

LES CACHORS- H SÉRIE IER N°2 S

Revitaliser
& réhabiliter
les centres
anciens

de l'Anah

Septembre 2021 — anah.fr

sommaire



4 Interview croisée

- 4 — Avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, l'ANCT et l'Anah coordonnent leurs interventions

9 Comprendre

- 10 — “Notre logique de modernité nous a conduit à abandonner les centres anciens”
- 12 — La déprise des villes moyennes: tour d'horizon chez nos voisins européens
- 14 — Conjuguer écologie et redynamisation des centres anciens
- 16 — 5 leviers pour l'attractivité des logements
- 18 — La nouvelle résilience des centres-villes

21 Revitaliser

- 22 — Soutenir l'équilibre entre la norme et le contexte local
- 24 — Quelle place pour le commerce dans les projets de revitalisation ?
- 26 — Les tiers-lieux, vecteurs de dynamique pour les centres anciens ?
- 28 — Pour la spontanéité des espaces publics
- 29 — Réflexion croisée à Marmande
- 30 — Lodève, la ville au cœur
- 31 — Saint-Omer, valoriser le patrimoine
- 32 — Ces cœurs de ville qui changent et s'embellissent

35 Réhabiliter

- 36 — Les vertus de l'approche intégratrice pour intervenir en centre ancien
- 38 — L'Anah et les programmes de revitalisation
- 39 — Anticiper, objectiver & choisir
- 40 — Rennes: la réhabilitation multiscalaire
- 41 — Château-Thierry: la renaissance du centre-ville
- 42 — Mane: intervenir en secteur rural
- 43 — Comment concilier patrimoine, rénovation de l'habitat et transitions ?



Vidéo, podcast, carte animée...
Découvrez tous les contenus enrichis ici



urlz.fr/gplv



“Aligner l'aménagement du territoire vers des conceptions de plus en plus intégratrices”

THIERRY REPENTIN

Président du Conseil
d'administration
de l'Anah

édito

L'actualité en France et dans le monde bouleverse nos priorités. Accélère certains phénomènes à l'œuvre, et plus que tout autre chose, met l'accent sur l'essentiel : notre qualité de vie et par conséquent, les atouts de notre environnement quotidien.

Pour ce deuxième hors-série des Cahiers de l'Anah, nous avons choisi d'évoquer les priorités et réflexions sur la transformation des centres anciens, tant ils concentrent, précisément aujourd'hui, une densité d'attentes et de solutions. Probablement parce que les élus locaux se sont longtemps sentis seuls et démunis face à la dévitalisation de leur territoire. Aujourd'hui la situation a changé et de nombreux outils sont à leur disposition.

Pourquoi privilégier la logique ensemblière des grands programmes nationaux et les approches multiscales des opérations de revitalisation du territoire (ORT) et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU) ? Comment aligner les politiques urbaines vers des conceptions intégratrices, où le logement est un élément clé, mais partiel des interventions ?

À travers ce numéro, nous avons souhaité proposer une lecture plurielle des expériences pour redynamiser et revitaliser nos centres anciens. Une logique dans laquelle la recomposition est affaire de transition écologique, d'offre de logements, de confort, de dynamisme commercial et d'aménités urbaines. Pour que la ville soit pensée comme servicielle et adaptée aux usages contemporains.

Ce que démontrent ces interventions dans nos villes, c'est la valeur des approches partenariales, dans un mouvement qui transversalise de plus en plus les politiques publiques, et un cadre qui laisse la juste place aux expertises de chacun. Les actions conjuguées de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), des exécutifs locaux, la Banque des Territoires, Action Logement ou les concepteurs, démontrent une volonté collective d'agir pour le bien commun. C'est probablement cette qualité d'intervention qui rend possible la part d'expérimentation pour continuer à inventer chaque jour. Tous ensemble.

INTERVIEW CROISÉE

Avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, l'ANCT et l'Anah coordonnent leurs interventions dans une relation souple et transversale avec les territoires



**VALÉRIE
MANCRET-TAYLOR**

Directrice générale
de l'Anah

À quels enjeux cruciaux doit répondre la revitalisation des centres anciens ? Qu'est-ce qui se joue avec la redynamisation attendue ?

Yves Le Breton — Le constat partagé est d'abord celui d'une convergence des difficultés rencontrées par ces villes, petites et moyennes, depuis des décennies. D'abord d'un point de vue démographique, avec des pertes réelles de population, mais aussi économique, avec une paupérisation grandissante. C'est également un sujet commercial puisque ce sont des centres dans lesquels les commerces continuent à fermer. Cela pose la question de la reconversion de ces commerces pour répondre à la demande sociale. Enfin l'autre sujet, que Valérie connaît bien, est celui de la ressource en habitat, qui aujourd'hui se trouve peu ou mal mobilisée, car elle ne correspond plus aux attentes contemporaines en matière de qualité de logement. Ce sont tous ces facteurs, interdépendants les uns aux autres, qui forment une globalité. Globalité qu'il nous faut également prendre en compte sous le prisme de la transition écologique. Dans une politique de transition telle que la mène la France, cette question des centres-villes prend tout son sens.

Valérie Mancret-Taylor — Nous avons effectivement un enjeu très fort d'intervention sur l'habitat privé, car il est sûr que la revitalisation de ces centres ne se fait pas sans les habitants ! Concernant ces logements, il s'agit surtout d'habitat ancien très dégradé, voire

indigne, et d'une vacance importante, notamment dans les petites villes. Ce défaut d'attractivité entraîne de fait une dévalorisation économique. Et il ne faut pas oublier l'aspect patrimonial, essentiel dans l'intervention de l'Anah. Pour répondre aux enjeux d'habitabilité du 21^e siècle et contribuer à la revitalisation de ces quartiers, c'est donc l'ensemble de ces sujets qu'il nous faut considérer. Avec, au cœur de notre action, la transition énergétique.

Comment se coordonnent vos deux agences au service de cette revitalisation ?

Y. L. B. — Cette coordination de nos actions est fondamentale. C'est d'ailleurs toute la logique des programmes (Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain) d'apporter de la simplicité, dans un contexte où les intervenants sont nombreux. Il s'agit d'une coordination à la fois nationale, pour croiser régulièrement les contraintes et besoins des uns et des autres et proposer une boîte à outils utilisable par tous. Elle est essentielle également au niveau local. Et nous avons la chance, à l'Anah et l'ANCT, de fonctionner avec le même délégué territorial, en la personne de Préfet de Département.

