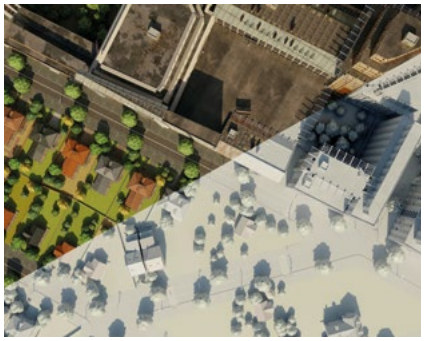
LES CAHIERS de l'Anah

HORS-SÉRIE N°7

L'habitat, levier de revitalisation des territoires

Octobre 2026 — anah.gouv.fr

sommaire



Plus de contenus enrichis

Découvrez la version digitale enrichie ici

urlz.fr/vk8C

Séquence 1

4 **Comprendre les trajectoires territoriales**

6 — Grand entretien
10 — Revitalisation, une question de trajectoire
13 — Entretien avec Sylvain Grisot

Séquence 2

16 **L'habitat privé, levier de l'action publique**

18 — Quelles solutions pour lutter contre la dévitalisation des territoires ?
20 — Rénover, adapter, traiter l'habitat indigne
23 — Utiliser les savoirs vernaculaires

Séquence 3

24 **Réinventer la vie locale**

26 — Multiples actions sur le temps long
28 — Des (micro)solutions pour (re)faire territoire
30 — « Les élus n'ont pas besoin de réinventer la roue »
31 — Revitaliser (aussi) les quartiers prioritaires

Séquence 4

32 **2050, quels futurs possibles ?**

34 — Comment habiterons-nous en 2055 ?
35 — Des pistes d'études pour l'habitat de demain
36 — Et en 2056 ?
37 — L'instant Nouvel
39 — Pour aller plus loin

© Laurent Villeret

L'habitat, levier de revitalisation des territoires

PIERRE CUNÉO

Directeur général de l'Anah

édito

En rejoignant récemment les équipes de l'Anah, je mesure l'importance et la centralité des missions qui sont confiées à l'Agence, et à ses partenaires, œuvrant partout en France à l'amélioration de l'habitat privé. Agir sur l'habitat, c'est répondre aux besoins des ménages, mais aussi contribuer à l'activité économique, à la cohésion sociale et à la transition écologique des territoires.

Revitaliser un territoire, c'est faire en sorte que l'on puisse durablement y vivre, y travailler et s'y projeter pour y construire un avenir, aujourd'hui comme demain. La place de l'habitat y est déterminante. La vacance des logements, la dégradation du bâti ancien, la précarité énergétique ou l'inadaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap ne sont pas seulement des difficultés individuelles. Elles pèsent sur la vitalité de ces quartiers. À l'inverse, réhabiliter le patrimoine, remettre des logements sur le marché, améliorer leur confort et les adapter aux besoins de leurs occupants contribue à redonner vie aux territoires. C'est aussi valoriser l'existant, limiter l'artificialisation des sols et améliorer durablement le cadre de vie, au bénéfice des générations présentes et futures.

L'habitat ne peut toutefois pas, à lui seul, revitaliser un territoire. Un logement rénové ne suffit pas si les commerces ferment, si les services publics s'éloignent, si les déplacements deviennent difficiles ou si les occasions de rencontres se raréfient. Il faut donc relier les politiques de l'habitat à celles de l'aménagement, de la mobilité, de l'activité économique et des services. Leur articulation est d'autant plus importante que ces politiques obéissent souvent à des temporalités différentes. Les réponses doivent tenir compte de la singularité de chaque territoire, de ses besoins et de ses ressources, mais aussi de ses fragilités, de ses initiatives et de ses possibilités de développement.

Aucun acteur ne peut, seul, mener cette transformation. Les collectivités territoriales, les services de l'État, les opérateurs, les professionnels de l'habitat, les acteurs économiques et associatifs et les réseaux qui accompagnent les ménages disposent chacun de compétences et de leviers indispensables. La réussite dépend de leur capacité à coordonner leurs interventions et à les inscrire dans la durée, autour d'une stratégie territoriale partagée qui rapproche les ambitions, les moyens et les réalisations concrètes.

De la même manière, la revitalisation ne se réduit pas au nombre de logements rénovés ou d'opérations engagées. Elle s'apprécie au regard des évolutions, trajectoires, dynamiques ainsi rendues possibles : des habitants mieux logés, des centres anciens qui retrouvent des usages et de l'attractivité. Ce hors-série des Cahiers de l'Anah propose de nourrir nos réflexions à partir des expériences, des démarches et des initiatives emblématiques de ce qui fait nos territoires.

Les Cahiers de l'Anah - Hors-série n°7 – Revue de l'Anah, 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris. **Directeur de la publication :** Martin Lagane. **Rédaction en chef :** Frédérique Girard. **Comité de rédaction :** Oriane Raulet, Bastien Lainé, Paul Lévi, Agnès Garderet et Martin Lagane. **Ont contribué à ce numéro :** Henri Bellegarde, John Billard, Ginette Brunel, Clément Gaillard, Benjamin Genuini, Sylvain Grisot, Maxime Hug, Marie Lefevre, Anne-Claire Mialot, Manu Molle, Jean Nouvel, Magali Reghezza-Zitt, Antoine Saintoyant, Ludovic Twardosz. **Conception et rédaction :** Agence In medias res. **Rédaction :** Benoît Bardet, Lucie Breuil, Stéphanie Guillot, Vincent Huchon. **Tirage :** 7 500 exemplaires. **Impression :** Déjà Link. Dépôt légal à parution.

© Istock

Comprendre les trajectoires territoriales

séquence 1

La revitalisation ne se mesure pas à un indicateur unique. Derrière les évolutions démographiques, économiques ou résidentielles se dessinent des trajectoires plus complexes.
Les comprendre suppose de croiser les dynamiques, les échelles et les usages, mais aussi de regarder autrement les ressources de l'existant. •

« LE CŒUR, C'EST LE PROJET PORTÉ PAR LA COLLECTIVITÉ »

Revitaliser un territoire suppose d'agir à la fois sur le logement, le commerce, les mobilités, les services et le développement économique. Le regard d'Antoine Saintoyant, directeur général de la Banque des Territoires, et Thierry Repentin, président du Conseil d'administration de l'Anah.

© Sophie Palmier / REA – Caisse des Dépôts – 2026

ANTOINE SAINTOYANT

Directeur de la Banque des Territoires
Directeur général adjoint du Groupe Caisse des dépôts

La revitalisation mobilise aujourd'hui de très nombreux acteurs, des collectivités aux agences de l'État, en passant par la Banque des Territoires. Pourquoi une telle mobilisation collective est-elle nécessaire ?

Antoine Saintoyant — La revitalisation est par nature complexe et mobilise de nombreuses politiques publiques. Le logement bien sûr, mais aussi le commerce, les transports, les services ou le développement économique. Différents acteurs peuvent intervenir sur chacun de ces sujets, d'où l'importance de parvenir à bien les articuler.

Mais le cœur du dispositif reste la collectivité locale. C'est elle qui porte le projet politique et territorial. L'État joue un rôle d'animation, notamment à travers l'Agence nationale de la cohésion des territoires, tandis que les différentes agences et partenaires apportent leurs compétences et leurs moyens. La Banque des Territoires intervient pour sa part avec trois grands leviers : l'ingénierie, pour accompagner la stratégie, les études et le montage des projets ; les prêts, notamment vers les collectivités et les bailleurs sociaux ; et l'investissement, en entrant par exemple au capital de foncières capables de porter des opérations de redynamisation commerciale. L'objectif est que nous conjuguions nos forces autour d'une même feuille de route.

Thierry Repentin — Je partage pleinement cette conviction, et je la mesure aussi en tant que maire de Chambéry, engagée dans Action Cœur de Ville depuis 2018. Ce programme montre bien comment l'impulsion nationale peut se traduire en une stratégie profondément territorialisée. À Chambéry, nous travaillons à la fois sur l'habitat, le commerce, les mobilités, les espaces publics ou la végétalisation. C'est parce que ces interventions s'inscrivent dans un même projet de ville qu'elles prennent tout leur sens. Aujourd'hui, sans renoncer à une vision et à des objectifs nationaux, l'aménagement se tisse à l'échelle de la ville, du quartier, de l'îlot, voire de l'immeuble. Les transitions écologique et énergétique en sont une parfaite illustration, avec des objectifs globaux, mais des réponses inscrites dans les réalités locales.

Après plusieurs années de programmes de revitalisation, qu'est-ce qui fait selon vous la réussite de cette méthode partenariale ?

A. S. ———— Je vois trois conditions essentielles. La première est un portage politique local fort, avec une stratégie clairement définie. La deuxième est le temps long, avec des programmes sur six ans - soit la durée d'un mandat municipal - qui permettent de construire des outils qui ne produisent pas nécessairement des résultats immédiats mais démultiplient les capacités d'action.
La troisième condition est la capacité à embarquer l'ensemble des partenaires autour du projet. La Banque des Territoires, l'Anah, l'ANRU, Action Logement, mais aussi les bailleurs sociaux ou les acteurs économiques selon les situations. Lorsque le portage politique, le temps long et cette approche partenariale sont réunis, on dispose d'une base solide.

Vous insistez d'ailleurs sur la nécessité de ne pas traiter séparément logement, commerce, mobilités ou développement économique.

A. S. ———— Dans la réalité, ces sujets sont intimement liés. C'est d'ailleurs la logique d'Action Cœur de Ville ou de Petites Villes de demain. On ne peut pas entrer dans une démarche de revitalisation en décidant de ne traiter que le logement ou que le commerce.
Prenons un immeuble de centre-ville avec un commerce en rez-de-chaussée et des logements au-dessus. Très souvent, il faut acquérir et restructurer l'ensemble avant de pouvoir dissocier les usages. Les logements peuvent ensuite accueillir des jeunes, des seniors ou des familles selon les besoins locaux. Le lien entre commerce et logement est donc très concret.

© ARTPRISM2025

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d'administration de l'Anah

T. R. ———— Si les politiques nationales donnent un cap et des moyens, c'est localement que l'on peut comprendre comment le logement interagit avec le commerce, les mobilités, les services ou l'espace public. Ce ne sont pas des politiques parallèles, les maires le savent bien. Elles concourent toutes à rendre le centre-ville plus agréable à vivre et à habiter.
C'est aussi une évolution importante pour l'Anah. Agir sur un logement améliore d'abord les conditions de vie de ses occupants. Mais lorsqu'on remet en usage plusieurs logements vacants, que l'on réhabilite un immeuble dégradé ou que l'on intervient à l'échelle d'un îlot, on agit aussi sur une rue, sur un quartier et, progressivement, sur toute une centralité. Le logement devient alors un véritable levier d'aménagement du territoire. À cet égard, l'Anah propose une gamme de dispositifs aux collectivités locales pour agir, et des aides aux particuliers pour rénover leur logement.

Cela signifie-t-il aussi accepter que certaines fonctions ou certains usages changent ?

A. S. ——— Certainement. Il faut sortir de l'idée que chaque local doit nécessairement retrouver son usage originel. Certains types de commerces diminuent structurellement tandis que d'autres activités se développent, notamment les loisirs collectifs, les services à la personne, la santé ou l'accompagnement des personnes âgées.
Dans une rue où la vacance commerciale est importante, l'objectif ne consiste pas toujours à réinstaller un commerce dans chaque local. Certains peuvent accueillir des services, des activités de l'économie sociale et solidaire ou des professionnels de santé. Cela suppose de définir des priorités et de concentrer l'intervention là où elle peut réellement produire un effet d'entraînement.
À cet égard, les foncières jouent un rôle important, en maîtrisant certains locaux pour accompagner l'installation de nouvelles activités avec des loyers adaptés, quitte à rechercher un équilibre économique à l'échelle de plusieurs opérations. La revitalisation suppose donc d'accepter que la ville se réinvente.

Quelle place l'habitat privé occupe-t-il dans cette transformation des centres-villes ?

T. R. ——— Nous partageons la même conviction. Le logement est essentiel à ceux qu'il abrite, mais il constitue aussi une condition essentielle de la vitalité d'un territoire. C'est tout le sens de l'intervention de l'Anah dans les programmes de revitalisation. Nous agissons sur le parc privé pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne, améliorer la performance énergétique, adapter les logements au vieillissement et accompagner les copropriétés. Et derrière chacune de ces politiques, l'objectif reste le même, pour permettre aux habitants de vivre dans des logements de qualité, adaptés à tous les âges de la vie et pleinement inscrits dans leur territoire.

Il faut considérer le parc existant comme une ressource. Dans un contexte où nous devons limiter l'artificialisation des sols, une partie de la réponse aux besoins en logements se trouve déjà dans nos villes et nos centres-bourgs. Encore faut-il être capables de transformer ce patrimoine, parfois très ancien, pour lui redonner une qualité d'usage et répondre aux attentes contemporaines.

