagé</b> (désenclavement, modification de la structure urbaine, amélioration du cadre de vie, part de logements sociaux maintenus, de diversification d'habitat introduite, degré d'introduction de diversification fonctionnelle / persistance de parties de quartier à risques au sein du périmètre PRU ou à proximité...)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Perspective d'évolution du quartier, vision pour le devenir du quartier et de son environnement</b> (vision de la vocation du quartier à moyen et long terme, volonté de la collectivité d'engager un projet urbain, désenclavement et diversification souhaités, déconcentration de logements sociaux souhaitée, identification de potentiel foncier permettant le développement de la ville...)</li> </ul>			

	Pas de réel potentiel urbain de développement de la ville dans ce secteur	Projets d'agglomération mais modestes, développement envisageable avec prudence	Projets d'agglomération, investissement sur moyen, long terme
	-	~	+
<b>Synthèse de l'analyse de ces 3 items :</b>			

## 2/ L'immeuble dans le quartier et le projet urbain

Items d'analyse	Appréciations		
	-	~	+
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Caractéristiques morpho-typologiques du quartier</b> (incompatibilité du gabarit du parc social du quartier avec le patrimoine environnant - <i>par exemple, bâti en grande rupture avec un environnement pavillonnaire... -</i>)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Potentiel urbain de l'îlot dans lequel est localisé l'immeuble</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Niveau d'attractivité de l'îlot</b> (qualité des aménagements paysagers, des aménités urbaines, qualité et lisibilité du maillage viaire avec l'extérieur du quartier, avec les autres secteurs du quartier, maillage doux, existence d'équipement ou d'activité avec un rayonnement au-delà du quartier / existence de bâtiment(s) mal positionné(s) dans l'îlot - <i>par exemple, implantation générant enclavement urbain, difficulté de repérage, nuisance phonique, dysfonctionnement social -</i>)</li> </ul> </li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Potentiel d'évolution de l'îlot</b> (existence de fonciers disponibles ou d'opportunités foncières qui permettraient de contribuer à la valorisation et à la diversification du quartier, opportunité d'ouverture de l'îlot du fait de sa localisation ou de sa faible perméabilité avec le tissu environnant, nécessité d'adaptation de la trame viaire, de redécoupage de l'îlot pour envisager une mutation urbaine de celui-ci, équipement à développer pour un plus grand rayonnement au-delà du quartier...)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au sein de l'îlot, potentiel urbain de la parcelle dans laquelle l'immeuble est localisé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Qualification de la parcelle</b> (existence de qualifications résidentielles - <i>stationnements, espaces de proximité, jardins privés, collectifs, jeux, mobiliers urbains, collecte des ordures ménagères, éclairage résidentiel...-</i>, de patrimoine végétal sain, clarté des limites de la parcelle, lisibilité de ses dessertes, dimensionnement en adéquation avec le nombre de logements de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, modes doux / existence d'espace(s) résiduel(s) )</li> </ul> </li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Usages résidentiels au sein de la parcelle</b> (cohérence des différentes qualifications résidentielles existantes avec les spécificités de l'environnement - <i>orientation solaire, topographie, vent, bruit... -</i>, les usages observés, les besoins des habitants ; facilité de l'accès des espaces à entretenir ; adéquation de l'organisation des flux - <i>piétons, véhicules -</i> aux usages effectifs ; existence d'espaces favorisant une appropriation positive par les habitants et générant une régulation des pratiques / existence d'usages déviants...)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Potentiel d'évolution de la parcelle</b> (amélioration de qualifications résidentielles, par réorganisation de ses dessertes, par subdivision de la parcelle, par densification...)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Atouts de l'identité résidentielle de l'immeuble</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Qualité de l'implantation de l'immeuble dans l'environnement</b> -<i>orientation, rapport avec les bâtiments voisins, à l'espace public, signalétique...-</i></li> </ul> </li> </ul>			

	-	~	+
- <b>Image renvoyée par le bâtiment en termes d'ambiance urbaine</b> (gabarit, échelle, couleur, monotonie, entretien, dégradations ou vétusté apparentes, clarté de l'identification de la façade principale....)			
- <b>Qualité de traitement des limites du bâtiment et de son tour d'échelle</b> (matérialisation de la distinction public/privé, existence d'un espace de transition entre immeuble et espace public...)			
- <b>Qualité de l'accueil de l'immeuble</b> (accessibilité aux personnes handicapées, qualité de l'adressage, de la lisibilité des accès aux halls d'entrée, du contrôle d'accès, de l'éclairage résidentiel, concordance de traitement des accès et des rez-de-chaussée avec le statut de la façade à laquelle ils appartiennent... / existence d'éléments de conception pénalisants, présentant des difficultés d'entretien, de tranquillité - <i>coursives, porches, recoins, renforcements, décrochement...</i> -)			