V. M.-T. — Ce pilotage national, conjugué à la volonté d'être au plus près des attentes du terrain, des territoires et de leurs élus, a notamment permis de faire évoluer ou d'enrichir la réglementation. C'est grâce à la synthèse de ces besoins réalisée par l'ANCT et partagée en comité de pilotage national, que nous pouvons répondre aux enjeux d'articulation et de bonne mise en œuvre de ces programmes au niveau local, sous l'égide des Préfets.

Le programme Action Cœur de Ville rencontre un tel succès auprès des élus que le Premier Ministre vient d'annoncer son prolongement. Comment expliquez-vous cet engouement ?

V. M.-T. — Cela faisait très longtemps que l'État n'avait pas proposé un programme d'une telle nature pour ce type de territoires. Nous avons l'habitude, à l'Anah, de travailler avec ces petites collectivités, souvent situées dans des espaces ruraux ou péri-urbains. Mais nous le faisons sous le seul prisme de l'habitat. La force de ces programmes, c'est précisément d'aborder la question par l'ensemble des aménités urbaines. C'est de permettre aux élus locaux de déployer un projet de revitalisation complet, pour lequel nous apportons, grâce à cette coordination locale et nationale, l'ensemble des conseils et des outils dont ils ont besoin.

« L'État Conseil » auprès des territoires répond aujourd'hui à une attente importante, pour laquelle les Préfets avaient besoin d'une offre coordonnée des différentes agences, pour pouvoir renouveler ces prestations de l'État envers les territoires, souvent en manque d'ingénierie. C'est, je crois, l'une des raisons de cette appétence.



© Anthony Vaisin

YVES LE BRETON

Directeur général de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)

Y. L. B. — Ce succès est d'abord lié à l'intérêt que portent nos concitoyens aux centres-villes. On constate une volonté, quelle que soit la formule choisie, de revenir à une « ville du quart d'heure ». Une ville où l'on puisse trouver, sur un espace restreint, tous les services et commodités. On trouve donc avant tout dans ce succès, la réponse à une attente sociale.

Je crois aussi qu'il est dû à une vraie souplesse de fonctionnement. Action Cœur de Ville assure une véritable transversalité, avec ce qui s'apparente à un guichet unique, très apprécié par les élus. À l'inverse d'une relation compliquée, avec une multitude d'intervenants, le programme offre au contraire une relation faite de simplicité et de cohésion, de souplesse et de transversalité, avec une boîte à outils totalement appropriée par les acteurs locaux. Nous sommes loin d'une conception de l'aménagement dans laquelle un organisme parisien définissait une politique valable pour toutes les villes.

"La coordination de nos actions est fondamentale"

— Yves Le Breton

Ce que valorise le programme, c'est l'idée d'une mise en œuvre complètement locale, par les élus et autour de l'État territorial. C'est, je crois, très apprécié, car chaque membre peut choisir ce qui correspond le mieux à ses besoins.

Cette gouvernance à plusieurs échelles privilégie une logique tout à la fois déconcentrée et décentralisée. Est-ce une nouvelle place donnée à la collectivité ?

Y. L. B. — Je partage totalement cette idée de l'État conseil. Le projet lancé par le chef de l'État en juillet 2017 correspond à cette idée d'un État accompagnateur des projets de collectivités locales, qui met ses ressources au profit des projets des collectivités territoriales dans le cadre d'une république totalement décentralisée. Ces ressources techniques, comme celles de l'Anah, sont en effet fondamentales en termes d'appui méthodologique et opérationnel. Nous avons derrière nous plus de 40 ans de décentralisation, mais l'État a toujours légitimité à accompagner les collectivités locales avec les moyens qui sont les siens, en s'adossant à sa structure territoriale. Il s'agit donc d'un État opérationnel, identifié comme tel par les collectivités, et au plus près de leurs besoins, pour accompagner un projet depuis son émergence en apportant chaque fois que nécessaire la ressource que l'État peut déployer. C'est cette logique qui a conduit à la création de l'ANCT. C'est la même qui a inspiré la création d'Action Cœur de Ville.

Une logique dans laquelle la gouvernance est très lisible et légitime ?

Y. L. B. — Absolument. Tous les interlocuteurs se connaissent bien et savent travailler ensemble. Ils ont besoin de ressources externes qui ne soient pas seulement financières, mais également méthodologiques et opérationnelles, car les collectivités concernées n'en disposent souvent pas en interne, du fait de leur dimensionnement.

V. M.-T. — L'ingénierie ou son financement, proposés par l'Anah sont des éléments éminemment déclencheurs pour les collectivités.

Ils constituent un effet levier important sur les décisions des collectivités. C'est probablement le cas aussi pour le financement des études et celui du suivi animation. Pour nous, le financement de l'ingénierie fait partie d'une chaîne de valeur globale, pour permettre à la collectivité de prendre sa décision, de piloter son projet et d'aller à la rencontre des propriétaires pour leur permettre d'entrer dans un parcours de travaux. Ces deux enjeux sont très corrélés car c'est bien l'apport d'aides aux collectivités qui permet, in fine, de verser les subventions aux propriétaires privés lorsqu'ils ont décidé de passer à l'acte. C'est très important car sur ce sujet de l'habitat privé, l'Anah s'adresse à tout le monde, et pas seulement à une ingénierie de bailleurs sociaux ou de promoteurs privés, professionnels de la maîtrise d'ouvrage et donc de l'intervention sur le bâti existant. Cet apport d'ingénierie vis à vis des collectivités, cofinancé ensuite par la collectivité pour aller au-devant des propriétaires constitue évidemment un atout, totalement coordonné aujourd'hui dans les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

Quels défis et quelle pédagogie mettre en place pour rendre cette offre d'habitat privé concurrentielle avec l'offre de périphérie ?

V. M.-T. — Je ne crois pas qu'elle soit concurrentielle, mais plutôt que nous avons à faire à des centralités différentes et complémentaires. Pour Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, le cadre intercommunal est révélateur de cette pluralité de centralités et de bâtis. Il est donc essentiel d'avoir une vision claire des typologies de population à cette échelle intercommunale, pour offrir ensuite des parcours résidentiels diversifiés. Selon l'âge des habitants, la composition familiale ou les aspirations, les habitants peuvent avoir différents besoins au fil de leur vie. L'offre doit par conséquent être plurielle. On peut avoir envie de centralité très forte en centre ancien à un moment donné, et plus tard d'un pavillon pour revenir ensuite à la ville de grande proximité et se dessaisir complètement d'un véhicule motorisé. Ce sont toutes sortes d'aspirations bien légitimes qui doivent nourrir l'offre de logements. D'autant que la crise sanitaire a fait bouger un certain nombre de lignes sur les 18 derniers mois.