« L'habitat privé occupe une place fondamentale dans la transformation des centres-villes »

— **Antoine Saintoyant**

A. S. ——— L'habitat privé occupe une place fondamentale. J'ai visité de nombreuses villes où la redynamisation commerciale allait de pair avec un travail très important sur l'habitat privé, les copropriétés ou les façades. C'est le cas à Grasse, mais aussi à Chinon, où les Opah-RU et l'intervention de l'Anah ont joué un rôle majeur.
Cette intervention contribue à recréer un cadre accueillant, et permet surtout de proposer des logements qui correspondent réellement aux besoins. Il faut pouvoir proposer différentes typologies, du logement social mais aussi du logement intermédiaire ou abordable dans le parc privé.

Si l'on se projette en 2050, à quoi reconnaîtra-t-on un territoire dont la revitalisation a réussi ?

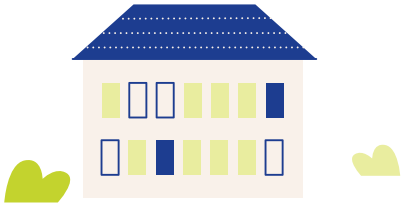
A. S. ——— Les deux grandes tendances que sont la démographie et le climat vont profondément transformer les territoires. Le vieillissement de la population va s'accentuer, avec des dynamiques démographiques très différentes d'un territoire à l'autre. Dans le même temps, le changement climatique va rendre plus aiguës les questions d'habitabilité.
L'enjeu sera donc de conserver des centres suffisamment denses pour limiter l'expansion urbaine, tout en les rendant agréables à vivre. Cela passe d'abord par le logement, qui devra offrir un meilleur confort face aux fortes chaleurs, sans oublier l'enjeu toujours essentiel dans le parc ancien du confort en hiver et de la rénovation thermique. L'adaptation passe également par davantage de végétation et d'espaces de fraîcheur, afin de limiter les îlots de chaleur. L'habitabilité se joue à l'échelle du centre-ville.

X **Texte :** Stéphanie Guillot

T. R. ——— Une grande partie des logements dans lesquels nous habiterons en 2050 existe déjà. Notre responsabilité est donc de transformer ce parc pour qu'il puisse répondre aux conditions de vie de demain. Cela signifie poursuivre sa rénovation énergétique, mais aussi l'adapter au changement climatique, au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie.

C'est sans doute là que se joue une partie de l'aménagement du 21e siècle. Si les grands défis sont nationaux, et même mondiaux lorsqu'il s'agit du climat, les solutions se construisent au plus près des réalités locales. Adapter un logement, transformer un immeuble, recomposer un îlot, végétaliser une rue ou maintenir un commerce sont autant d'actions très concrètes qui, mises bout à bout, permettent à un territoire de rester habitable.

Cette articulation entre les échelles me paraît essentielle. Elle est au coeur de l'intervention de l'Anah. La transition écologique ne se décrète pas seulement à travers de grands objectifs. Elle prend corps dans nos villes, nos quartiers, nos bourgs et nos villages. •



« La transition écologique prend corps dans nos villes, nos quartiers, nos bourgs et nos villages, au plus près de la vie quotidienne des habitants. »

— **Thierry Repentin**

ANTOINE SAINTOYANT EN QUELQUES MOTS

Diplômé de l'École Nationale d'Administration et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, il débute sa carrière en 2003 au ministère de l'Économie et des Finances à la Direction générale du Trésor. Il rejoint la Caisse des Dépôts en 2020, d'abord comme directeur de la Gestion des participations stratégiques, puis à partir de 2025 comme Directeur général adjoint du Groupe Caisse des Dépôts et directeur de la Banque des Territoires.

THIERRY REPENTIN EN QUELQUES MOTS

Thierry Repentin est ancien sénateur de la Savoie. Il est, entre 2012 et 2014, ministre délégué à la formation professionnelle et à l'apprentissage, puis ministre délégué aux affaires européennes dans le second gouvernement de Jean-Marc Ayrault. Il est actuellement Maire de Chambéry, Président de la Communauté d'agglomération du Grand Chambéry, et Président du Conseil d'administration de l'Anah.

LA REVITALISATION, UNE QUESTION DE TRAJECTOIRE

Derrière le terme de « revitalisation » se dessinent des réalités territoriales très différentes. Regain démographique, création d'emplois, attractivité résidentielle, accès aux services, qualité du cadre de vie ou transition écologique… Aucun indicateur ne suffit, à lui seul, à acter la revitalisation d'une ville ou d'un village. Pour comprendre ce qui change réellement, il faut regarder les territoires dans le temps, croiser les indicateurs et tenir compte de leurs vulnérabilités propres. Autrement dit, lire des trajectoires plutôt que des photographies. Ce à quoi s'est attachée l'étude France Stratégie.

TRAJECTOIRE

Regarder d'où vient le territoire

Parler de revitalisation suppose nécessairement de regarder un état antérieur et la manière dont le territoire a évolué. À ce titre, l'analyse menée par France Stratégie sur 202 villes moyennes françaises[1] met en évidence une forte diversité de trajectoires. Certaines sont dynamiques, d'autres suivent les tendances nationales, d'autres encore connaissent un retrait démographique ou économique.

Cette hétérogénéité interdit de raisonner à partir d'un modèle unique de la ville « revitalisée ». Elle invite au contraire à construire des diagnostics locaux et à adapter les réponses publiques aux priorités de chaque territoire.

DÉMOGRAPHIE

Croiser les dynamiques

La revitalisation d'un territoire ne se mesure pas à la seule évolution de sa population. Une baisse démographique, lorsqu'elle résulte du départ des habitants, peut certes signaler une fragilité. Mais, à l'inverse, une population en hausse n'est pas nécessairement synonyme de territoire en bonne santé. L'attractivité peut aussi entraîner une hausse des prix immobiliers, une pression accrue sur le foncier et rendre le logement moins accessible. Pour comprendre la trajectoire d'un territoire, il faut donc croiser les dynamiques démographiques avec les évolutions économiques, sociales et immobilières.

INDICATEURS

Croiser les signaux

France Stratégie propose de suivre dans le temps les composantes structurelles des dynamiques territoriales. Solde migratoire, vieillissement et profil de la population, structure de l'emploi et du tissu économique, disponibilités foncières, artificialisation, mais aussi dynamiques d'innovation et de coopération constituent autant de signaux à mettre en regard.

À ces indicateurs s'ajoute une lecture fonctionnelle du territoire. L'accès aux commerces, aux services publics, à la santé, à l'éducation, aux transports ou à la culture renseigne directement sur la capacité d'une centralité à répondre aux besoins de ses habitants et de son bassin de vie. Le rapport souligne d'ailleurs que « la perte de services et d'équipements peut constituer à la fois un facteur de mécontentement des habitants et un frein à l'attractivité économique et résidentielle ».

1. Les villes moyennes, un pilier durable de l'aménagement du territoire ? France Stratégie, Coline Bouvart, Département Travail emploi compétences ; Philippe Frocrain, Département Économie ; Émilien Gervais, Pôle Développement ; Claire Rais Assa, Département Développement durable et numérique; Cyril Gomel, Conseiller scientifique janvier 2022

REVITALISATION
que disent les chiffres ?

ATTRACTIVITÉ

Ne pas la confondre avec la revitalisation

Les exemples étudiés montrent toute l'utilité de cette lecture croisée. À Chaumont (52), le recul de la population, la baisse de l'emploi et la diminution des prix immobiliers coexistent avec une offre importante d'équipements et de services. À Sète (34), au contraire, la croissance de la population et de l'emploi et la forte progression des prix immobiliers s'accompagnent d'un vieillissement marqué, d'une part élevée de résidences secondaires et de fortes inégalités sociales. Deux situations qui rappellent qu'attractivité et revitalisation ne sont pas nécessairement synonymes.

TEMPS LONG

Observer les transformations dans la durée

Cette approche à différentes échelles invite également à inscrire la revitalisation dans le temps long. Pour France Stratégie, cela suppose de disposer d'indicateurs territorialisés suivis dans la durée, sur l'immobilier, les mobilités ou encore le foncier, afin de mieux comprendre les trajectoires locales, de partager les diagnostics et d'orienter l'investissement public.

LOGEMENT

Une condition de la transformation territoriale

Dans ces trajectoires, le logement joue un rôle déterminant. Accompagner le vieillissement de la population, répondre à l'évolution des parcours résidentiels, accueillir de nouveaux habitants tout en limitant l'artificialisation, ces enjeux passent en grande partie par la capacité des territoires à faire évoluer leur parc existant.

Rénover, adapter et remettre en usage les logements permet ainsi de répondre aux besoins sans nécessairement construire davantage, ni consommer de nouveaux espaces. Le logement devient alors un levier pour accompagner dans la durée les transformations démographiques, sociales et écologiques des territoires. Dans cette perspective, pour l'Anah, agir sur l'habitat n'est pas seulement l'une des composantes de la revitalisation. C'est l'une des conditions qui la rendent possible.

3 millions
Le nombre de logements vacants en France, soit 7,7 % du parc en 2025[2]

99,8 %
Le pourcentage de la population qui vit à moins de 30 min d'une Maison France Services[3]

730 000
logements rénovés grâce aux aides de l'Anah[4] depuis la création du programme Petites Villes de demain.

24 000
Le nombre de communes rurales couvertes par un dispositif de l'Anah.[5]

2. urlz.fr/vimW
3. urlz.fr/vimZ
4. urlz.fr/vin1
5. urlz.fr/vin2

X Texte : Vincent Huchon

Revitalisation : qu'en disent les maires ?

Maxime Hug, maire d'Assier (Lot) et vice-président du Grand-Figeac en charge de l'habitat et de l'aménagement.

« Pour revitaliser, rénover le logement vacant ne suffit pas »

« Au Grand-Figeac, qui regroupe 92 communes et 45 000 habitants, nous avons toujours considéré qu'une revitalisation réussie repose sur un lien étroit entre aménagement et habitat. Des cœurs de villes et de villages de qualité, accessibles et agréables à vivre, incitent aussi les propriétaires à investir dans leur logement. C'est pourquoi nous accompagnons les communes dans leurs projets d'aménagements d'espaces publics. Nous intervenons également directement sur l'habitat. En complément des aides existantes, notre soutien peut atteindre 8 000 € pour la rénovation d'un logement répondant aux critères d'éligibilité. Nous proposons aussi une aide de 5 000 € aux primo-accédants qui s'installent dans un logement vacant. Une récente étude de nos services montre qu'entre 2023 et 2026, le taux de vacance a baissé de deux points. Pour nous, c'est le signe que la politique engagée porte ses fruits. Mais la reconquête du logement vacant ne suffira pas à répondre à tous les besoins. Lorsque Figeac Aéro annonce la création de 500 emplois dans les cinq prochaines années sur le territoire, nous savons que nous devrons aussi construire. Non pas pour artificialiser davantage, mais parce que, même si nous parvenions à remettre sur le marché l'ensemble des logements vacants, nous n'aurions pas suffisamment de biens correspondant aux besoins des nouveaux ménages. La revitalisation doit donc permettre de mobiliser au maximum l'existant, tout en conservant la capacité de produire du logement neuf, là où il est nécessaire. »

Manu Molle, maire de Guillestre (Hautes-Alpes)

« À Guillestre, revitalisation rime avec logements, commerces, mobilité et culture »

« Le centre ancien de Guillestre compte de nombreux immeubles anciens, notamment du XIXe siècle, dont certains étaient devenus vétustes. L'électrochoc est venu en 2014, avec l'effondrement d'un immeuble sur la place centrale, heureusement sans faire de victimes. Jusqu'alors, nous avions un programme de rénovation des façades et nous avancions maison par maison. Cet événement nous a conduits à changer d'échelle, à regarder le centre historique dans son ensemble et à construire une stratégie plus globale. À partir de 2017, l'Opah-RU nous a permis, avec le soutien de la Direction départementale des territoires (DDT), de mettre en œuvre une stratégie complète sur l'habitat. En partenariat avec 3F-Sud, nous avons pu résorber l'îlot insalubre où s'était produit l'effondrement et y créer 13 logements conventionnés, dans lesquels les locataires se sont installés en juillet 2026. Une deuxième opération est engagée sur un autre îlot. Elle a permis la rénovation d'une maison en plateau nu et l'acquisition d'immeubles pour réaliser quatre appartements. L'objectif est de faire revenir des familles et des habitants permanents à l'année. Mais pour nous, la revitalisation va au-delà de l'habitat. Elle est indissociable du développement commercial. C'est aussi pour cela que nous avons rejoint le programme Petites Villes de Demain en 2021, qui apporte une vision plus transversale de la dynamisation du centre-bourg et nous a notamment permis de recruter une cheffe de projet. Cela nous a poussés à engager une manager du commerce. Parallèlement, nous travaillons également sur la mobilité, notamment en matière de sécurité et d'accessibilité universelle. »

Voir le reportage urlz.fr/vjvl

« LE PRINCIPAL TERRAIN D'ACTION, C'EST L'EXISTANT »

Comment redonner un avenir à des territoires fragilisés sans repartir de zéro ? Pour l'urbaniste Sylvain Grisot, la revitalisation commence par un autre regard sur l'existant, à réinvestir et à transformer. Dans un monde et une société qui évoluent, elle invite aussi à penser les conditions qui permettront, demain encore, de vivre dans ces territoires. Une question qui dépasse celle du bâti pour interroger leur habitabilité.

