

## Etude d'articulation entre développement résidentiel et action sur l'habitat privé ancien, dégradé et insalubre sur le territoire de l'OIN ORSA

### Maîtrise d'ouvrage : Etablissement Public d'Aménagement ORSA

(Orly, Rungis, Seine Amont) Direction de la stratégie et de l'aménagement urbain

Durée de la mission : 6 mois, 2008



### Problématique

*Situé dans le département du Val-de-Marne, dans la continuité immédiate de Paris, ce territoire est composé de 12 communes, et regroupe 335 000 habitants. Il fait l'objet d'une Opération d'Intérêt National depuis 2007 en raison de sa situation stratégique dans l'agglomération parisienne (aéroport d'Orly, réseau ferroviaire et routier d'envergure métropolitaine, grands équipements, Seine) et de son potentiel de développement (friches industrielles, quartiers anciens dégradés). L'EPA Orly-Rungis-Seine Amont est chargé d'élaborer un projet urbain pour ce territoire et de le mettre en œuvre.*

La présente étude, lancée par l'EPA, a pour objet l'élaboration d'une stratégie visant à articuler l'intervention publique en matière d'amélioration de l'habitat privé dégradé existant avec les opérations d'aménagement existantes ou à venir, en définissant une démarche de travail, des outils d'ingénierie partagée entre les différents acteurs de ce territoire.



8 secteurs ont été approfondis lors de l'étude, en raison des enjeux de requalification du parc privé ancien dégradé qu'ils présentent. Leur situation est variée au regard de la qualité urbaine d'ensemble, des caractéristiques et de l'état du bâti, ainsi que du degré d'implication et de la nature des dispositifs d'intervention mis en place par les communes. Aussi, 3 types d'enjeux ont été identifiés. Ils définissent des priorités d'intervention pour l'EPA et ses partenaires :

- **L'enjeu urbain**, à différentes échelles (métropolitaine, intra-communale, et infra-communale) ;
- **L'enjeu de requalification de l'habitat** : lorsque le site présente de bonnes qualités urbaines, il peut persister des poches d'habitat vétuste voire dégradé et un positionnement peu favorable sur le marché du logement.
- **L'enjeu environnemental** : plus largement, le territoire ORSA présente de vastes secteurs pavillonnaires assez modestes ainsi que de nombreuses copropriétés des années 60-70. La fragilité de ce parc en matière énergétique est d'autant plus problématique dans un contexte de fort développement de construction neuve environnant.

## Résultats

Des orientations stratégiques et des dispositifs opérationnels complémentaires sont préconisés pour traiter une diversité de situations :

- La mise en place d'OPAH RU articulées avec l'OIN, en adoptant une approche sélective en fonction du potentiel de requalification, et en évitant de réhabiliter ce qui ne le mérite pas. Pour les deux secteurs les plus fragiles, doublés de problématiques urbaines (centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges, et Ivry-Port à Ivry-sur-Seine), il est préconisé le montage d'un dossier PNRQAD.
- Des OPAH à volet énergétique : pour les secteurs d'habitat sans enjeu de renouvellement urbain et où il persiste des besoins en travaux.
- Sur le reste de l'habitat privé du territoire ORSA, un PIG précarité et performance énergétique pour améliorer, en diffus, les performances énergétiques des habitations.