Dans cette redynamisation par définition multithématique (logement, commerce, qualité de vie, mobilité...), comment assurer une part d'innovation et d'expérimentation ?

Y. L. B. — C'est possible parce que les programmes sont conçus pour être à géométrie variable. La boîte à outils globale est appropriée par les acteurs locaux en fonction des besoins qui sont les leurs, donc de manière différenciée selon les territoires. Au-delà d'Action Cœur de Ville et de Petites Villes de Demain,

X Texte: Stéphanie Guillot

"L'échelle intercommunale révèle une pluralité de centralités différentes"

— Valérie Mancret-Taylor

"Le concept de tiers-lieu était encore très nouveau il y a à peine 5 ans"

— Yves Le Breton

nous pouvons agir grâce aux apports des autres programmes développés par ailleurs. C'est tout l'intérêt d'une structure de synthèse telle que l'ANCT. Nous développons par exemple beaucoup l'accès aux tiers-lieux, qui intéressent de nombreuses collectivités, très volontaires pour s'équiper de ce type d'infrastructures, alors même qu'il y a seulement 5 ans, c'était encore un concept très nouveau. Donc les programmes de l'agence sont vraiment destinés à diffuser de l'innovation, et utiliser toutes les ressources au profit des territoires. L'innovation se diffuse également par des opérations novatrices au sein des programmes. C'est le cas par exemple des territoires pilotes de sobriété foncière. La question est donc bien celle des ressources méthodologiques et financières apportées de manière expérimentale, pour dessiner collectivement des modes d'intervention qui pourront être dupliqués et déployés sur l'ensemble des collectivités du programme.

V. M.-T. — En travaillant sur les synthèses portées par l'ANCT, nous avons pu ajuster ou élargir nos façons de faire. C'est dans ce sens que sont désormais accessibles de nouveaux dispositifs tels que la Vente d'immeuble à rénover (VIR) ou le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), réellement destinés au programme Action Cœur de Ville et bientôt accessible aux membres de Petites Villes de Demain. L'objectif consiste à permettre à des organismes parapublics, sur certaines parcelles, de se saisir des aides de l'Anah, pour que cette intervention de professionnels de l'immobilier puisse avoir un effet démonstrateur et levier sur la revitalisation de ces centres anciens et que se constitue ainsi une nouvelle offre de logements accessibles. Ce sont autant d'innovations permises par de récentes délibérations du Conseil d'administration de l'Anah. Je pense au traitement des commerces de rez-de-chaussée par exemple. Puisque le besoin en linéaires de commerces n'est plus du tout le même aujourd'hui dans ces territoires, et qu'il nous faut aller vers de possibles transformations d'usage en logement, cela implique de transformer les modes de financement. De même, nous pouvons rendre possible une intervention exclusivement sur les façades, sans autres travaux en direction de propriétaires occu-

pants modestes lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions. En fait, il faut considérer que l'Opah-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain), le dispositif d'intervention phare qui a fait la démonstration de son efficacité depuis 30 ans, peut être utilement complété par une expérimentation en fonction de la demande spécifique des territoires.

Selon vous, quel rôle peut jouer l'après crise sanitaire dans ce mouvement de revitalisation ? Peut-on attendre un retour plus rapide de populations dans ces villes moyennes ?

Y. L. B. — C'est toujours difficile de faire la prospective à chaud, mais je pense que cette crise a renforcé des tendances déjà présentes dans notre société : des parcours résidentiels qui montrent un retour vers les centres-villes et une pression croissante des prix de l'immobilier sur des marchés qui étaient jusqu'à présent dépressifs. C'est évidemment le signe d'un nouvel intérêt pour ces villes et c'est encourageant de voir des opérateurs immobiliers retrouver de l'intérêt pour des investissements dans ces petites villes. La crise a également permis d'installer durablement de nouvelles pratiques. Je pense aux tiers-lieux par exemple, qui montrent la nécessité de réfléchir à des lieux intermédiaires entre le chez soi et le bureau, dans une logique où nous sommes tous de plus en plus mobiles.

V. M.-T. — Effectivement, la crise sanitaire nous fait regarder d'un nouvel œil ces territoires détendus, dont les marchés immobiliers étaient jusque-là atones. Une appétence s'est réellement développée durant les 18 derniers mois et il faut y être très attentif puisque vont naître des investissements immobiliers de nature très différente. À l'échelle du logement, à l'Anah, nous portons l'objectif d'un apport de valeur dans le logement, au-delà des travaux énergétiques et de sécurité. La crise sanitaire a suscité une réflexion sur les espaces supplémentaires ou hybrides, pour héberger ces nouveaux usages qui ont émergé pendant la crise. Cela fait partie des réflexions en cours pour faire évoluer la réglementation au regard de cette nécessaire flexibilité.

Un mot pour finir cet entretien ?

V. M.-T. — Je dirais que le programme Action Cœur de Ville était un sacré pari qui a dépassé nos attentes. C'est très motivant ! Notre objectif, conformément aux annonces du Premier Ministre et aux attentes des élus locaux, consiste à nous inscrire résolument dans la continuité.

Y. L. B. — On voit bien les étapes d'ores et déjà franchies et le chemin qui reste à parcourir. Donc autant de raisons de rester sur la voie qu'on a choisie ! •



Face au déclin des centres anciens, de fortes politiques de revitalisation ont été engagées ces dernières années, comme ici en Provence.



Comprendre

C'est depuis une vingtaine d'années que la **déprise des villes moyennes intervient dans le débat public**. Une déprise souvent qualifiée de déclin tant les indicateurs convergent : taux de vacance des logements et commerces, démographie en berne, chute de fréquentation et paupérisation des habitants.