© D.R.

Dans les territoires engagés dans des démarches de revitalisation, la première tentation est souvent de chercher ce que l'on pourrait créer de nouveau. Vous invitez au contraire à commencer par regarder ce qui est déjà là. Pourquoi ?

Sylvain Grisot ——— Nous sous-estimons grandement l'inertie de la fabrique de la ville. Et par « ville », j'entends tous nos espaces urbanisés : une métropole bien sûr, mais aussi une ville moyenne, une petite ville ou le cœur d'un village. Dans tous ces territoires, le bâti se renouvelle extrêmement lentement. Nous ajoutons chaque année moins de 1 % de logements au parc existant. Quand on projette ce rythme jusqu'en 2050, on comprend que l'essentiel de ce que nous habiterons alors est déjà construit. C'est une donnée fondamentale, qui devrait modifier la hiérarchie de nos priorités.

Il faut évidemment continuer à construire là où des besoins existent et où on ne peut pas faire autrement. Mais l'enjeu principal est désormais de savoir comment adapter le patrimoine existant pour qu'il soit encore habitable en 2050. Et cette adaptation n'est pas seulement énergétique ou climatique. Elle concerne aussi les évolutions démographiques, les modes de vie, le travail, les mobilités. Nous consacrons encore énormément d'attention au neuf alors que notre chantier principal, c'est celui de l'existant.

Faut-il inverser notre manière de raisonner pour ne plus se demander s'il faut conserver un bâtiment, mais démontrer qu'on ne peut pas le conserver avant de le démolir ?

S. G. ——— Oui, il faut changer la charge de la preuve et ne démolir que par exception. Une réhabilitation lourde et une démolition-reconstruction n'ont pas du tout les mêmes conséquences en matière de consommation de ressources, d'énergie ou d'émissions de carbone. Cela ne signifie pas que tout bâtiment doit être conservé à n'importe quel prix. Mais le premier réflexe devrait être d'examiner les possibilités d'une transformation au lieu de privilégier systématiquement la démolition-reconstruction.

Ce qui nous en empêche encore est aussi culturel et économique. Toute notre chaîne de production a été organisée pour construire du neuf. Les ingénieurs y sont formés, les opérateurs en maîtrisent les risques, les modèles financiers sont calibrés pour cela. Face à une parcelle libre, le chemin est balisé. Avec un bâtiment existant, il faut composer avec une structure, une histoire, parfois plusieurs propriétaires, changer un usage, trouver un autre montage. Mais les choses évoluent. Les professionnels apprennent à transformer des bureaux en logements, à changer la destination des bâtiments, à intervenir sur des structures existantes. Les écoles d'architecture s'en saisissent également fortement. **Nous sommes progressivement en train de passer d'une culture de la page blanche à une culture de la transformation.**

✕ **Texte :** Stéphanie Guillot

" Nous sommes progressivement en train de passer d'une culture de la page blanche à une culture de la transformation."

Dans de nombreuses villes ou centres-bourgs, on connaît déjà les immeubles vacants et les grandes friches. Vous dites pourtant qu'il reste un important « foncier invisible » à découvrir. Où se cache-t-il ?

S. G. ——— Justement dans tout ce qui n'a pas encore l'apparence évidente d'une friche. Nous avons beaucoup progressé dans l'identification des friches industrielles ou commerciales. Mais elles ne représentent qu'une partie du potentiel. Cela peut être un hangar toujours en activité mais très largement sous-utilisé, un bâtiment hospitalier qui sera bientôt libéré, des bureaux dont l'occupation diminue, une parcelle qui pourrait accueillir d'autres usages. Et cela va jusqu'aux logements. Dans certains lotissements vieillissants, par exemple, des maisons conçues pour des familles sont désormais occupées par une ou deux personnes et comptent plusieurs chambres inutilisées.
Ces situations sont beaucoup moins visibles parce qu'elles sont diffuses. Il ne suffit plus de repérer quelques grandes emprises sur une carte. Il faut parfois regarder rue par rue, bâtiment par bâtiment, adresse par adresse. La ressource foncière n'est donc pas nécessairement un terrain disponible. Elle peut se trouver dans des mètres carrés déjà construits mais vacants, sous-occupés ou appelés à changer d'usage.

Pour une collectivité qui cherche à revitaliser son territoire, cela suppose donc aussi d'anticiper la vacance plutôt que d'attendre qu'elle soit installée ?

S. G. ——— C'est tout l'enjeu. Il faut passer d'une logique d'atlas à une logique d'observatoire. L'atlas photographie les friches à un instant donné. L'observatoire regarde les usages, les sous-usages et suit leurs évolutions. On peut par exemple repérer qu'un immeuble tertiaire perd progressivement ses entreprises ou ses salariés. Ce n'est pas encore une friche, mais c'est peut-être un bâtiment qui le deviendra rapidement. Si la collectivité l'identifie suffisamment tôt, elle peut commencer à réfléchir à sa transformation, à un changement d'usage, à une évolution des règles urbaines.
Cela ne signifie pas qu'elle doive tout acheter. Son rôle serait de créer les conditions de la transformation, de donner un signal aux opérateurs, et de n'utiliser ses outils fonciers lorsque c'est vraiment nécessaire. Une friche n'est d'ailleurs pas un problème en soi : dans la vie d'un bâtiment, il peut y avoir un moment de pause entre deux usages. Le problème, c'est lorsque ce moment d'arrêt dure parce que personne n'arrive à enclencher le cycle suivant.

La revitalisation des centres anciens produit souvent des opérations de quelques logements seulement. Nos opérateurs sont-ils adaptés à cette nouvelle échelle ?

S. G. ——— Pas suffisamment. C'est même l'un des points de blocage majeurs. Nous avons devant nous énormément d'opérations de moins de 20 logements, parfois moins de 10, parfois 3 ou 4. Pourtant, ce sont de véritables opérations immobilières, pour lesquelles il faut acquérir, concevoir, financer, négocier avec la collectivité, réaliser les travaux, commercialiser ou gérer.
Les promoteurs, les bailleurs et les aménageurs ont été structurés pour des opérations plus importantes, et les coûts fixes deviennent très lourds lorsqu'ils sont rapportés à 3 ou 5 logements.
C'est un peu comme si nous avions appris à enfoncer de gros clous avec de gros marteaux et que nous découvrions maintenant une multitude de petits clous sans avoir encore de marteau adapté.
Il serait intéressant d'inventer une économie du diffus, du petit. On peut par exemple regrouper plusieurs petites opérations sur un même territoire et mutualiser l'architecte, l'ingénierie ou certains coûts de développement. Quelques opérateurs commencent à expérimenter ces modèles. Mais ils restent encore insuffisamment nombreux.

" L'habitabilité ne s'arrête pas à la porte du logement "

Est-ce finalement là que se situe aujourd'hui le principal frein ? Moins dans les solutions techniques que dans notre capacité à en faire un modèle économique ?

S. G. ——— Nous avons en tout cas largement dépassé le stade de la démonstration. Sur la réhabilitation, la transformation des typologies, les changements d'usage, la surélévation ou la recomposition des espaces communs, beaucoup de choses ont été expérimentées. On sait ce qu'il faut faire. Ce qui est beaucoup plus compliqué, c'est de généraliser. Transformer l'existant demande notamment des structures financières différentes. Acquérir un immeuble existant n'est pas la même chose que sécuriser une promesse de vente sur un foncier à aménager. Cela demande davantage de fonds propres et expose à d'autres risques.
La crise actuelle pourrait accélérer cette transformation, parce que le modèle fondé sur l'extension urbaine et la production neuve rencontre ses propres limites. Certains acteurs considèrent que c'est le moment de changer de modèle. D'autres es-

pèrent encore pouvoir reprendre demain exactement comme avant. Mais si l'on veut réellement adapter les territoires sans poursuivre indéfiniment leur étalement, cette transformation économique est incontournable.

Revitaliser, c'est remettre des logements sur le marché, mais c'est aussi donner envie et permettre de rester vivre dans un territoire. À quelles conditions un territoire sera-t-il encore habitable demain ?

S. G. ——— On peut commencer par une définition très concrète. Un territoire habitable, c'est un endroit où les enfants peuvent continuer à aller à l'école pendant un épisode de chaleur, où l'on peut dormir correctement dans un logement situé sous les toits, où l'on n'est pas obligé de partir quelques jours parce que son appartement est devenu invivable.
Cela peut demander des interventions importantes, mais parfois les réponses sont assez élémentaires : des protections solaires, des volets, une double exposition permettant de ventiler la nuit, des arbres au pied d'un immeuble…
Et immédiatement, on voit que la question déborde le logement. Il faut pouvoir vivre chez soi, mais aussi travailler, aller à l'école, circuler dans l'espace public. L'habitabilité se joue à plusieurs échelles. Celle du logement, celle du bâtiment, celle du quartier et celle du territoire.

Certains territoires seront-ils plus difficiles à adapter parce que leur habitabilité même est remise en cause par le changement climatique ?

S. G. ——— Oui, et c'est là qu'apparaît une notion importante, celle d'habitabilité géographique. Les incendies, les inondations ou le recul du trait de côte nous rappellent qu'on ne peut pas raisonner uniquement à l'échelle du bâtiment. Le changement climatique accroît certains risques, mais notre manière d'aménager les territoires joue également un rôle. Avec l'étalement urbain, nous avons par exemple considérablement augmenté la zone de contact entre les habitations et les forêts. Nous avons rapproché les habitants du risque.
Selon les situations, nous pourrons adapter, c'est-à-dire transformer les bâtiments, végétaliser, créer des espaces refuges, revoir les espaces publics. Mais dans certains endroits, il faudra aller beaucoup plus loin et poser la question de la possibilité même de continuer à habiter. Le recul du trait de côte est emblématique, tant il oblige à penser le temps long et, dans certains cas, le retrait. Cela change profondément la notion de revitalisation. Il ne peut pas s'agir de remettre systématiquement de la valeur et des habitants partout comme si les conditions territoriales étaient immuables. Il faut aussi penser la vulnérabilité et la capacité d'adaptation des lieux dans lesquels on investit.

L'adaptation ne concerne pourtant pas seulement le climat. Le vieillissement peut-il, lui aussi, nous obliger à repenser la géographie de l'habitat ?

S. G. ——— Le vieillissement est même un très bon exemple d'un phénomène que nous connaissons depuis des décennies mais dont nous n'avons pas encore tiré toutes les conséquences en matière d'aménagement.
Nous abordons encore souvent le maintien à domicile par l'adaptation technique du logement à savoir supprimer des marches, refaire une salle de bains ou installer une douche adaptée. C'est nécessaire, mais cela ne règle pas tout. Si vous habitez dans un lotissement où vous devez prendre votre voiture pour acheter du pain, aller chez le médecin ou simplement voir du monde, le problème dépasse largement votre salle de bains.
Une partie des ménages qui se sont installés dans les lotissements pavillonnaires des années 1980 et 1990 vieillit aujourd'hui. Il faut donc réfléchir à leur parcours résidentiel beaucoup plus tôt. Cela peut conduire à une idée en apparence paradoxale : « Si on veut vieillir chez soi, il faut parfois changer de chez soi. » Autrement dit, pouvoir quitter une maison devenue inadaptée sans pour autant quitter son village, son quartier ou son territoire.

Ce parcours résidentiel peut lui-même devenir un levier de revitalisation ?

