

PNRQAD

Programme national
de requalification
des quartiers anciens dégradés

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)



2010



1 . Genèse du PNRQAD



Genèse du PNRQAD

Origine du programme

- Vote de la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » le 25 mars 2009 : articles 25, 26, 27 et 46 relatifs au PNRQAD

Objectifs de la loi (article 25 – 1^{er} alinéa)

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Genèse du PNRQAD

article 25 - suite

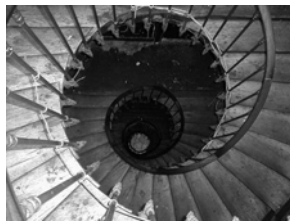
Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- *la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;*
- *le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;*
- *la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière ;*
- *la réhabilitation du parc privé existant ;*
- *l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;*
- *la lutte contre l'habitat indigne ;*
- *l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;*
- *la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales, de services publics et de services de santé ;*
- *l'accompagnement social des habitants ;*
- *la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.*

Genèse du PNRQAD

- **Une politique exceptionnelle et ciblée** sur un nombre réduit de quartiers. Ailleurs, une « politique de droit commun » (OPAH RU, PIG, RHI ...)
- La conduite d'une 1ère mission d'expérimentation portant sur une **vingtaine de quartiers** (2009- 2011) – Budget 380 M€ de subventions publiques
- L'extension possible du programme en 2012 pour une seconde tranche dans la limite fixée par la loi (faisant suite à la présentation d'un rapport d'évaluation au gouvernement)

2. Les finalités du PNRQAD, une politique globale exceptionnelle de requalification sociale et urbaine



Un nouveau programme inspiré des expériences de deux agences : l'ANRU et l'Anah

- **L'ANRU** finance dans le cadre du PNRU des **projets globaux de requalification de quartiers anciens** sur une vingtaine de villes (Perpignan, Mulhouse, St Etienne, Roubaix, Lille, Grasse, Thiers, Montauban, Fort-de-France...)
- **L'Anah** est l'acteur majeur depuis 1971 de la **réhabilitation du parc privé**. Elle finance les réhabilitations conduites par les propriétaires privés, la préparation et le suivi des OPAH. Depuis 2009, elle est responsable des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Finalités du PNRQAD, une politique globale

Un constat : après 30 ans de **politique incitative d'amélioration de l'habitat**, un certain nombre de quartiers anciens présentent toujours un état important de dégradation (estimation de 400.000 à 600.000 logements indignes) qui se traduit par :

- Un parc de mauvaise qualité, insalubre (parc occupé, logement vacant)
- Une occupation très sociale
- Un environnement urbain de proximité déqualifié ou de mauvaise qualité





Finalités du PNRQAD, une politique globale

Une nécessité : conduire une **politique globale** présentant des **dimensions urbaines, sociales et environnementales** qui se traduit principalement par :

- des **actions leviers indispensables de traitement des bâtis les plus dégradés avec une maîtrise publique** des immeubles afin de recycler ces fonciers et d'amorcer une intervention privée sur site ou à proximité : opérations de requalification des îlots d'habitat dégradé (acquisition publique/relogement des résidents/traitement des bâtis allant des travaux de curetage à la démolition/cession des fonciers pour réaliser des logements sociaux ou des équipements, cession à la Foncière Logement ou à des investisseurs privés...)

Finalités du PNRQAD, une politique globale

- des **interventions des bailleurs sociaux** : participation aux actions de relogement, réalisation de logements sociaux ou d'hébergement (principe du « 1 pour 1 » comme base de négociation, où un logement occupé recyclé entraîne la réalisation d'un logement social)
- des **aides à la réhabilitation des logements des propriétaires privés** adaptées aux problématiques locales à travers la conduite d'OPAH RU : maintien à domicile des personnes âgées, sortie d'insalubrité, maîtrise de l'énergie...
- des actions de **redynamisation des commerces et activités des traitements urbains** touchant aux **aménagement et aux équipements de proximité**
- des actions fortes **d'ingénierie** : préparation des projets par la collectivité locale, conduite générale des projet, suivi des OPAH RU ...



« Aux situations sociales et urbaines diverses, ...

*... il faut des outils et des financements permettant des
projets adaptés et différents »*



Les points clefs de la réussite des projets de requalification en quartiers anciens dégradés

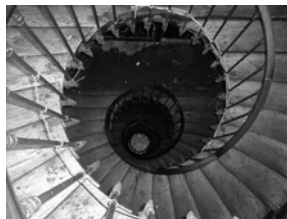
La définition partenariale du projet social et urbain

La conduite de projet

La maîtrise foncière

Le relogement

3. Le choix des quartiers éligibles au PNRQAD



Choix des quartiers éligibles puis signature des conventions

- Afin de laisser du temps aux collectivités pour la **préparation de leurs projets de requalification**, il convenait d'arrêter la liste des quartiers éligibles au PNRQAD : soit **25 quartiers** dans le cadre de la 1ère phase d'expérimentation (budget 380 millions d'euros)
- Les collectivités locales éligibles (communes ou EPCI) disposeront alors de l'année 2010 pour finaliser leur projet local de requalification afin de faire l'objet de la signature d'une convention de 7 ans. La convention sera signée entre le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage avec notamment l'ANRU, l'Etat, l'Anah et la CDC. L'ANRU, l'Anah et la CDC pourront mettre à disposition des collectivités qui le désirent des prestataires en appui (AMO) à la préparation de leur projet, à l'organisation des relogements, aux procédures de recyclage (ORI...), dispositif relatif aux copropriétés dégradées et à la lutte contre l'habitat indigne, développement économique.

Choix des quartiers éligibles au PNRQAD

- Pour cela, organisation d'un **appel à candidatures** entre mai et le 31 juillet 2009 avec la production de :
 - Diagnostic succinct exposant les problématiques des quartiers proposés : fiches de renseignements statistiques et cartographiques essentielles qualifiant les enjeux (données PPPI, Logements vacants en secteur immobilier tendu,)
 - Présentation par le maire ou le président de l'EPCI des grandes lignes et volume du projet (social et urbain), moyens et organisation mobilisable afin d'apprécier la crédibilité et le réalisme des programmes projetés

Choix des quartiers éligibles au PNRQAD

- Constitution d'une **commission nationale** chargée de donner un **avis au ministre en charge du Logement**. Celui-ci prendra un **décret fixant la liste des quartiers éligibles**
- **87 dossiers de candidature réceptionnés** portant sur quarante cinq départements. Le décret du 31 décembre 2009 indique les 25 collectivités retenues, 15 autres collectivités l'ont été au titre de l'ingénierie.