Les ingrédients de cette dévitalisation progressive sont désormais bien connus. Comment la dépasser ? Les mêmes constantes et difficultés existent-elles de la même façon dans nos pays voisins ? Quels leviers pour conjuguer redynamisation et nécessaire transition écologique ? Quelles expériences pour une nouvelle habitabilité des logements anciens et plus adaptés aux standards contemporains ? Quelques éléments de réponses avec un sociologue, un architecte, des chercheurs et un tour d'horizon européen. •

séquence 1

"NOTRE LOGIQUE DE MODERNITÉ NOUS A CONDUIT À ABANDONNER LES CENTRES ANCIENS"

Depuis une cinquantaine d'années, les Français ont déserté les centres-bourgs des villes moyennes au profit de l'habitat périphérique. Jean Viard voit dans ce phénomène les conséquences non maîtrisées d'une course à la modernité durant les Trente Glorieuses. Aujourd'hui, la révolution numérique et les nouveaux modes de travail pourraient donner un nouveau souffle à ces villes moyennes.

Le nombre de commerces dans ces villes est à son apogée dans les années 1920. De quand date le phénomène de désertification ?

J. V. ————— La désertification des bourgs a débuté au XIX^e siècle, mais pas uniformément. Ce sont d'abord les villes du sud qui se sont vidées au profit de celles du Nord et de l'Est, en plein développement industriel. Les villes du sud ont ensuite été reconquises au XX^e siècle avec une nouvelle fonction, le tourisme. La perte de vitesse des bourgs apparaît après la Seconde Guerre Mondiale autour de plusieurs phénomènes : la construction des banlieues pavillonnaires, les grands ensembles, les centres commerciaux et le développement de la voiture individuelle...

Était-ce une volonté politique ?

J. V. ————— C'est un phénomène plus complexe. Les habitants des bourgs ont choisi l'habitat péri-urbain dans une logique d'art de vivre. Résultat, 63 % des Français vivent aujourd'hui en maison. Après 1945, les petites villes n'étant plus à l'échelle de la population, l'État a choisi un modèle dense et en hauteur, avec la construction de grands ensembles. On a donc conçu des villes en dehors de la ville, avec services et centres commerciaux accessibles en voiture. C'est une logique française d'hyper-rationalité et de modernité qui a conduit à ce développement périurbain massif.

Comment l'expliquer ?

J. V. ————— Quand apparaissent de nouvelles idées, on assiste à une aspiration massive et on les retrouve partout. C'est l'hyper-rationalité. C'est avec cette même logique que chaque territoire a voulu sa zone commerciale, son collège en périphérie, ses lotissements... au nom de la modernité. La France d'après-guerre vivait dans l'angoisse de l'archaïsme. Alors nous nous sommes battus pour être modernes dans le logement, le



commerce ou les transports en créant des autoroutes ou le TGV. Cela a donné des choses positives. Mais nous avons vidé les villes anciennes de leur usage en construisant une autre ville à côté, où il y avait de la place.

Est-ce un phénomène typiquement français ?

J. V. ————— Tous les pays d'Europe ont connu ce développement massif de la voiture individuelle, sans toutefois abandonner leurs centres-villes. En Italie, les habitants vivent un sentiment très local d'appartenance. C'est moins le cas en France, où la moitié des habitants ne vivent pas dans leur département de naissance.

N'assiste-t-on pas aujourd'hui à un rééquilibrage avec des départs vers des villes moyennes ?

J. V. ————— Je définis la Métropole comme le lieu où la toile numérique rencontre le pouvoir intellectuel, politique, économique. Elles ont capté la créativité plus rapidement que d'autres parties du territoire. En France, la dizaine de métropoles pèse 60 % du PIB pour 40 % des habitants. Ces grandes villes sont conquises par la jeunesse, les étudiants, les jeunes célibataires. Une fois qu'on a un CDI, fondé une famille, on quitte la grande ville qui devient trop chère et trop bruyante. On part vers des villes secondaires, ou une autre métropole. Le phénomène s'amplifie avec la pandémie et la généralisation du télétravail. Mais le Parisien qui part s'installer à Tours demeure un Parisien, car il garde son emploi et son réseau à Paris.

Est-ce pour autant la revanche des petites villes ?

J. V. ————— Des petites villes se repeuplent, misent sur leur attractivité, créent des emplois. Elles se développent selon deux axes : les lotissements populaires connectés grâce à l'autoroute et l'arrivée de télétravailleurs à une heure de train de leur emploi. Concilier ces deux mouvements ne sera pas facile. Mais on peut accompagner ce changement en créant massivement des tiers-lieux dans ces villes. Les télétravailleurs ne veulent pas travailler chez eux, mais près de leur domicile. Dans ces tiers-lieux, on peut travailler, déjeuner, échanger, assister à un spectacle, disposer de services publics par exemple. Cette maison du peuple numérique, installée sur la place du bourg, va créer du lien, former une société locale, revaloriser le territoire, attirer des talents et des entreprises. Le télétravail permet une meilleure productivité et évite des déplacements, c'est donc un axe intéressant et vertueux pour la relance économique et répondre aux enjeux écologiques. Mais il faudrait que ce mouvement soit encouragé.

Le boom du e-commerce et des livraisons observé lors de la pandémie ne risque-t-il pas d'aggraver la situation de la vacance commerciale qui affecte les petites villes ?

J. V. ————— Je ne pense pas. Notre société se réorganise autour de deux idées : le local et le tout à domicile. C'est le nouveau couple d'usage du territoire. Lors de la pandémie, les commerces se sont adaptés rapidement avec du click-and-collect et nous passons d'une société de stock à une société de flux. C'est le produit qui se déplace et plus forcément le consommateur. Il faut organiser ce nouvel usage et réfléchir à l'organisation de cette « ville du quart d'heure », où les distances sont courtes, où l'on se déplace en mode doux, et qui est socialement homogène. En limitant les déplacements, comment va-t-on éviter de créer des ghettos par exemple ? La période qui s'ouvre est passionnante. •

**“ Cette maison
du peuple numérique,
installée sur la place
du bourg, va créer
du lien, former
une société locale ”**

— Jean Viard

JEAN VIARD

EN QUELQUES MOTS

Sociologue et « éditeur engagé », Jean Viard est un expert du territoire français et de son évolution. Directeur de recherche au CNRS et au Cevipof (Centre de recherches politiques de Sciences Po), il a consacré de nombreux ouvrages à l'aménagement. Il a fondé les Éditions de l'Aube et sa « Bibliothèque des territoires ». Dans son dernier ouvrage « La révolution que l'on attendait est arrivée », il interroge les conséquences de la pandémie et le « grand retour des territoires » dans une nouvelle civilisation numérique et écologique.