S. G. ——— Tout à fait. Prenons un petit immeuble vacant au cœur d'un village que l'on transforme en quelques logements adaptés à des personnes âgées. On répond à plusieurs problèmes simultanément. On permet à ces personnes de rester dans leur commune, mais à proximité des commerces et des services. On redonne un usage à un bâtiment vacant. On apporte de nouveaux habitants au centre-bourg, qui seront aussi des clients pour la boulangerie ou la pharmacie. Et on peut libérer ailleurs des maisons devenues trop grandes, qui pourront accueillir d'autres ménages.
C'est précisément pour cela qu'il faut sortir d'une lecture sectorielle. On ne peut plus traiter séparément le logement, le vieillissement, le commerce, la mobilité ou la revitalisation du centre. C'est leur articulation qui produit de l'habitabilité.
Nous connaissons déjà beaucoup de micro-expériences qui vont dans ce sens. Certaines fonctionnent très bien. L'enjeu est maintenant de sortir du prototype et de se demander quand cela peut-il devenir une politique publique ? •

SYLVAIN GRISOT EN QUELQUES MOTS

Urbaniste, il est président de l'association Transitions Urbaines, et fondateur de l'agence dixit.net, engagée avec les collectivités et les acteurs de la ville, publics et privés, pour l'adaptation des territoires et une ville sobre, juste et résiliente.
Il est notamment l'auteur de « Redirection urbaine. Sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires » Apogée 2026, disponible en librairies et sur dixit.net

© Gilles Lefrancq, Anah / Mende

L'habitat privé, levier de l'action publique

séquence 2

Le logement est l'un des premiers lieux où se lit la fragilisation d'un territoire, mais aussi où sa transformation peut s'engager. **Lutter contre la vacance, rénover, adapter ou traiter l'habitat dégradé permet d'améliorer les conditions de vie tout en accompagnant la revitalisation des centres anciens.** •

Quelles solutions pour lutter contre la dévitalisation des territoires ?

Dans de nombreux centres-bourgs et centres anciens, les logements vacants constituent l'un des premiers signes concrets de la dévitalisation. Derrière les façades fermées se joue bien plus qu'une simple question immobilière. C'est tout un équilibre urbain, social et économique qui se fragilise. La reconquête de ce parc constitue un vecteur précieux de revitalisation.

UN CERCLE VICIEUX À ENRAYER

La vacance est rarement un phénomène isolé. Lorsqu'un logement reste durablement inoccupé, il se dégrade, perd de sa valeur et finit par fragiliser tout son environnement. « À l'échelle d'un centre-bourg, cette accumulation de logements vacants accélère la perte d'habitants au profit des périphéries, fragilise les commerces, les écoles et les services, et alimente un cercle vicieux de déclin », analyse Ludovic Twardosz, chef de projet parc locatif privé à l'Anah.

Avec près de 3 millions de logements vacants en France, dont une part importante dans les centres anciens, l'enjeu dépasse en effet la seule question du logement. « Avant de construire ailleurs, il faut mobiliser ce qui existe déjà. Derrière ces logements vacants se cache souvent un patrimoine à réhabiliter et à adapter aux usages d'aujourd'hui », souligne Ludovic Twardosz.

DES FREINS MULTIPLES

Si les logements vacants représentent un potentiel considérable, leur remise sur le marché se heurte à des réalités très diverses. La première difficulté est souvent économique, de nombreux propriétaires n'ayant pas les moyens de financer des travaux devenus trop importants après des années d'abandon. À cette contrainte s'ajoutent des freins plus complexes, comme des successions bloquées ou des copropriétés en difficulté, ou présentant des situations juridiques difficiles. Ludovic Twardosz observe aussi des freins comportementaux. « Tous les propriétaires ne raisonnent pas comme des investisseurs. Certains restent attachés à un bien familial, même lorsqu'ils ne peuvent plus l'entretenir. D'autres hésitent à louer par crainte des impayés, des dégradations ou des difficultés de gestion ».

DES OUTILS À MOBILISER

Face à cette diversité, l'accompagnement est un point d'appui essentiel. Aller à la rencontre des propriétaires, comprendre les freins, construire des solutions adaptées… l'ingénierie de proximité est indispensable. Les aides à la rénovation, les primes à la sortie de vacance dans certains territoires ruraux, les dispositifs d'intermédiation locative, et l'accompagnement technique, permettent ensuite de lever progressivement les obstacles.

Dans les situations les plus complexes, la réflexion doit parfois dépasser le seul bâtiment pour intervenir à l'échelle d'un îlot. Des outils comme les RHI-Thirori[1], les ORI[2] ou les opérations d'aménagement permettent de restructurer des ensembles immobiliers pour produire des logements plus adaptés aux besoins contemporains. Ces opérations, plus longues et plus difficiles à mettre en œuvre, supposent une forte mobilisation des collectivités et une ingénierie adaptée, particulièrement dans les petites communes rurales où les moyens restent limités. « La reconquête de la vacance est avant tout un travail de terrain essentiel pour redonner durablement vie aux centres anciens », conclut Ludovic Twardosz.

© Gael Kerbaol, Anah

1. Résorption de l'habitat insalubre et traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux
2. Opération de restauration immobilière.

✕ **Texte :** Lucie Breuil

© Cyril Chigot, Anah

UNE PRIME POUR ENCOURAGER LA VIE LOCALE

À Bedous, au cœur de la vallée d'Aspe (64), la lutte contre la vacance est devenue un levier essentiel pour préserver la vie locale. Dans ce territoire où près de la moitié des logements sont des résidences secondaires, l'accès au logement est de plus en plus difficile pour les jeunes ménages et les habitants permanents. « Un logement vacant en plus, une résidence secondaire en plus, ce sont des écoles qui ferment, des services qui disparaissent. Le tourisme est important, mais la vie permanente l'est tout autant pour le dynamisme de notre vallée », observe Henri Bellegarde, maire de Bedous. Pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements à rénover, la communauté de communes les accompagne grâce à une plateforme dédiée aux informations techniques, financières, juridiques et sociales. Elle a aussi instauré une prime de sortie de vacance qui vient compléter les aides de l'Anah.

La commune applique également la taxe d'habitation sur les logements vacants. « Ces outils stimulent la réflexion des propriétaires, provoquent des échanges, et progressivement, ils fonctionnent ». Depuis 2023, dix primes de sortie de vacance ont été attribuées à Bedous. Un beau résultat à l'échelle de cette petite commune de moins de 570 habitants. Cette politique répond ainsi aux besoins en logements, tout en valorisant et préservant le patrimoine existant.

S'appuyer sur le tissu associatif

Depuis 2022, l'association **« Agir contre le logement vacant »** porte la voix des collectivités locales dans la lutte contre la vacance locative, aux côtés de l'État et de l'Anah. Elle facilite le dialogue entre les collectivités sur cette problématique, anime des rencontres et apporte son expertise.

agircontrelelogementvacant.fr

Les outils

La prime sortie de vacance et la taxe d'habitation sur les logements vacants.

RÉNOVER, ADAPTER, TRAITER L'HABITAT INDIGNE Trois leviers pour revitaliser

Dans les territoires confrontés à la dévitalisation, l'habitat cumule souvent les fragilités : dégradation, bâtis énergivores ou logements devenus inadaptés au vieillissement de leurs occupants comme aux besoins contemporains. En agissant sur ces différents enjeux, l'Anah contribue à remettre des biens sur le marché, à maintenir les populations en place et à rendre les centres-bourgs plus attractifs. Une dynamique vertueuse s'enclenche alors.

AGIR SUR LE LOGEMENT POUR AGIR SUR LE TERRITOIRE

Rénover pour remettre des logements de qualité sur le marché et limiter l'étalement urbain.

Adapter pour permettre aux habitants de rester chez eux et maintenir une population permanente dans les centres anciens.

Traiter l'habitat indigne pour restaurer le parc et résorber des situations qui peuvent fragiliser tout un quartier.

Ces trois dimensions sont complémentaires. Elles supposent des aides financières, une ingénierie, un accompagnement et une mobilisation de tous les acteurs locaux pour faire émerger les projets et débloquer les situations les plus complexes.

Les outils

L'Opah-RU (Opération programmée d'amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain) et l'ORI (Opération de Restauration Immobilière)

À MENDE, VINGT ANS D'ACTIONS SUR LE CENTRE ANCIEN

À Mende (48), cette approche s'inscrit dans une politique engagée depuis le début des années 2000. Les programmes successifs mis en œuvre avec l'Anah se sont d'abord concentrés sur la lutte contre l'habitat indigne et la valorisation du patrimoine. « Les premières opérations ont permis de rénover 85 logements. Elles ont ensuite entraîné une dynamique beaucoup plus large sur les commerces, les espaces publics, les façades et plus globalement, sur l'attractivité du centre-ville, » explique Ginette Brunel, première adjointe en charge de l'urbanisme et du logement.

Aujourd'hui, l'enjeu est de poursuivre cette transformation en s'attaquant aux situations qui résistent : logements vacants, immeubles très dégradés ou copropriétés fragiles. « Les besoins ont évolué et nos outils aussi, précise l'élue. Nous accompagnons aujourd'hui des propriétaires occupants, des bailleurs et depuis 2025, nous apportons un suivi spécifique aux copropriétés ».
L'Opah-RU intègre désormais pleinement la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement et la remise sur le marché des logements vacants. Lorsque les aides incitatives ne suffisent plus, la collectivité mobilise l'Opération de restauration immobilière (ORI) pour intervenir sur des immeubles très dégradés et débloquer des situations complexes.
Cette politique repose aussi sur un partenariat étroit avec de nombreux acteurs du territoire comme les Architectes des bâtiments de France et le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement).

À Mende, la revitalisation passe ainsi par une intervention globale sur le parc existant : remettre en état, adapter, réinvestir et redonner envie d'habiter les centres anciens.

© D.R.

Voir le reportage urlz.fr/vivo

X **Texte :** Lucie Breuil

Vieillir chez soi, la revitalisation silencieuse

Comment le maintien à domicile des personnes âgées est-il devenu un axe majeur de la revitalisation pour la Communauté de communes de l'Île-Rousse Balagne, en Corse ? Explications avec son Vice-président, Benjamin Genuini.

L'outil

MaPrimeAdapt'

Voir le reportage urlz.fr/vjvH

Pourquoi est-ce une priorité d'adapter les logements à la perte d'autonomie ?

« La Balagne, comme l'ensemble de la Corse, est confrontée au vieillissement de sa population. Dans beaucoup de nos villages, les maisons anciennes n'ont pas été conçues pour accompagner l'avancée en âge : escaliers raides, pièces difficiles d'accès, logements sur plusieurs niveaux... Parallèlement, les services de proximité et les solidarités de voisinage sont moins présents qu'autrefois et c'est encore plus vrai dans les communes de l'arrière-pays. Plus on s'éloigne du littoral, plus l'isolement peut devenir une réalité. Permettre à nos aînés de rester chez eux en toute autonomie passe souvent par d'importants travaux d'adaptation. MaPrimeAdapt' répond précisément à cet enjeu. »

En quoi est-ce aussi un enjeu de revitalisation des villages ?

« Certaines de nos communes comptent moins d'une centaine d'habitants à l'année et chaque départ fragilise un peu plus la vie du village. Maintenir les personnes âgées dans leur logement, c'est préserver une population permanente et contribuer à cette vitalité. Cela prend encore plus de sens dans un territoire soumis à une forte pression immobilière, où les résidences secondaires sont nombreuses. Les aides à l'adaptation étant réservées aux propriétaires occupants, elles contribuent à maintenir des habitants à l'année. En parallèle, nous développons une politique globale avec des crèches, un Centre intercommunal d'action sociale, des services d'aide à domicile et de transport à la demande... Cette approche systémique est essentielle. »

Quels résultats MaPrimeAdapt' a-t-elle permis d'obtenir ?

« Lors du lancement de notre Opah-RU en 2022, nous avions projeté de faire une quarantaine de dossiers. Une centaine de projets a finalement été accompagnée. C'est autant de personnes qui ont pu continuer à vivre chez elles grâce aux travaux. À l'échelle d'un territoire comme le nôtre, c'est considérable. MaPrimeAdapt' fonctionne parce que le dispositif est simple à mobiliser et apporte des réponses très concrètes : une salle de bains sécurisée, une douche accessible ou la suppression d'obstacles changent immédiatement le quotidien. Les aides de l'Anah sont complétées par celles de la Collectivité de Corse et de la Communauté de communes lorsque subsiste un reste à charge. C'est une politique utile et efficace, qui améliore la qualité de vie des habitants tout en renforçant la vitalité de nos territoires ruraux. »

France Rénov', moteur de la revitalisation

France Rénov', le service public de la rénovation de l'habitat, accompagne les ménages dans leurs projets. Des professionnels les conseillent et les orientent vers les aides adaptées (MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', Ma Prime Logement Décent), pour améliorer les logements et contribuer à la revitalisation de l'habitat dans tous les territoires.

© O. Gomez

Réparer le territoire de l'intérieur

© Joël Peyrou

Au Teil en Ardèche, la RHI-Thirori a transformé un îlot dégradé en levier de revitalisation. Né de la nécessité de traiter huit immeubles en péril, le projet a pris une nouvelle dimension après le séisme de 2019, qui a révélé la fragilité du bâti et accéléré la réflexion sur le devenir du centre. Leur démolition a été l'occasion de dédensifier l'îlot et de repenser durablement le cadre de vie. Livrés fin 2025, les douze logements sociaux reconstruits répondent à une demande locale forte. Au-delà de la résorption de l'habitat indigne, l'opération contribue à remettre sur le marché des logements de qualité et à redonner de l'attractivité au centre ancien.

