

## Préambule

Le mot de PROFEEL

Le mot des architectes

Pourquoi ce guide ?

Présentation de l'équipe de recherche

Méthodologie de l'étude

## Éléments de contexte et de cadrage

Le contexte de la rénovation énergétique

La problématique spécifique de la maison individuelle

## Ce qu'il faut savoir et comprendre avant de se lancer

Des idées reçues sur les comportements des ménages et des professionnels du bâtiment dont il est important de se détacher

Une philosophie et des principes d'intervention à comprendre avant de créer sa stratégie publique locale

Les principaux modes d'intervention sur le cadre bâti et foncier pour la densification et la mutation de l'habitat individuel

## Une palette d'outils variés pour la mise en place d'une stratégie de territoire

Les outils réglementaires

Les dispositifs opérationnels

Les outils fiscaux et financiers

Les outils fonciers

Les principales procédures d'aménagement

## Quelle stratégie publique adopter ? Comment la construire ?

Les échelles d'intervention à considérer

Les quatre étapes incontournables

Le niveau d'ambition recherché

Trois exemples de stratégies publiques différenciées

6

7

9

10

12

15

16

19

24

27

31

32

34

35

36

39

40

45

46

## Fiches Actions

### Étape A

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

58

### Étape B

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

66

### Étape C

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

76

### Étape D

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

86

## Conclusions

93

## Annexes

97