LA DÉPRISE DES VILLES MOYENNES : TOUR D'HORIZON CHEZ NOS VOISINS EUROPÉENS

La France se singularise-t-elle par la nature des problèmes rencontrés dans ses villes moyennes ? Observe-t-on les mêmes phénomènes dans les pays voisins ? Pour répondre à ces questions, le PUCA (Plan d'Urbanisme Construction Architecture) a mené une étude comparative sur les petites et moyennes villes européennes. Elle se concentre sur la situation en Allemagne, en Italie et en Angleterre, pays dans lesquels les villes moyennes évoquent plus souvent la qualité de vie que la désertification ou le déclin.

L'approche régionale anglaise

En Angleterre, petites et moyennes villes sont perçues comme des composantes d'un écosystème géographique plus vaste. Intégrées dans une région fonctionnelle, celles du Sud-Est jouissent largement de la dynamique londonienne, avec l'appui de plusieurs villes moyennes (Oxford, Cambridge). Un modèle qui fonctionne y compris dans des secteurs plus éloignés de Londres, grâce à de bons taux d'emploi local comme à Milton Keynes. On retrouve cette dynamique positive et attractive dans les périphéries rurales de l'Ouest et du Nord de Londres (Kettering, Corby, Bristol, Leicester). Elle s'explique notamment par la richesse des connexions, notamment ferroviaires, vers la capitale. Dans le Nord rural, on trouve de nombreuses petites villes prospères autour du Lake District, du North Yorkshire National Park et des Pennines. Elles profitent là encore d'une bonne connexion avec les centres urbains.

En revanche, autour de l'archipel métropolitain des Midlands et du Nord, le développement se concentre dans plusieurs grands centres urbains (Liverpool, Manchester, Leeds...). Une situation qui tend à porter préjudice à la vitalité des

petites villes, souvent mono-industrielles comme Blackpool, Hartlepool et Burnley, qui peinent à profiter des effets en chaîne des grandes villes.

La dichotomie allemande

Dans cet État fédéral, beaucoup plus peuplé que la France (83 millions d'habitants en 2019 contre 67 millions en France), l'urbanisation s'appréhende sous la forme de régions urbaines. À l'Ouest, les petites et moyennes villes s'inscrivent dans des régions métropolitaines, comme l'imposante conurbation Rhin-Ruhr (Essen, Düsseldorf, Cologne), et participent pleinement à un modèle urbain de polycentrisme. Plébiscitées, elles présentent un bon équilibre emploi/logement et partagent souvent des fonctions supérieures avec les grandes villes. On trouve par exemple de prestigieuses universités à Ulm et Heidelberg.

La situation contraste avec la plupart des villes de l'Est dont la situation relève d'une histoire singulière. Absence de connexion avec les grandes villes, centres historiques délaissés au profit de grands ensembles, choc de l'émigration et de la désindustrialisation suite à la réunification... Ces villes sont particulièrement vulnérables aux crises démographiques et éco-

Pour en savoir plus

Villes petites et moyennes et aménagement territorial – éclairages anglais, allemand et italien sur le cas français, Xavier Desjardins et Philippe Estèbe, collection *Réflexions en partage*, 2019.

nomiques et perdent des habitants. Ce phénomène dit de « rétrécissement » se constate aussi à l'Ouest, dans les bassins industriels en difficulté (Ruhr, Sarre), et dans les secteurs moins densément peuplés limitrophes de l'ex Allemagne de l'Est. Un modèle de ville isolée en déprise qui est comparable à ce que l'on observe dans le Nord de la France et en Lorraine, où la reconversion économique est ardue.

Le rayonnement des villes italiennes

En Italie, l'organisation spatiale obéit à une inspiration de nature fédérale, avec des régions aux rôles affirmés. La situation des villes moyennes italiennes est aussi le fruit du passé d'un pays qui n'a eu d'unité nationale que tardi-

vement. Une histoire révélée par la place qu'occupent ces villes aujourd'hui, puisqu'elles jouent toutes un rôle majeur dans la création culturelle, l'attractivité touristique, les activités de production et les fonctions supérieures. La hiérarchie urbaine est alors moins marquée et la polarisation peu affirmée. Parme, Trento, Bolzano... autant de villes moyennes qui disposent de fonctions urbaines supérieures, équivalentes à celles que l'on trouve à Milan ou Rome. Spécificité du nord de la péninsule, ce polycentrisme économique et fonctionnel souvent observé dans les pays de forte densité est un atout pour les petites et moyennes villes.

De cette organisation historique, les villes italiennes héritent aussi d'un rayonnement sur le territoire alentour. En résultent des bassins de vie aux échanges denses et à l'urbanisation quasi continue, notamment en Lombardie et Vénétie. Alors qu'elle est structurante en France, la distinction ville/campagne n'est pas déterminante en Italie. C'est particulièrement le cas dans le Nord, où la perte d'habitants de certaines petites et moyennes villes se fait d'ailleurs au profit des campagnes environnantes. Dans le Sud cependant, les villes moyennes polarisent moins (Brindisi, Cosenza, Foggia), avec des réseaux urbains plus fragmentés.

Une lecture régionalisée affirmée

Entre fédéralisme et centralisme, l'organisation institutionnelle régionale est très différente d'un pays européen à un autre. Une diversité liée aux contextes historiques, politiques et géographiques, qui n'est pas sans impact sur les dynamiques spatiales et les réseaux de villes actuels. En Allemagne, en Italie et en Angleterre, l'approche des villes moyennes ne se limite pas à la commune : elle s'inscrit dans une lecture de système urbain (« metropolregionen » en Allemagne, « sistema locale » en Italie et « Market Towns » en Angleterre).