L'outil

RHI-Thirori (Résorption de l'habitat insalubre et traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux)

D'une passoire thermique à un habitat durable

À Boffres, sur le plateau ardéchois, une famille a rénové une maison énergivore des années 1970, restée vacante plusieurs années. Les propriétaires ont opté pour une rénovation privilégiant des matériaux biosourcés et des solutions assurant un confort thermique en hiver comme en été. Accompagnés par Urbanis dans le cadre d'une rénovation d'ampleur financée par MaPrimeRénov', ils sont allés au bout de leurs ambitions, faisant passer la maison de l'étiquette énergétique G à C. Cette rénovation participe aussi au dynamisme de la commune, en permettant à une jeune famille de s'installer durablement dans un logement jusque-là inoccupé.

© Joël Peyrou

L'outil

MaPrimeRénov'

UTILISER LES SAVOIRS VERNACULAIRES

Face à l'intensification des épisodes caniculaires, l'adaptation au changement climatique devient indispensable pour le confort d'habiter. À Arles (13), où les habitants peinent à vivre confortablement pendant les fortes chaleurs, une résidence pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, botanistes…) s'est intéressée à la fraîcheur en ville. L'observation des pratiques anciennes ouvre des pistes pour des logements plus adaptés, en renouant avec l'ombre, la ventilation naturelle, la végétation ou la réversibilité des usages. Clément Gaillard, docteur en urbanisme, a participé à cette étude livrée en 2024. Pour lui, les savoirs vernaculaires constituent une ressource pour penser la rénovation tout en valorisant l'héritage et la singularité d'un territoire.

RETROUVER LA VALEUR DE L'OMBRE

L'adaptation climatique invite à regarder autrement le patrimoine et les solutions qui ont permis, pendant des siècles, de composer avec le climat local. À Arles comme dans d'autres villes du sud, Clément Gaillard souligne l'importance de la protection solaire dans les constructions anciennes. « Les ouvertures, bien moins grandes qu'aujourd'hui, étaient protégées de volets. Des toiles de Sparte, accrochées au-dessus des fenêtres, apportaient de l'ombre sans empêcher la circulation de l'air. Dans les rues, les voiles d'ombrage faisaient partie du paysage urbain. » Selon lui, réintégrer l'ombre en ville et dans les logements n'est pas anodin. « Avec l'évolution du climat, l'ombre devient une ressource précieuse et sa valeur va prendre de l'importance. »

FAIRE DU PATRIMOINE UNE RESSOURCE

Dans le bâti ancien, l'épaisseur des murs permet, avec un seul matériau, d'assurer l'inertie thermique et la régulation de la température et de l'humidité. Le sol, naturellement frais toute l'année, n'était autrefois pas isolé : des tapis permettaient de préserver la température selon les saisons. Les ouvertures disposaient elles aussi de plusieurs dispositifs, comme des contrevents, des vitrages, des volets intérieurs, ou des rideaux, que l'on pouvait utiliser ou non selon les besoins. La protection contre le froid et la chaleur, comme la circulation de l'air, pouvaient ainsi être ajustées en fonction des conditions extérieures.

Les usages eux-mêmes étaient plus flexibles. En hiver, on ne chauffait souvent que la pièce où se concentraient les activités. « On retrouve aujourd'hui cette stratégie en période de canicule, lorsqu'on change de pièce pour dormir au frais. Sans qu'elle soit une fatalité, cette logique de réversibilité peut nourrir les réflexions sur l'adaptation des logements. »

ADAPTER SANS STANDARDISER

Pour l'urbaniste, l'adaptation ne peut toutefois pas reposer sur des solutions standardisées. « Chaque territoire a son propre climat, ses ressources et ses morphologies. Rénover pour adapter suppose donc avant tout de partir du terrain. L'orientation, les matériaux, les vents, la végétation et les usages doivent guider les choix. C'est donc aussi l'occasion de revaloriser l'identité des territoires. »
Le patrimoine des centres anciens est soumis à des règles qui peuvent compliquer les stratégies d'adaptation. « Les bâtiments ont été conçus pour un climat qui n'existe plus et les éléments qui contribuaient à leur confort ont parfois disparu. Il faut accepter de faire évoluer certaines prescriptions pour retrouver ce qui rendait autrefois les logements vivants et confortables. »

- Pour suivre les enseignements de cette étude (urlz.fr/vjq4), la Ville d'Arles révise son Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Elle travaille notamment à la réintroduction des dispositifs d'ombrage comme les voiles, en les associant à d'autres solutions : végétalisation, points d'eau, circulation de l'air, désimperméabilisation. L'objectif n'est pas de reproduire le passé, mais de conjuguer innovation et héritage pour répondre à un enjeu contemporain. •

Faciliter la rénovation des petites copropriétés

Les petites copropriétés restent difficiles à accompagner dans leur rénovation. Travaux coûteux, présence de logements vacants, de résidences secondaires ou de commerces, peuvent freiner les projets ou limiter les gains énergétiques. Depuis 2024, une expérimentation nationale facilite le passage à l'acte dans certains territoires dotés de dispositifs programmés. Le gain énergétique exigé pour bénéficier des aides est abaissé de 35 % à 15 %, sous réserve d'un audit énergétique ou d'un diagnostic global. L'Anah prolonge ce régime jusqu'à fin 2029, offrant un cadre plus compatible avec le temps long des projets en copropriété.

X Texte : Lucie Breuil

© Istock

Réinventer la vie locale

séquence 3

Un territoire vivant ne se résume pas à une offre de logements. Travailler, se soigner, se déplacer, faire ses courses, rencontrer les autres… **Partout, des initiatives inventent de nouvelles réponses pour maintenir ces fonctions essentielles, recréer du collectif et réinventer la vie locale.** •

MULTIPLES ACTIONS SUR LE TEMPS LONG

Rénover des logements, rouvrir un commerce, maintenir une école ou améliorer les mobilités… Pris isolément, aucun de ces leviers ne suffit à rendre un territoire attractif. La revitalisation repose précisément sur leur articulation. À travers Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain, Villages d'avenir ou France Ruralités, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) accompagne cette approche transversale, avec une même ambition. Permettre aux habitants de vivre mieux et aux territoires de rester durablement habitables.

Un logement rénové constitue souvent l'un des signes les plus visibles d'une revitalisation. Mais sa qualité ne suffit pas à convaincre une famille de s'installer, un jeune actif de revenir ou une personne âgée de rester dans sa commune. Encore faut-il pouvoir se soigner, trouver une école, faire ses courses, rejoindre son travail ou accomplir ses démarches administratives.

C'est précisément ce changement d'échelle qui caractérise aujourd'hui les politiques de cohésion territoriale. L'enjeu n'est plus seulement d'intervenir sur l'habitat, le commerce, les équipements ou les espaces publics, mais de penser leurs interactions. Car la vitalité d'un territoire dépend moins de l'addition de ses fonctions que de la manière dont elles permettent, ensemble, de répondre aux besoins de ses habitants.

UNE MÊME POLITIQUE, À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

D'une ville moyenne à un village rural, les enjeux comme les moyens d'action diffèrent profondément. Les programmes portés par l'ANCT déclinent donc cette approche selon les réalités territoriales.
Action Cœur de Ville accompagne les villes moyennes dans la reconquête de leur centre en intervenant sur l'habitat, le commerce, les mobilités, les espaces publics et les équipements. Petites Villes de demain soutient plus de 1 600 petites centralités qui jouent un rôle essentiel pour leur bassin de vie. Avec Villages d'avenir, le changement d'échelle se poursuit au bénéfice des communes rurales, accompagnées dans la conception et la réalisation de leurs projets. Dans le cadre de France Ruralités, le Fonds de soutien au commerce rural permet également d'accompagner la création ou la reprise de commerces sédentaires ou itinérants dans les communes où l'offre est absente ou insuffisante.

Derrière la diversité des programmes se dessine ainsi une même logique. Il s'agit de conforter les centralités et les fonctions dont dépend la vie quotidienne, en adaptant les réponses aux besoins et aux ressources de chaque territoire. Une démarche qui suppose aussi de s'inscrire dans la durée. Pour Henri Prévost, directeur général de l'ANCT, la revitalisation des territoires « ne se décrète pas » et doit « s'inscrire dans le temps long ».[1]

DU LOGEMENT AU PROJET DE TERRITOIRE

Cette approche rejoint celle portée par l'Anah et conduit à rapprocher des politiques publiques longtemps abordées séparément. Dans les centres anciens notamment, habitat et commerce entretiennent des relations étroites. Un commerce fermé peut aller de pair avec la vacance des logements situés aux étages.

Le colloque national consacré au commerce en milieu rural, organisé en 2025, a notamment mis en évidence l'intérêt d'intervenir à l'échelle de l'immeuble et de favoriser sa mixité. Réhabiliter simultanément un commerce en rez-de-chaussée et les logements situés au-dessus permet de traiter le bâtiment comme un ensemble et de rechercher un nouvel équilibre entre ses différentes fonctions.

À Commer, en Mayenne, trois maisons vacantes du centre-bourg doivent ainsi être réhabilitées en conservant leurs façades, avec des logements aux étages et des cellules commerciales en rez-de-chaussée. Un bâtiment supplémentaire doit compléter l'ensemble avec une cellule commerciale et quatre logements. Les habitants ont également été consultés pour identifier leurs besoins en matière de commerces.
L'exemple traduit un changement de

X **Texte :** Stéphanie Guillot

focale plus général. Du logement, on passe à l'immeuble, puis à l'îlot, au quartier ou au centre-bourg. Habitat, commerces, espaces publics et équipements deviennent les différentes composantes d'un même projet. Le logement ne s'arrête pas à la porte d'entrée. Sa qualité dépend aussi de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

À JOINVILLE, DONNER À VOIR PLUS QU'UN LOGEMENT

Joinville, en Haute-Marne, environ 3 000 habitants, illustre cette articulation. Lauréate en 2014 de l'AMI centre-bourg puis engagée dans Petites Villes de demain, la commune mène depuis plus de dix ans une stratégie associant reconquête de l'habitat ancien, redynamisation commerciale et valorisation du patrimoine. Une approche d'autant plus structurante qu'elle constitue un pôle de services et d'emplois pour un bassin de vie de plus de 20 000 habitants.

Opah-Ru (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), ORT (Opération de revitalisation de territoire), ORI (Opération de restauration immobilière), permis de louer, acquisitions d'immeubles dégradés ou procédures sur les biens abandonnés ou sans maître concourent à la reconquête du centre ancien. Mais la commune agit également sur sa capacité à attirer de nouveaux habitants. Avec les journées « Osez Joinville », elle ne se contente pas de présenter des biens disponibles. Visites du centre, découverte des aménités et ouverture des logements à vendre avec les professionnels de l'immobilier permettent aux visiteurs de se projeter dans une ville et dans un mode de vie.

Cette démarche résume bien la difficulté de l'exercice. Comme l'explique le maire, Bertrand Ollivier, « trouver une solution globale et pérenne qui respecte les exigences de l'habitat, du commerce, du patrimoine ou de la mobilité relève d'un défi quotidien ».

DU SERVICE PHYSIQUE AU SERVICE ACCESSIBLE

Rendre un territoire habitable ne signifie pas pour autant reproduire partout la même offre d'équipements. Dans les espaces les moins denses, la question se pose davantage en termes d'accessibilité. L'enjeu est moins d'avoir tout à portée de main, que de permettre à chacun d'accéder aux fonctions essentielles.

Le réseau France Services traduit cette logique en regroupant l'accompagnement aux démarches administratives et en développant, selon les territoires, permanences et solutions itinérantes. D'autres dispositifs prolongent cette logique d'« aller vers ». Dans la communauté de communes **Beauce Val de Loire**, qui rassemble 30 communes et environ 20 000 habitants, un camping-car itinérant se déplace chaque semaine pour accompagner les habitants dans leurs démarches, leur donner accès à des outils numériques et les mettre en relation avec différents opérateurs publics.

L'accès aux soins répond à la même problématique. **À Pavilly, en Seine-Maritime**, l'ancienne filature Cogétéma, bâtiment industriel de la fin du XIXe siècle situé en cœur de ville, est réhabilitée pour accueillir un pôle de santé à rayonnement communautaire. Une trentaine de professionnels doivent y être réunis. L'opération associe ainsi maintien d'une offre de soins, confortement de la centralité et réemploi d'un bâtiment existant.

Commerce, mobilités, accès aux services ou santé constituent d'ailleurs, selon Henri Prévost, directeur général de l'ANCT, des « enjeux fondamentaux » sur lesquels les défis restent élevés et pour lesquels Petites Villes de demain joue un rôle de « catalyseur de l'action publique locale ».[1]

LA MOBILITÉ, CONDITION D'ACCÈS AUX AUTRES RESSOURCES

Un service peut cependant exister sans être réellement accessible. Dès lors qu'un médecin, un commerce ou une permanence de France Services se situe à plusieurs kilomètres, la capacité à se déplacer devient déterminante. Dans les territoires peu denses, la mobilité devient ainsi le service qui permet d'accéder à tous les autres.