	<p><b>Immeuble d'aspect vétuste, mal inséré, environnement dégradé, image dévalorisée, pas ou faibles potentialités d'évolution de l'îlot ou de la parcelle</b></p> <p><b>OU :</b></p> <p><b>Même diagnostic pour l'immeuble mais des potentialités d'évolution de l'îlot ou de la parcelle</b></p>	<p><b>Immeuble et abords peu qualitatifs mais pouvant être revalorisés, bâtiment bien inséré ou enclavement pouvant être résorbé sans restructuration urbaine lourde</b></p>	<p><b>Immeuble bien inséré, avec une bonne image, environnement correct à agréable, qualification résidentielle à prévoir</b></p>
	-	~	+
<b>Synthèse de l'analyse de ces 4 items :</b>			



### 3/ Qualités intrinsèques de l'immeuble

(A mettre en regard avec le classement PSP)

Items d'analyse	Appréciations		
	-	~	+
<i>(en rouge : caractéristique pouvant générer des coûts de travaux de réhabilitation ou de restructuration importants et nécessitant un arbitrage stratégique quant au devenir du bâtiment)</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Caractéristiques constructives et potentiel d'évolution</b></li> </ul>			
- Trame constructive ne favorisant pas la flexibilité (poteau-poutre, murs extérieurs porteurs, refends porteurs)			
- Localisation et nombre des gaines, circulations verticales ne permettant pas d'envisager une surélévation de l'immeuble, un fractionnement des grands logements ou une fusion d'appartements...			
- Tènement de l'immeuble pouvant être élargi <sup>1</sup> au regard de la localisation de celui-ci, de la profondeur et de l'emprise de ses fondations			
- Qualité de la mise en œuvre initiale, de l'entretien, des réhabilitations effectuées (bâtiment non sain, mauvaise qualité des matériaux, insuffisance des interventions dans le temps, obsolescence technique des équipements)			
- Bâtiment ne répondant pas aux normes incendie en vigueur			
- Risques naturels et technologiques (zone classée SEVESO, zone à forte sismicité, risques d'inondation, de glissement de terrain, d'avalanche...)			
- Conclusions du diagnostic amiante « avant travaux » pénalisantes (coût d'intervention très élevé, problème de sécurité...)			
- Performance énergétique (classe de performance du Diagnostic de Performance Energétique du bâtiment pénalisante, montant des travaux à réaliser pour atteindre la classe souhaitée, importance des travaux à réaliser pour l'obtention du Label BBC rénovation)			
- Qualité acoustique (non satisfaisante, amélioration envisageable -en termes de coût, d'impact sur la taille des pièces, d'affaiblissement acoustique- ou rédhibitoire)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conception des parties communes et capacité d'évolution</b></li> </ul>			
- Nombre de logements desservi par la cage d'escalier, facteur de dysfonctionnements			
- Dimensionnement, configuration, orientation des halls non satisfaisants (amélioration envisageable -en termes de coût, de faisabilité- ou rédhibitoire)			
- Existence d'ascenseur(s) adapté(s) au nombre des logements (possibilité d'installer un ascenseur de manière économe et efficace)			
- Distribution de la cage satisfaisante (absence d'escalier intérieur enclouonné conforme à la réglementation, circulations horizontales non protégées des intempéries dont la fermeture serait très onéreuse et complexe à réaliser, desserte aux logements de grande dimension favorisant nuisances sonores, trafic, regroupement)			
- Hauteur du Rch <sup>2</sup> permettant l'implantation de commerces, de locaux professionnels			

<sup>1</sup> La trame habituelle d'un logement est de 11 mètres de façade à façade, de 20 mètres pour l'activité ou le bureau : l'élargissement du tènement peut permettre d'envisager un changement d'usage, une adjonction...

<sup>2</sup> Au minimum, surélévation du premier plancher à 3 mètres pour pouvoir envisager locaux d'activités, commerces...

	-	~	+
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conception des logements et capacité d'évolution</b></li> </ul>			
- Majorité de logements non traversants			
- Typologies inadéquates par rapport à la demande			
- Surface des pièces non adaptée aux attentes actuelles			
- Manque de souplesse du plan des logements pour envisager cloisonnement, décroisonnement, mutation des pièces humides et techniques			
- Existence ou non de logements non accessibles aux personnes à mobilité réduite			
- Majorité de logements lumineux (larges baies, sans vis-à-vis)			
- Majorité de logements se prolongeant par des terrasses, des balcons ou loggias, confortables ou protégés			
- Existence de rez-de-jardin protégés en termes de nuisances (visuelles, phoniques) et confortables en termes d'usage			
- Existence de pièces annexes aux logements (box, cave, cellier...)			