Figure emblématique de la déprise en France, la ville moyenne isolée est alors un modèle rare dans nos trois pays voisins, où la densité est en moyenne deux fois plus élevée qu'en France et qui partagent une lecture régionalisée historiquement affirmée. Moyennant de bonnes connexions, autant matérielles, institutionnelles que sociales, leurs petites et moyennes villes s'insèrent souvent dans un système urbain vaste. Elles profitent alors des effets d'agglomération pour bénéficier des aménités et fonctions manquantes, et se développer. •



millions
de personnes en
Angleterre



millions
de personnes en
Allemagne



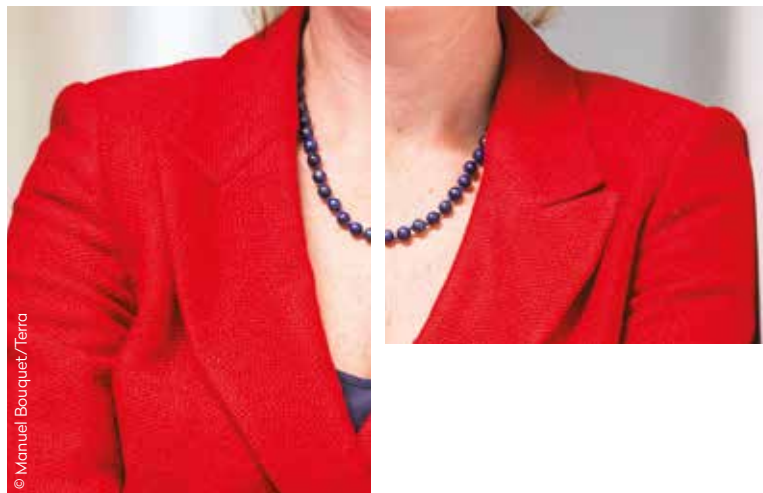
millions
de personnes en
France



millions
de personnes en
Italie

CONJUGUER ÉCOLOGIE ET REDYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS

Début juin, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) ont publié un guide sur la démarche engagée par des territoires pilotes de la sobriété foncière. L'objectif: promouvoir des exemples inspirants à travers ces 7 territoires pilotes. Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA revient sur l'objectif de « zéro artificialisation nette ».



© Manuel Bouquet/Terra

Pour aller vers un modèle sobre en foncier et dynamique, il faut changer de paradigme et au cœur de cet enjeu, la zéro artificialisation nette. À quelle condition la revitalisation des centres-villes peut participer à cet enjeu ?

H. P. ————— L'idée est d'abord de se demander si le projet peut prendre place dans l'urbain existant. Plus on arrivera à reconstruire la ville sur l'existant, moins on aura besoin d'étaier.

La première piste est de densifier, en s'orientant vers les friches par exemple. Cependant, densifier n'est qu'un des leviers mobilisables pour accéder à plus de sobriété foncière. On peut aussi intensifier les usages de l'existant. Par exemple, une école peut devenir une maison des associations en dehors des horaires de classes. La renaturation est également une autre possibilité. Mettre du végétal en ville permet aux gens de se représenter qu'ils peuvent y habiter alors qu'ils ont l'habitude ou l'envie de maisons individuelles. Le troisième

enjeu, c'est la transformation d'un bâtiment qui est soit sous-occupé ou dont l'usage n'est plus d'actualité: on intègre un nouvel usage au bâtiment en le laissant tel quel. Néanmoins, ce sont des projets chers dans des sites où la valeur immobilière n'est pas très élevée. Le dernier enjeu est de faire en sorte qu'on puisse financer ces projets coûteux et complexes. C'est l'objet des aides de l'Anah, des aides de l'État et du fonds friche¹: renverser le modèle économique pour que ce soit plus favorable au renouvellement urbain.

Comment engager ce changement de paradigme auprès des acteurs locaux ?

H. P. ———— Toute la question est de savoir comment intégrer un programme que l'on imaginait différemment dans un immeuble et dans un quartier existant. C'est une partie très importante de la réflexion que nous portons sur les villes pilotes de sobriété foncière. L'ensemble des décideurs locaux doivent être alignés pour programmer des logements, des équipements ou autres, dans une cité existante compte tenu de ses contraintes, de son histoire et de son identité de quartier, plutôt que sur un espace nouveau créé exprès avec la rocade qui passe à côté. Parler de patrimoine et de réhabilitation, avec les contraintes particulières que cela entraîne peut faire peur. Il faut arriver à montrer que l'histoire et la géographie d'une ville sont des ressources pour le projet et son identité. Un autre point d'attention porte sur le sujet des berges et des rivières. Retrouver le lien au fleuve et à la rivière, c'est aussi un enjeu de reconquête foncière. C'est présent dans beaucoup de projets soutenus par le programme Action Cœur de Ville (ACV) ou par le fonds friche. Tout ça pour dire qu'il faut regarder différemment l'occupation du territoire existant.

Quels outils peuvent être mis en place pour accompagner les acteurs locaux vers plus de sobriété foncière ?

H. P. ———— Pour accompagner ce changement de paradigme, nous avons instauré le Forum des solutions, une plateforme qui montre des projets réussis de transformation de bâtiments, de densification. Les élus peuvent alors plus facilement se projeter dans un projet alter-

natif au catalogue classique. Il est aussi important de mettre à disposition une palette de solutions en leur donnant une dimension très concrète. L'aménagement urbain est un métier, et les acteurs locaux n'ont pas toujours les experts au sein de leur équipe, ou ne savent pas vers qui se tourner. Notre objectif est aussi de les aider à mettre en place leurs stratégies d'aménagement.

Comment la sobriété foncière s'articule avec ACV et les autres dispositifs qui soutiennent les petites villes ou les centres anciens ?

H. P. ———— L'objectif de sobriété foncière intègre une nouvelle dimension par rapport à ACV puisque nous prenons le sujet à l'échelle de l'agglomération. L'enjeu est d'aligner les élus sur deux aspects: le centre appartient à tout le monde et la sobriété foncière peut être menée dans les bourgs. C'est pourquoi nous proposons des sites démonstrateurs à la fois dans la ville centre et dans les villes périphériques de ces agglomérations. Dans les 7 sites pilotes, on retrouve plusieurs villes-bourgs qui sont également des Petites Villes de Demain. Il faut être attentif à articuler les deux programmes, notamment dans l'habitat. Le programme a également pour objectif de dialoguer avec la Loi Climat Résilience qui fixe des objectifs nationaux. L'enjeu est d'analyser à quelles conditions ces objectifs sont applicables localement. À cet égard, nous pouvons presque considérer que ce programme constitue une préfiguration des ORT vertes. •

1. Dans le cadre du Plan de Relance, le Gouvernement déploie un fonds de 300 M€ pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

HÉLÈNE PESKINE
EN QUELQUES
MOTS

Hélène Peskine,  architecte et urbaniste en chef de l'État, elle occupait précédemment la fonction de directrice adjointe de Cabinet auprès de la ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

X Texte: Stéphanie Guillot

Vers les ORT "vertes" ?