Dans l'Ouest vosgien, l'association Familles Rurales de Châtenois propose un transport accompagné à la demande assuré par des conducteurs bénévoles. Rendez-vous médicaux, courses ou démarches administratives deviennent ainsi accessibles à des habitants isolés ou dépourvus d'autre solution de mobilité. Le dispositif travaille notamment en lien avec l'antenne France Services du territoire.

DE L'ATTRACTIVITÉ À L'HABITABILITÉ

L'enjeu des politiques publiques de revitalisation consiste, dans tous ces exemples, à organiser les complémentarités. Dès lors, les interventions de l'ANCT et de l'Anah se rejoignent et participent ainsi d'une même ambition, pour créer les conditions d'un territoire habitable.

C'est, logiquement, la transition du logement au cadre de vie, puis du cadre de vie au territoire, qui donne tout son sens à la revitalisation. •

L'Anah s'appuie sur France Services pour enrichir l'offre du réseau France Rénov'. Ce partenariat permet d'informer plus largement les ménages, de leur faciliter l'accès aux différentes aides à la rénovation et de les accompagner dans le dépôt de leur demande.

1. Entretien avec Henri Prévost, directeur général de l'ANCT, Lettre d'information Petites Villes de demain n°53, ANCT, 19 décembre 2025.

Chatenois, ouest vosgien : **urlz.fr/vimN**
Beauce, Val de Loire : **urlz.fr/vimS**
Pavilly, Seine Maritime : **urlz.fr/vimP**
Commer, Mayenne : **urlz.fr/vimU**
Joinville : **urlz.fr/vivp**

DES (MICRO) SOLUTIONS POUR (RE)FAIRE TERRITOIRE

Peut-on avoir un avenir à la campagne ? Comment rendre désirable ce qui ne l'est apparemment plus ? C'est l'enjeu des petites villes comme des espaces ruraux qui multiplient les initiatives, modestes mais concrètes, pour redonner vie à leur territoire.

Une maison confortable ou une connexion internet performante ne suffisent pas à donner envie de s'installer dans un territoire. Encore faut-il pouvoir travailler, se soigner, faire ses courses, accompagner ses enfants à l'école ou simplement rencontrer ses voisins. L'attractivité se construit dans cet équilibre entre plusieurs fonctions de la ville.

« Il y a toujours cette interaction entre qualité du logement, commerces, emploi et services », résume Bastien Lainé, expert des quartiers anciens à l'Anah. Sans logements adaptés, difficile d'accueillir de nouveaux habitants. Mais sans commerces, sans services ou sans lieux de sociabilité, la remise sur le marché de logements vacants ne suffit pas à relancer une dynamique.

Partout en France, collectivités, associations, coopératives et habitants expérimentent ainsi de nouvelles réponses. Leur point commun ? Elles cherchent moins à créer de nouveaux équipements qu'à redonner un usage à l'existant et à recréer du collectif.

RÉINVENTER LES MANIÈRES D'HABITER

Les nouvelles formes d'habitat illustrent bien cette évolution. Habitat participatif, habitat inclusif, coopératives d'habitants ou organismes de foncier solidaire proposent d'autres façons de concevoir le logement, en conciliant autonomie, espaces partagés et réemploi du bâti.

À Anères, dans les Hautes-Pyrénées, un ancien Ehpad fermé depuis une quinzaine d'années sera transformé en habitat participatif (livraison prévue en 2028). Une vingtaine de ménages se sont regroupés dans une coopérative qui portera le projet. Chacun disposera de son logement, tout en partageant certains espaces et un projet de vie commun. Une manière de redonner une fonction à un bâtiment vacant sans artificialiser de nouveaux sols.

À Liévin (Pas de Calais), un autre projet expérimente l'habitat inclusif destiné à des personnes en situation de handicap mental. Entre le logement individuel et l'établissement spécialisé, cette formule permet d'associer autonomie résidentielle et vie collective.

Ces opérations inspirent désormais les politiques publiques. Depuis 2025, l'Anah accompagne à titre expérimental des projets d'habitat participatif, inclusif ou portés par des organismes de foncier solidaire, avec l'objectif de transformer des immeubles vacants en nouvelles ressources pour les territoires.

DE NOUVEAUX MODES DE VIE ET DE TRAVAIL

Les transformations du travail ouvrent elles aussi de nouvelles perspectives. Les tiers-lieux et espaces de coworking ne remplacent ni les entreprises ni les services publics, mais ils permettent à de nouveaux habitants de travailler à distance sans renoncer à une vie sociale.

À Florac, en Lozère, le tiers-lieu La Pompe associe espaces de travail, atelier collectif, café et programmation culturelle. Bien davantage qu'un simple bureau partagé, il devient un lieu de rencontres où se croisent télétravailleurs, artisans, associations et habitants.

Le logement peut également répondre directement aux besoins de l'économie locale. À Lamontjoie, dans le Lot-et-Garonne, le dispositif Apprend'Toit a permis de créer de petits logements à loyers très modérés pour des apprentis, installés dans des bâtiments existants du centre-bourg. Une réponse simple à une difficulté bien identifiée, puisque certaines entreprises ne trouvaient plus de jeunes, faute de solutions d'hébergement à proximité.

DES SERVICES QUI VIENNENT AUX HABITANTS

Dans les territoires peu denses, maintenir un équipement permanent dans chaque commune n'est pas toujours possible. De nombreuses collectivités choisissent alors de faire circuler les services plutôt que les habitants.

Au pays de Langres, en Haute-Marne, les anciennes lignes de bus peu fréquentées ont laissé place à un transport à la demande, dont la fréquentation a été multipliée sans augmenter le coût du service[1].

En Ardèche, près de La Voulte-sur-Rhône, une librairie itinérante dessert plusieurs villages, tandis que commerçants ambulants et épiceries mobiles recréent une offre de proximité.

La santé fait également l'objet d'initiatives originales. À Tercis-les-Bains, dans les Landes, la création d'une maison de santé s'est accompagnée de l'ouverture d'une micro-crèche[2]. En facilitant l'installation des professionnels et de leurs familles, la commune agit à la fois sur l'accès aux soins et sur son attractivité résidentielle.

Ces expériences peuvent sembler modestes. Elles ont pourtant un point commun : chacune répond à un problème concret, identifié localement. Elles ne remplacent ni une politique du logement, ni une stratégie économique, mais elles recréent les conditions d'une vie quotidienne plus simple et plus conviviale.

Car l'attractivité ne tient pas seulement à la capacité d'un territoire à attirer de nouveaux habitants. Elle dépend aussi de sa faculté à donner envie à ceux qui y vivent déjà de rester, de travailler, de vieillir et de construire des projets. Derrière la diversité de ces « initiatives qui marchent » se dessine une même ambition : refaire territoire en retissant, pas à pas, les liens entre habitat, services et vie collective. •

1. Projet de Langres **urlz.fr/vivq**
2. Initiative de Tercis-les-Bains **urlz.fr/vivs**

« On ne fait pas village avec des logements isolés »

Secrétaire général en charge de l'intérim de la Présidence de l'Association des maires ruraux de France, **John Billard** invite à regarder au-delà de la multiplication des initiatives locales. Pour lui, commerces associatifs, tiers-lieux ou services itinérants sont précieux, mais ils ne peuvent constituer, à eux seuls, un projet de territoire.

« Aujourd'hui, l'image de la ruralité est souvent réduite à ces petits commerces coopératifs ou participatifs. C'est très bien, il faut les encourager, mais ce n'est pas cela qui fera vivre durablement nos territoires. Le véritable enjeu reste l'emploi, le logement et la capacité à recréer une vie de village. »

Pour l'élu, le logement occupe une place centrale, à condition de ne pas être pensé isolément.

« Le logement est fondamental. C'est là où l'on vit, où l'on mange, où l'on dort… mais c'est aussi de là que l'on sort pour rencontrer les autres. » Une conviction qui le conduit à défendre le réinvestissement des centres-bourgs plutôt que de poursuivre l'étalement pavillonnaire.

« Quand on éloigne les habitants dans des lotissements à l'extérieur des villages, on tue progressivement le village. Nous avons un patrimoine extraordinaire, des maisons anciennes, des fermes, des bâtiments qui peuvent retrouver une seconde vie. C'est là qu'il faut investir. »

Même si à ses yeux, la revitalisation ne se mesure pas uniquement au nombre d'habitants gagnés. « Une commune qui marche n'est pas forcément une commune qui grossit. C'est une commune où l'on recrée des rencontres. Un café qui rouvre, un comité des fêtes dynamique, une association, un nouvel exécutif ou une entreprise qui s'installe… À chaque fois, ce sont des occasions de refaire collectif. »

X **Texte :** Stéphanie Guillot

« Les élus n'ont pas besoin de réinventer la roue »

© D.R.

Depuis 2022, la Fédération française des Trucs qui marchent repère, documente et partage des initiatives locales qui ont fait leurs preuves. Son fondateur, Raphaël Ruegger, par ailleurs maire de Neuvy-sur-Barangeon (18), défend l'idée que face aux difficultés des territoires, les solutions existent déjà. Encore faut-il les faire connaître et les rendre reproductibles.

Pourquoi avoir créé la Fédération française des trucs qui marchent ?

Raphaël Ruegger — Nous étions frappés par un paradoxe. Partout en France, des élus trouvent des réponses très concrètes à des problèmes de logement, de mobilité, de santé ou de commerce. Pourtant, ces expériences restent souvent méconnues, parfois même des territoires voisins. Notre idée est simple : aller sur place, vérifier que cela fonctionne réellement et partager ces solutions avec d'autres collectivités. Nous ne cherchons pas des projets spectaculaires. Nous cherchons des réponses utiles, qui peuvent être adaptées ailleurs.

Comment décidez-vous qu'un "truc marche" ?

R. R. — Nous appliquons trois critères. D'abord, le projet doit être porté par une collectivité ou avec son implication directe. Ensuite, il doit produire des résultats observables. Pour ce faire, nous rencontrons les élus, mais aussi les habitants et les utilisateurs. Enfin, il doit être reproductible. Il ne s'agit pas de copier une initiative à l'identique, mais de comprendre pourquoi elle fonctionne pour que d'autres puissent s'en inspirer. Nous passons donc beaucoup de temps sur le terrain. C'est indispensable, car une belle présentation ne dit pas toujours ce qui se passe réellement dans la vie quotidienne !

Quelles initiatives vous semblent particulièrement inspirantes aujourd'hui ?

R. R. — Le logement revient de plus en plus souvent. À Saint-Maurice-sous-les-Côtes, dans la Meuse, une ancienne école a été transformée en quatre logements locatifs, permettant de redonner vie à un bâtiment communal devenu inutile. À Roubaix, une brigade municipale travaille spécifiquement sur les logements vacants afin de remettre sur le marché des immeubles abandonnés. Chaque territoire répond à son propre problème, mais tous montrent que le bâti existant constitue une ressource avant d'être une contrainte.

Les exemples que vous mettez en lumière concernent aussi beaucoup d'autres sujets que le logement.

R. R. — Oui, parce que les difficultés ne se présentent jamais séparément. Nous avons documenté le transport à la demande du pays de Langres, qui remplace d'anciennes lignes de bus peu utilisées par un service beaucoup plus souple. Nous avons rencontré une librairie itinérante en Ardèche, des maisons de santé, des commerces multiservices, des boulangeries coopératives ou encore des tiers-lieux ruraux. À chaque fois, l'enjeu consiste à permettre aux habitants de continuer à vivre dans leur territoire sans renoncer à des services essentiels.

Quel message souhaitez-vous transmettre aux élus ?

R. R. — Qu'ils ne sont pas seuls. Beaucoup pensent être confrontés à une situation unique, alors que d'autres collectivités ont déjà rencontré les mêmes difficultés. Notre travail consiste à raccourcir ce temps de recherche, à montrer que des solutions existent et qu'elles peuvent être adaptées localement. Il ne s'agit pas d'importer des recettes toutes faites. Il s'agit de partager une expérience. Les élus n'ont pas besoin de réinventer la roue. Ils ont besoin de savoir que quelqu'un l'a déjà fait tourner avant eux. •

En savoir plus **trucsquimarchent.fr**

Texte : Stéphanie Guillot

REVITALISER (AUSSI) LES QUARTIERS PRIORITAIRES

La revitalisation ne concerne pas seulement les centres-bourgs, les petites villes ou les territoires ruraux. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, renouveler l'habitat, les équipements et les espaces publics répond à une même ambition, pour rendre un territoire plus habitable et plus « désirable ».