	<b>Performances techniques structurellement pénalisantes, conception médiocre, pas d'évolution possible sans intervention lourde</b>	<b>Parc vétuste mais pas de problème majeur, pas de conception problématique, intervention possible</b>	<b>Qualité intrinsèque du bâtiment pouvant être mise en valeur par une intervention</b>
	-	~	+
<b>Synthèse de l'analyse de ces 3 items :</b>			

## 4/ Rôle social de l'immeuble

Items d'analyse	Appréciations		
	-	~	+
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Attractivité de l'immeuble par rapport au parc social du quartier</b></li> </ul>			
- Existence de demandes de mutation			
- Volume annuel de demandes de mutations dans l'immeuble, dans le quartier			
- Nombre de refus par logement proposé dans l'immeuble, dans le quartier			
- Taux de vacance dans l'immeuble, dans le quartier			
- Niveau de loyer dans l'immeuble, dans le quartier			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fonctionnement de l'immeuble par rapport au parc social du quartier</b></li> </ul>			
- En termes de qualité de service (problèmes d'entretien et de maintenance, problèmes de propreté, vandalisme, immeuble repéré comme relevant d'une situation de non qualité...)			
- En termes d'équilibre social (existence de population jouant un rôle stabilisant - <i>personnes âgées, ancienneté de l'occupation...</i> -, vie sociale riche, appropriations positives des parties communes, des abords / existence de sur-occupations de logement, concentration de familles à risques de fragilités, troubles de voisinage, problèmes de sécurité, de tranquillité - <i>squats, occupation des halls</i> - / immeuble en grande difficulté de fonctionnement social et présentant de graves déséquilibres d'occupation sociale ...)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Potentiel de diversification sociale</b></li> </ul>			
- Possibilité d'accueil d'une population plus équilibrée			
- Rôle social spécifique de l'immeuble pouvant être confirmé (occupation sociale mais fonctionnement satisfaisant avec des dispositifs d'accompagnement ou de gestion...)			

	Immeuble « stigmatisant » pour le quartier, avec un risque pour le fonctionnement social de celui-ci (démolition souhaitable, relogement des ménages...)	Rôle social important de l'immeuble, répondant à la demande, immeuble pouvant être géré par des dispositifs spécifiques ou renforcés	Immeuble constituant un atout de diversification pour le quartier et un point d'appui pour son fonctionnement
	-	~	+
<b>Synthèse de l'analyse de ces 3 items :</b>			

## 5/ Synthèse des 5 analyses

	Appréciations		
	-	~	+
<b>Tendances du marché de l'habitat</b>	Pas de marché, pas de développement souhaitable pour le logement social	Marché faible, place pour le logement social stable, imposant prudence / évolution à moyen terme	Marché porteur Demande de logement social
<b>Le quartier dans la ville, dans l'agglomération</b>	Pas de réel potentiel urbain de développement de la ville dans ce secteur	Projets d'agglomération mais modestes Développement envisageable avec prudence	Projets d'agglomération Investissement sur moyen, long terme
<b>L'immeuble dans le quartier et le projet urbain</b>	Immeuble d'aspect vétuste, mal inséré, environnement dégradé, image dévalorisée, pas ou faibles potentialités d'évolution de l'îlot ou de la parcelle  OU  Même diagnostic pour l'immeuble mais des potentialités d'évolution de l'îlot ou de la parcelle	Immeuble et abords peu qualitatifs mais pouvant être revalorisés  Bâtiment bien inséré ou enclavement pouvant être résorbé sans restructuration urbaine lourde	Immeuble bien inséré, avec une bonne image  Environnement correct à agréable  Qualification résidentielle à prévoir
<b>Qualités intrinsèques de l'immeuble</b>	Performances techniques structurellement pénalisantes  Conception médiocre  Pas d'évolution possible sans intervention lourde	Parc vétuste mais pas de problème majeur  Pas de conception problématique  Intervention possible	Qualité intrinsèque du bâtiment pouvant être mise en valeur par une intervention
<b>Rôle social de l'immeuble</b>	Immeuble « stigmatisant » pour le quartier, avec un risque pour le fonctionnement social de celui-ci (démolition souhaitable, relogement des ménages...)	Rôle social important de l'immeuble, répondant à la demande  Immeuble pouvant être géré par des dispositifs spécifiques ou renforcés	Immeuble constituant un atout de diversification pour le quartier et un point d'appui pour son fonctionnement

## 6/ Scénario retenu

### Scénario retenu :

- Immeuble à démolir à court terme :
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Immeuble à démolir à moyen terme avec réhabilitation d'attente (de 10 à 20 K€ / logement) :
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Immeuble à conserver au moins à moyen terme (réhabilitation moyenne de 30 à 40 K€ / logement) :
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Immeuble à valoriser à travers une réhabilitation lourde intégrant une restructuration importante - intervention sur la typologie, la distribution intérieure et / ou l'enveloppe du bâtiment - (de 50 à 100 K€ / logement) :

Le logement social a son adresse :  
**[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)**



Retrouvez toutes les productions du  
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :  
**<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>**