Les ORT (Opération de revitalisation du territoire) sont l'outil phare de la loi Elan en matière de revitalisation des centres-villes. Les villes moyennes engagées dans une ORT, et accompagnées dans le cadre de l'AMI « Territoires pilotes de la sobriété foncière » deviennent ainsi des démonstrateurs territoriaux pour l'objectif « zéro artificialisation nette ». Les ORT vertes sont actuellement en cours de préfiguration, grâce à ces expérimentations des territoires engagés vers la transition écologique et le recyclage urbain.

5 LEVIERS POUR L'ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS

Comment insuffler une nouvelle envie d'habiter un logement en centre ancien ? Quels sont les leviers pour que l'habitat du centre-ville devienne concurrentiel à celui de la périphérie ? Enseignements du terrain avec Rémi Rouyer et Sébastien Rinckel, architectes co-fondateurs du collectif [Techné-Ar] et enseignants-chercheurs à l'ENSAN (École Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy).

Repenser l'architecture des logements dans les centres-anciens, c'est possible. Depuis quelques années, deux architectes proposent de travailler avec les collectivités territoriales sur des expériences concrètes de transformation de logements en centre-ville au moyen de lieux démonstrateurs sur le modèle des incubateurs. En Meurthe et Moselle (54), à Toul avec leur collectif [Techné-Ar], et à Lunéville avec leurs étudiants des Master de l'ENSAN, leurs travaux ont apporté de premières pistes pour répondre aux problématiques d'attractivité perçues dans l'habitat, telles que le manque de confort, de lumière, d'espaces donnant sur l'extérieur, ou la dégradation des logements.

FAIRE ÉVOLUER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Recycler et reprogrammer plutôt que rénover. Tel est l'un des premiers parti pris. L'idée est de transformer l'espace et les capacités spatiales pour répondre aux attentes en termes de qualité d'usage. À Lunéville, l'objectif a été de partir de l'existant avec des bâtiments inoccupés, pour entrer très rapidement dans la faisabilité de la transformation. Les architectes et leurs élèves travaillent donc pour améliorer la disposition des pièces et donner plus de continuité à l'espace en supprimant certaines cloisons. C'est une solution réalisable à court terme, qui rend

plus lumineux le logement et donne la sensation d'un espace plus grand et adapté aux attentes actuelles. Une réflexion est en cours pour voir comment répliquer cette méthode dans d'autres territoires.

SAISIR LES OPPORTUNITÉS EN INTÉRIEUR D'ÎLOTS

Les centres-villes anciens sont très réglementés en termes de forme urbaine et de rénovation. À Lunéville, un atelier d'architecture de deux années dans le cadre d'un partenariat entre l'ENSAN et la ville, a permis de mettre à jour une solution : dissocier rue et intérieur d'îlot. Si les façades donnant sur les rues sont souvent soumises à un impératif de rénovation quasi à l'identique, les cœurs d'îlots, moins visibles, peuvent laisser place à plus de liberté. C'est ainsi qu'étudiants et architectes ont régulièrement proposé des évolutions sur les façades en intérieur d'îlot : modification des ouvertures, création d'espaces extérieurs de type loggia, présence forte du végétal. Le tout en respectant bien sûr l'esprit architectural des bâtiments et l'exigence patrimoniale.

CRÉER DES ESPACES EXTÉRIEURS

Le travail réalisé sur les façades en intérieur d'îlot fait également écho avec un désir actuel grandissant, celui d'avoir plus d'espace extérieur. La question posée par Rémi Rouyer et





© [Techné-Ar]

Sébastien Rinckel s'inscrit donc dans cette logique: comment produire de la surface augmentée, en restant dans une économie de moyens? L'une des solutions consiste à intégrer dans les espaces existants une superficie plus ouverte vers l'extérieur. À Toul, des loggias sont notamment imaginées, sans rajouter de surface, en les intégrant pleinement dans l'épaisseur de la façade et dans une partie du logement. Le collectif [Techné-Ar] a ainsi démontré que les loggias et jardins hors sol sont une réponse envisageable, sans modification visible sur une façade protégée.

FAIRE DU SUR-MESURE DURABLE

Pour Rémi Rouyer, « proposer aux habitants du logement non standard est très important, mais il doit répondre à des exigences environnementales élevées, comme dans le neuf ». Là encore, l'un des objectifs a été de concilier usages et confort. Par exemple, les 2m 50 d'une loggia ajoutés dans un logement deviennent une isolation d'air naturel qui limite les déperditions de chaleur en hiver et apporte de la fraîcheur en été. Autre point d'attention pour les architectes: adapter et tester des plantations hors sol, en s'appuyant sur les expérimentations réussies des industriels de ce domaine. L'apport envisagé est triple, depuis l'ornemental jusqu'à une plus grande autonomie alimentaire grâce à un potager, en passant par la fraîcheur induite en été.

CO-CONSTRUIRE ET REPRÉSENTER POUR CONVAINCRE

L'enjeu est désormais de répliquer les solutions testées, dans d'autres villes moyennes françaises. Premier impératif selon Rémi Rouyer: « donner à voir les transformations réelles envisagées par des avant/après en 3D et des maquettes suffisamment grandes à l'échelle des rues. Ainsi, nous pouvons démontrer que l'amélioration et la transformation intérieure des logements peut se faire dans le respect des exigences réglementaires en centre ancien et en préservant ou réparant seulement les façades sur rue. » L'autre nécessité réside dans le travail de médiation avec les services patrimoniaux de l'État et les collectivités locales. La réussite des 2 expériences tient notamment dans le fait de les avoir associées dès le départ, pour co-construire avec eux. « Nous ne voyons pas les ABF (Architectes des Bâtiments de France) et les élus comme des prescripteurs de missions ou de réponses. Nous sommes leurs partenaires dès l'identification des bâtiments et notre présence sur site est fondamentale pour s'immerger pendant plusieurs mois, réaliser des workshops, incuber les idées, donner à voir les maquettes. » À Toul par exemple, le collectif [Techné-Ar] a occupé une boutique vacante du centre-ville pendant quatre mois pour concevoir de nouvelles solutions résidentielles et proposer des moments de médiation et des journées portes ouvertes afin de présenter les maquettes et projets. •

Et bientôt, la réalité virtuelle pour aider à la décision

À l'ENSAN, au sein du laboratoire de recherche Map-Crai, Sébastien Rinckel et Rémi Rouyer travaillent en partenariat avec Action Logement pour tester la création de démonstrateur virtuel des futurs travaux. Une expérimentation est en cours à Bar-le-Duc pour que les techniques de réalité virtuelle soient utilisées dans des espaces à rénover, afin de tester la mutabilité des espaces et de se représenter le futur après travaux. Là aussi, montrer le résultat et les bénéfices finaux permet l'aide à la décision.