Quand on parle de revitalisation, l'image du centre-bourg confronté à la vacance ou de la petite ville qui cherche à retrouver habitants et commerces vient facilement à l'esprit. Plus rarement celle d'un quartier prioritaire de la politique de la ville. Pourtant, rappelle Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU)*, les QPV (quartiers prioritaires de la ville) recouvrent des réalités très diverses, car « tous ne sont pas de grands ensembles et certains concernent des centres anciens où se concentre notamment de l'habitat privé dégradé ».

Dans les quartiers denses et peuplés, le terme de revitalisation n'est d'ailleurs pas toujours le plus adapté, puisqu'il s'agit moins de faire revenir une population que de transformer le quartier pour améliorer son cadre de vie et son attractivité. Mais les objectifs rejoignent ceux poursuivis ailleurs : retrouver des commerces et des services, accueillir des professionnels de santé, requalifier l'habitat. « Les objectifs ne sont peut-être pas très éloignés, mais les techniques et les outils ne sont pas forcément les mêmes. »

LE LOGEMENT, MAIS JAMAIS SEULEMENT LE LOGEMENT

Intervenir sur l'habitat sans isoler le logement de ce qui l'entoure est précisément l'un des principes du renouvellement urbain. Écoles, centres de santé, espaces publics, végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur participent d'une même transformation. « La force des programmes de renouvellement urbain, c'est de prendre un quartier dans sa globalité », souligne Anne-Claire Mialot. Une approche qui dépasse même les frontières du quartier, avec des projets pensés à l'échelle de l'agglomération, notamment pour agir sur la mixité sociale. Cette transformation s'inscrit nécessairement dans le temps long. Les programmes de renouvellement urbain se déploient sur dix à quinze ans, parfois vingt, avec la nécessité de maintenir les engagements tout en adaptant les projets aux évolutions qui surviennent en cours de route.

TRANSFORMER PLUTÔT QUE SYSTÉMATIQUEMENT DÉMOLIR

Alors que l'image de l'ANRU reste fortement associée aux démolitions de grands ensembles, la réalité est plus nuancée. Dans le NPNRU (nouveau programme national de rénovation urbaine), quelque 150 000 logements sont financés en réhabilitation ou restructuration lourde, contre 115 000 démolitions de logements sociaux et privés. Restructurer permet notamment d'adapter les typologies aux besoins actuels des ménages et d'améliorer les performances environnementales.

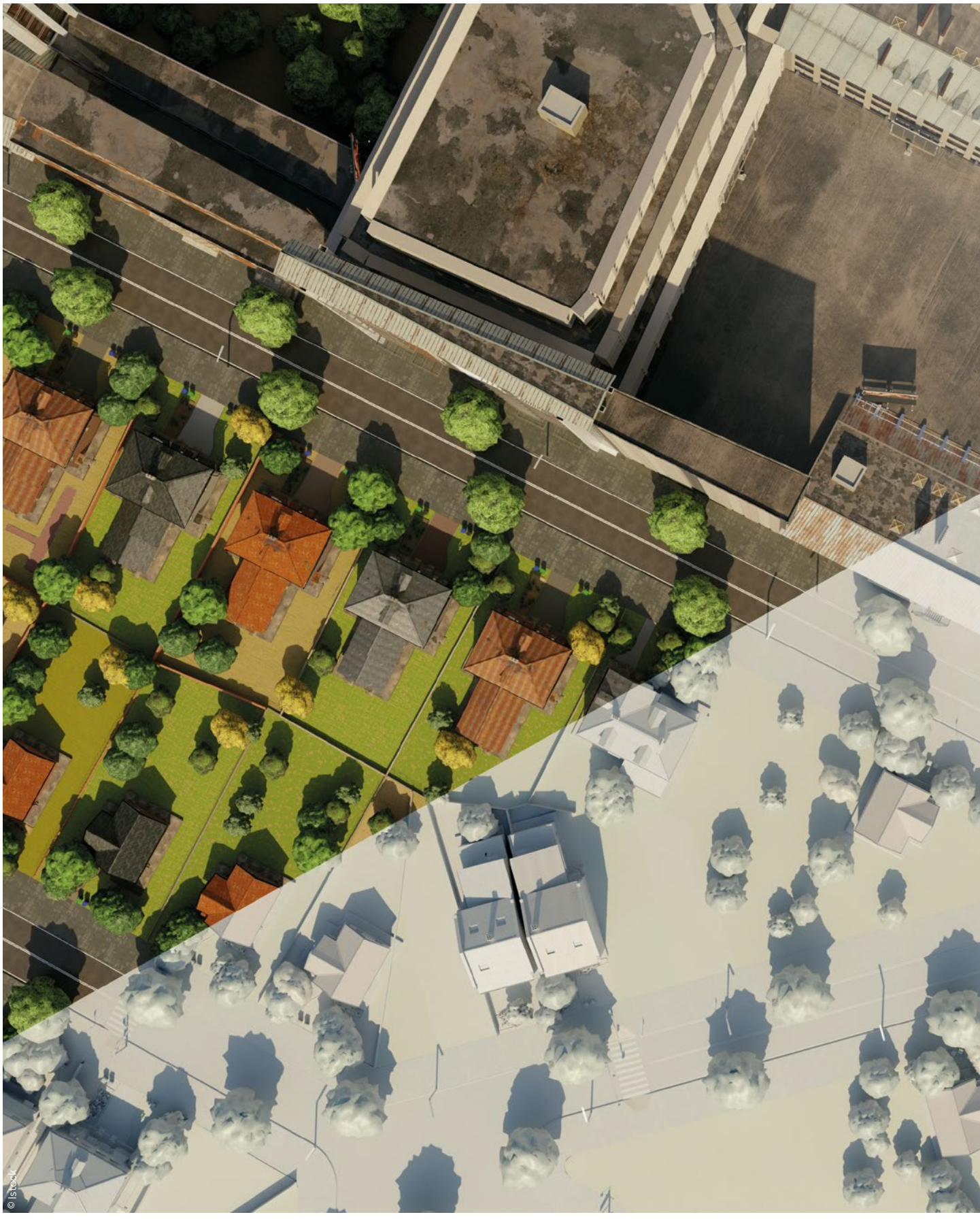
La réflexion évolue également sous l'effet des enjeux carbone avec des collectivités et des bailleurs davantage soucieux de l'intérêt de préserver les bâtiments existants, sans pour autant faire de la conservation un principe absolu. Certains immeubles restent difficilement adaptables aux conditions de confort contemporaines ou posent des problèmes liés à leur forme urbaine. Réhabiliter ou démolir suppose alors d'arbitrer au cas par cas.

RENDRE LE QUARTIER HABITABLE DEMAIN

À cette transformation de l'existant s'ajoute désormais l'adaptation au changement climatique. Depuis 2022, la démarche « Quartiers Résilients » a conduit l'ANRU et ses partenaires à réexaminer les projets à l'aune des conditions climatiques auxquelles seront confrontés les quartiers livrés en 2030 ou 2035. Avec des effets très concrets. Anne-Claire Mialot évoque des écoles récemment livrées dans lesquelles enfants et enseignants peuvent rester dans de bonnes conditions pendant les canicules. Dans des quartiers où tous les logements n'offrent pas encore un confort d'été satisfaisant et où certains enfants partent peu en vacances, l'équipement public peut ainsi devenir un refuge climatique.

Habitat, équipements, climat, espaces publics, mixité : ici comme ailleurs, la revitalisation apparaît comme la transformation des conditions de vie d'un territoire. Et Anne-Claire Mialot propose finalement un critère de réussite d'une grande simplicité : « Le signe, c'est qu'il fait bon vivre dans ce quartier et que tout un chacun a envie d'aller y habiter. » •

Texte: Stéphanie Guillot / *propos recueillis le 10 septembre juste avant sa nomination par décret chez CDC Habitat


© iStock

2050, quels futurs possibles ?

séquence 4

Revitaliser, c'est aussi préparer les conditions de vie de demain. Changement climatique, vieillissement, sobriété foncière et nouveaux modes de vie nous obligent déjà à repenser logements, usages et territoires. **Avec une question en ligne de mire : comment voulons-nous habiter en 2050 ?** •

La revitalisation a de l'avenir

COMMENT HABITERONS-NOUS EN 2055 ?

Dans « Bienvenue en 2055 », la géographe Magali Reghezza-Zitt imagine, à partir des connaissances scientifiques actuelles, une France parvenue à la neutralité carbone. Loin de se résumer à une transition énergétique, la décarbonation y est devenue un projet de société qui a profondément transformé les territoires, les villes et les modes de vie. Retour sur une lecture qui n'est ni une utopie ni une promesse naïve, mais une invitation à agir, à créer, et surtout à ne pas renoncer.

Habiter chez soi autrement

- **En 2026,** nos territoires restent marqués par l'étalement urbain. Une grande partie du parc de logements est inconfortable en été comme en hiver et dépendante des énergies fossiles.

" Nos lieux de vie se sont densifiés, sans pour autant devenir invivables. C'était la condition pour stopper l'étalement urbain "

- **En 2055,** les logements sont plus petits mais mieux agencés et certains espaces, comme les buanderies, sont mutualisés. Le nombre d'habitants par logement a augmenté avec la colocation et la cohabitation intergénérationnelle, rompant ainsi l'isolement. Les immeubles anciens ont été réhaussés d'un étage, pour isoler convenablement les logements autrefois situés sous les toits. Les bâtiments sont rénovés et la plupart sont autonomes en énergie une partie de l'année. Toitures et extérieurs ont été repensés, avec l'ajout de balcons et de terrasses végétalisées. L'électrification des usages s'est généralisée, notamment pour le chauffage.

Habiter une ville plus calme, plus sûre et plus verte

- **En 2026,** les villes sont encore largement minérales, imperméabilisées et organisées autour de la circulation automobile.

- **En 2055,** la réduction du trafic et l'électrification des transports ont rendu les villes plus silencieuses et plus sûres. Le changement des sources d'énergie a aussi amélioré la qualité de l'air. Les trottoirs ont été élargis, les bancs publics sont plus nombreux et les terrasses de café se sont étendues. Sur les façades, volets et moustiquaires équipent chaque fenêtre pour mieux protéger les habitants. Fontaines, mares artificielles et canopées urbaines procurent de la fraîcheur et accueillent une riche biodiversité. Plus végétale et moins minérale, la ville est aussi plus colorée : la pierre, le bois, la paille sont à la base d'une architecture mieux adaptée au climat.

" La première chose qui frappe en ville est le changement d'ambiance sonore. On y entend à nouveau le chant des oiseaux et le bruit des cours d'eau "

Habiter des territoires de proximité

- **En 2026,** le transport est le 1er secteur émetteur de gaz à effet de serre en France. Les énergies fossiles ont favorisé une société « hypermobile », où les déplacements motorisés occupent une place prépondérante.

" Nous sommes beaucoup plus actifs et nous avons réduit les kilomètres parcourus dans les transports motorisés. "

- **En 2055,** habiter un territoire ne nécessite plus de parcourir toujours plus de kilomètres. La relocalisation des pratiques nous a appris à réduire les distances et à ralentir. Par exemple, on a cessé de construire des bureaux et le flex office s'est combiné au travail à distance. L'offre de transports en commun n'a cessé d'augmenter pour réduire l'usage du véhicule individuel. L'électrification du parc automobile s'est accompagnée d'une diversification des modes de transport : vélo-cargos, voiturettes, cyclomoteurs… Marche et vélo ont conquis les villes comme les territoires ruraux et périurbains, diminuant la sédentarité. Ces changements ont été rendus possibles par une diminution de la vitesse des véhicules motorisés et de l'espace qui leur est réservé. •

X **Texte :** Lucie Breuil

Centres-bourgs

DES PISTES D'ÉTUDE POUR L'HABITAT DE DEMAIN

Dans de nombreux centres-bourgs ruraux en déprise, les logements sont là, mais leur configuration, leur état ou leur environnement ne répondent plus toujours aux attentes contemporaines. Comment réinvestir ce bâti ancien, dense et majoritairement privé sans perdre ce qui fait sa qualité ? Dans ses recherches, la doctorante en architecture Marie Lefevre explore trois pistes pour rendre ces logements à nouveau désirables et adaptés aux modes de vie d'aujourd'hui.

1. CHANGER D'ÉCHELLE

« La réflexion à l'échelle de l'îlot est indispensable avant d'intervenir à la parcelle », défend Marie Lefevre. Recomposer le foncier, créer des espaces extérieurs, apporter lumière et ventilation, générer de nouveaux volumes ou démolir certains bâtiments sont souvent nécessaires pour apporter de la qualité d'habiter. Une approche qui suppose une coopération étroite entre collectivités, propriétaires, architectes, opérateurs et habitants. Et nécessite aussi des dispositifs adaptés aux moyens financiers et d'ingénierie des territoires ruraux. « RHI-Thirori, ORI, OAP… les outils existent pour penser cette réflexion à l'îlot, mais ils sont plus difficilement investis qu'en ville », estime Marie Lefevre, qui pointe un paradigme très urbain des programmes de revitalisation.

2. REPENSER LES FORMES ET LES USAGES DU LOGEMENT

« Nous devons nous demander quels types de logements sont nécessaires dans un contexte rural, et quels usages leur donner à l'heure des changements sociétaux. » Face au vieillissement, à l'isolement ou à l'évolution des parcours résidentiels, de nouvelles formes d'habitat partagé, intergénérationnel ou évolutif peuvent apporter des réponses. Et le bâti ancien, loin d'être un obstacle, peut devenir un terrain d'expérimentation. « Plutôt que de reproduire des modèles standards, il faut profiter du caractère atypique de ces bâtiments pour repenser les façons d'habiter. »

3. FAIRE AVEC LA MATIÈRE EXISTANTE

« Le bâti ancien s'est toujours adapté au fil de l'histoire. Aujourd'hui encore, il peut répondre aux enjeux écologiques et environnementaux. » Il dispose de qualités, notamment en matière de confort d'été, qu'il importe de préserver plutôt que de dégrader par des techniques et matériaux inadaptés. Pour Marie Lefevre, prendre en compte le comportement spécifique de ces constructions est une condition essentielle à leur transformation et à leur adaptation au changement climatique. Mobiliser matériaux et savoir-faire locaux, ressources humaines et réseaux associatifs, contribue aussi à soutenir une économie territorialisée •

Caylus comme terrain d'étude

Diplômée de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse, Marie Lefevre prépare une thèse sur l'activation des territoires ruraux par l'architecture, avec Caylus comme cas d'étude.

Le centre ancien de ce village du Tarn-et-Garonne se caractérise par une richesse architecturale et patrimoniale remarquable, héritée notamment de la période médiévale, et par un tissu urbain dense et complexe. Mais le dépeuplement progressif a entraîné une importante vacance et une dégradation des constructions, avec de nombreux immeubles sous arrêtés de péril. Des stratégies de revitalisation sont déployées, notamment avec le soutien de l'Anah, mais peinent à aboutir. Caylus s'est ainsi imposé comme terrain d'étude pour explorer la question centrale de sa thèse : Comment produire du logement désirable et contemporain dans un centre-bourg patrimonial ?

X **Texte :** Lucie Breuil

Objet : Des nouvelles d'Aubusson :-)

De : Jade ..... À : Mamie

Aubusson, le 24 juin 2056 .....

Mamina,

Tu m'as demandé si le monde de 2056 ressemblait à celui que tu imaginais... Je ne sais pas. En revanche, je sais que tu adorerais notre appartement. Il a presque 150 ans. Tu te souviens ? Quand tu venais ici, les fenêtres laissaient passer le froid en hiver, les chambres devenaient étouffantes dès le mois de juin et tout le monde disait que cet immeuble finirait par être démoli.

Finalement, on l'a rénové. Enfin... rénové n'est peut-être pas le bon mot. On lui a offert une nouvelle vie.

On a gardé ce qui faisait son charme : les grandes fenêtres, les hauts plafonds, l'escalier en pierre. Mais tout le reste a été repensé et toute l'isolation a été refaite. Les balcons sont devenus de véritables pièces à vivre. Toutes les eaux de pluie sont habilement récupérées et les protections solaires jouent un rôle essentiel. Le rez-de-chaussée accueille un atelier partagé, une grande buanderie commune et deux logements pour des étudiants. On a même ouvert le jardin sur la rue. Aujourd'hui, l'immeuble vit presque autant dehors que dedans.

Je travaille pourtant agréablement. La fraîcheur de la nuit est restée à l'intérieur. Les arbres plantés il y a trente ans font le reste. Tu rirais en voyant nos factures d'énergie : elles ressemblent davantage à un abonnement qu'à une dépense. Je ne sais même plus où se trouve le thermostat. Mais le plus étonnant, ce n'est pas la technologie. C'est qu'on s'attache de nouveau au bâtiment.

Avant, on changeait de logement parce qu'il ne correspondait plus à notre vie. Aujourd'hui, c'est lui qui s'adapte à nous.

Quand Léo est né, une cloison a simplement changé de place grâce à un système ingénieux qui rend ça tellement facile ! Quand je travaille à la maison, le salon devient bureau. Et si un jour je vieillis ici, l'appartement pourra encore évoluer sans que j'aie besoin de partir. Je crois que c'est cela qui a tout changé.

Je passe deux jours par semaine à la Maison des projets, installée dans l'ancien centre commercial. Le reste du temps, je travaille d'ici. Comme je suis ingénieure, mon métier consiste à imaginer les logements qui existeront en 2080.

On parle d'usages. Comment un logement accompagne une naissance, un télétravail, un divorce, une perte d'autonomie, une canicule. Comment il reste accueillant sans devenir obsolète.

Évidemment, tout n'est pas devenu facile. Les étés continuent à nous mettre à l'épreuve. L'eau reste précieuse. Nous débattons encore, parfois vivement, de la façon de partager les ressources ou d'aménager un terrain devenu libre.

Mais ces discussions ont désormais lieu entre voisins. Tu sais, quand on parlait de transition écologique au début du siècle, beaucoup imaginaient surtout des contraintes. Avec le recul, je crois que ce n'était pas vraiment le sujet. Le sujet, c'était le confort. Pas celui de posséder davantage, mais celui d'habiter dans un logement qui prend soin de toi et qui reste sobre en énergie. Et finalement, peut-être qu'une ville se résume à cela : des logements où l'on a envie de rester... et des rues où l'on a envie de sortir. Sur une planète qui a fini de souffrir.

Je t'embrasse,

Jade

2056

L'INSTANT NOUVEL

Jean Nouvel ne donne pas de recettes… Il ouvre des pistes.
À l'heure où la rénovation des logements est un enjeu majeur de la transition écologique, l'architecte propose un regard singulier sur le bâti existant, le plaisir d'habiter, la mémoire des lieux et la ville de demain. Un entretien à lire comme une invitation à penser autrement.

© Gilles Tardy

Aujourd'hui, en France, 80% des logements de 2050 existent déjà et 20 millions de logements sont à rénover pour atteindre la neutralité carbone. Quel est votre regard sur cet enjeu majeur du 21e siècle ?

Jean Nouvel ——— Ce jeune siècle peut devenir un nouveau siècle des Lumières. S'il prend conscience d'une opportunité historique et peut-être décisive : La revalorisation.
Il s'agit de connivence qui marie les idées des uns et des autres. Cette connivence invente une création accélérée. Elle est une invitation à formuler des non-dits, des propositions osées. Elle aime se perpétuer.

D'une manière générale, comment appréhender la question sociale en architecture ?

J.N. ——— L'enjeu majeur est de retrouver le plaisir d'habiter nos villes.
La question sociale c'est une façon de se mettre à l'aise dans les appartements qui sont là nous devons nous sentir à l'aise dans nos appartements, dans nos maisons, en particulier pour celles et ceux qui ont le moins.

Comment l'architecte appréhende-t-il le bâti existant ?

J.N. ——— Pour les architectes, c'est encore une fois une nouvelle façon de travailler ; nous dévons être encore plus attentif à ce qui est déjà là et à ceux qui sont là. Cela invite à de nouvelles écritures, de façon de faire, de nouvelles mises en scène.
On doit pouvoir parler du passé, de ce qui s'est passé, être attentifs, se souvenir. Écrire sur les murs, mettre des mots, savoir créer des endroits où on peut se parler.

Les bâtiments doivent pouvoir de nouveau inviter à la danse, Il faut surprendre sans s'excuser, trouver d'autres façons de dire, Il faut choisir les lieux sur lesquels on agit pour que tout cela devienne vivant, Sans s'ennuyer, Ouvrir les yeux savoir refaire… ne pas refaire…

Quelle place pour la rénovation des logements dans la construction de la ville durable ?

J.N. ——— C'est par sa maison que l'homme était obligé de connaître l'architecture. Maison adaptée aux climats, aux paysages, à la sécurité, aux matériaux de l'instant, à la taille de la famille.
Tous ces paramètres différenciateurs ont aidé à caractériser des pays, des villes et des petits villages.
Les normes ont aplati tout cela pour imposer le même appartement pour tous, le plus étriqué possible, indépendamment des cultures, des lieux. Chaque ville dans une économie donnée devrait être libre d'inventer sa façon d'habiter. La dimension des appartements et des terrasses, leur situation précise et ne jamais oublier que l'architecture existe pour inventer et intégrer le plaisir de vivre quelque part, c'est-à-dire dans chaque situation.

Pensez-vous qu'il y a une prise de conscience d'une nécessité de travailler la ville sous le prisme de la sobriété ?

Quel regard portez-vous sur la ville de demain ?

J.N. ——— Être architecte au XX^{e} siècle, ce fut, sur la table rase, inventer le réel. Être architecte au XXI^{e} siècle c'est manipuler le réel. La matière urbaine informe accumulée. Le réel, production industrielle d'objets de consommation. Jane Jacobs dit que ce dont les villes ont le plus besoin, c'est de « la diversité la plus complexe et la plus dense d'utilisations qui se portent un soutien mutuel », et quand elle constate que cette diversité est faite en majeure partie du nombre incroyable de gens et d'organisations dont les idées et les objectifs diffèrent. Et qui font des projets et entament des actions en dehors du cadre formel de l'action publique. L'architecture capte, retient les signes de la vie.

Ses nouvelles dimensions sont interactives : les temps (les vitesses), les lumières (les intensités), les matières (les touchers), les signes (les images).

JEAN NOUVEL EN QUELQUES MOTS

Après des études à l'Ecole des Beaux-Arts de Bordeaux, Jean Nouvel intègre l'Ecole nationale supérieure des Beaux-Arts de Paris en 1966 dont il est diplômé cinq ans plus tard. D'abord assistant de l'architecte Claude Parent, inspiré par l'urbaniste et essayiste Paul Virilio, il ouvre sa première agence en 1970. Il est cofondateur du Syndicat de l'architecture et du mouvement « Mars 1976 » qui a pour objet de lutter contre le corporatisme des architectes.

Ses prises de position engagées sur l'insertion de l'architecture dans le contexte urbain et l'originalité sans cesse renouvelée de ses projets dans le monde entier ont contribué à forger son image internationale. Son approche, qui se défie des considérations de style, est seulement guidée par le moment, le site, son histoire et son environnement.

Si l'architecture mute, c'est pour continuer à vivre, pour pouvoir désintégrer espaces et volumes, les inventions formelles accumulées dans le chaos urbain du XX^{e} siècle.

Le futur est lié au désir. À l'envie de vivre ce qui va arriver. Ce n'est pas un point de vue égoïste mais l'espoir d'un avenir enviable pour ceux que nous aimons ou que nous aurions pu aimer, simplement pour qu'ils aient la chance de vivre une nouvelle étape positive pour l'humanité.

POUR ALLER PLUS LOIN

Sélection subjective de la rédaction

« France 2040, explorer tous les scénarios possibles »
urlz.fr/vjrj

« Ruralités, terrains d'avenir »
Dylan Buffinton, *Fondation Jean Jaurès.*
urlz.fr/vjrm

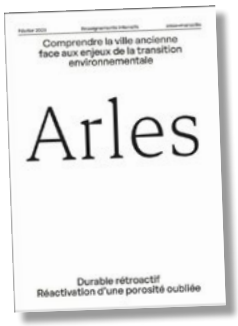
« La France en perspectives, imaginer 2050 »
Frédéric Gilli, *en coédition avec* ***Martin Vanier et Aurélien Delpirou,*** *Editions Autrement.*
urlz.fr/vjrk

bouge ton coq
Le futur s'écrit au village

Association « Bouge ton coq »
avec ***Christophe*** *et* ***Emmanuel Brochot****. Une plateforme numérique pour aider le monde rural à lancer des projets.*
urlz.fr/vjrn

Podcast « Dans la France des petites villes »
par Binge audio avec l'ANCT
urlz.fr/vjrp

Chapitre « l'invention d'une démarche de revitalisation dans un territoire rural »
par ***Yoan Miot*** *et* ***Sarah Dubeaux*** *(pages 31 à 57) dans « Agir face à la vacance, l'expérience d'Ambert Livradois-Forez », Editions Autrement et Popsu.*
urlz.fr/vjro



« S'inspirer des pratiques vernaculaires pour bâtir demain : l'exemple de la ville d'Arles »
Louise Fel, Carla Gaillard *et* ***Maya Dehove****, publication de La Fabrique de la Cité.*
urlz.fr/vjq4

Les Ateliers nationaux « Petites villes de demain »
organisés par l'ANCT.
urlz.fr/vh0y

« À l'ombre des Métropoles. Habiter, travailler, gouverner et innover dans les villes petites et moyennes. »
*Sous la direction d'****Elsa Martin*** *et* ***Jean-Marc Stébé****. Collection L'architecture et ses mondes.*
urlz.fr/vjrq

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence
nationale
de l'habitat
Anah

anah.gouv.fr — in @Anah — francerenov_officiel