LA NOUVELLE RÉSILIENCE DES CENTRES-VILLES

Dans un contexte de dévitalisation, les commerces des centres-villes vont-ils se remettre de leur fermeture forcée durant les périodes de confinement? La généralisation du télétravail va-t-elle entraîner une migration des habitants des grandes villes vers des communes plus petites? En juillet 2020, un think tank de la société de conseil SCET s'est penché sur l'impact de la crise du covid-19 sur la revitalisation des centres-villes.

Tour d'horizon prospectif de leur avenir autour de 4 mots clés avec deux experts de la SCET, Mathieu Pams, consultant, pôle Projets de Territoires, et Marie-Odile Farineau, directrice du Pôle Projets de Territoires.



#Aggravation

Selon les données collectées par l'enquête de la SCET, les trois-quarts des commerces des centres-villes ont fermé lors du premier confinement en 2020. Cela va-t-il faire disparaître les boutiques des villes déjà touchées par la « spirale de dévitalisation »? Pas sûr. « La hausse de vacance commerciale en centre-ville est peut-être derrière nous. Elle a beaucoup augmenté entre 2010 et 2020, avec un plateau en 2015-2018. On observe désormais une stabilisation. Elle a peut-être été accentuée par les aides de l'État lors du confinement, ce qui retarde les défaillances. Mais il y a aujourd'hui une prise de conscience et des outils pour améliorer la situation du commerce. On observe des changements de pratiques, vers des commerces de proximité, à taille humaine, qui font sens », relève Mathieu Pams, consultant au pôle Projets de Territoires de la SCET. Le numérique, le e-commerce et la livraison font également partie des outils qui permettent la revitalisation des commerces de centre-ville. « Mais il ne faut pas minimiser les difficultés matérielles du déploiement de ces outils pour les commerçants ».

#LevierS

Les leviers d'action dans ces centres-villes demeurent classiques avec de « l'intervention publique » et une politique de requalification « qui redonne envie de vivre en centre-ville » pour permettre d'assurer le rôle de lien social. « La crise a cependant porté une attention plus forte sur la présence de la nature en ville, la circulation apaisée, la présence d'équipements de plein air. On observe de plus en plus de villes qui se tournent vers leurs cours d'eau à qui elles avaient tourné le dos », observe Mathieu Pams. « Il faut continuer à traiter l'urbain et l'économique ensemble car la localisation des ménages est liée à l'emploi. C'est un travail de fond qui prend du temps et la crise Covid, avec le regain d'attractivité de certaines villes, n'y changera rien. Mais on gagnerait à rendre plus simple les montages des opérations de requalification des centres anciens », souligne Marie-Odile Farineau, directrice du Pôle Projets de Territoires.

#Diversification

La crise démontre « la nécessaire diversification des fonctions de centre-ville pour générer du flux ». Notamment la nature des commerces. Mais cette diversification concerne d'autres aspects. En matière économique, les villes ne peuvent plus dépendre d'une seule entreprise, ou des seuls services publics. « Elles doivent désormais trouver des accroches sur des filières locales. Le numérique peut aussi permettre cette diversification en encourageant de nouveaux modes de production, avec des ateliers équipés d'imprimantes 3D ». Pour le levier de l'attractivité résidentielle et du tourisme, les villes doivent savoir se démarquer. « Saverdun dans l'Ariège, voisine d'une bourgade au patrimoine médiéval, a fait le choix de miser sur le patrimoine et la culture contemporaine, ce qui prend corps depuis 10 ans », indique Mathieu Pams.

#Attractivité

Dans son étude, le think tank de la SCET note que les villes petites et moyennes « se sont révélées plus résilientes que les métropoles grâce à plusieurs leviers : logement individuel mieux vécu, distanciation sociale plus facile à mettre en place, solidarités plus agiles ». Alors va-t-on assister à un phénomène de migration vers les villes moyennes ? « Des villes mènent depuis la crise des campagnes de communication pour attirer de nouveaux habitants. Certaines vont tirer leur épingle du jeu mais une ville attractive peut aussi avoir un centre-ville dévitalisé. C'est ce que nous observons dans des communes du bassin méditerranéen », indique Mathieu Pams. « La proximité de ces villes avec une métropole a également beaucoup d'importance. Les CSP sont très différentes d'une ville à l'autre. Les cadres vont rechercher une offre culturelle et éducative. Les villes moyennes ont des difficultés pour garder les cadres dans la durée, car ils déménagent quand les enfants arrivent au lycée ou dans le supérieur », relève Marie-Odile Farineau. La généralisation du télétravail peut également attirer de nouveaux habitants. Les villes proches des métropoles peuvent également bénéficier de la généralisation du télétravail. « Le potentiel est important dans les communes situées sur des infrastructures ferroviaires, à conditions que les réseaux et l'offre numériques suivent. Ce phénomène doit être accompagné avec la création de structures hybrides de type coworking. Des métropoles étudient la création de ce genre de lieux avec un maillage très serré de ces équipements sur leur territoire pour répondre aux nouveaux enjeux des entreprises et offrir des solutions de proximité aux salariés plus éloignés », explique Marie-Odile Farineau. •

X Texte : Frédéric Crouzet

**La SCET
(Services, conseil,
expertises
et territoire)
est une société
de conseil aux
territoires, filiale
de la Banque
des Territoires,
qui accompagne
les collectivités
et les entreprises
publiques locales
dans leurs
projets**

Lien urlz.fr/gbez

CAISSE D'É

CHRY
BOULE *
X



Revitaliser

séquence 2

À l'heure du réchauffement climatique et de la congestion des métropoles, la **qualité de vie dans les villes moyennes et les centres anciens** est au cœur des politiques publiques nationales et locales. C'est tout l'enjeu des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, que de privilégier **une approche intégrée et transversale** pour offrir une attractivité nouvelle, mais avant tout un plaisir de vi(II)e. Dans ce contexte, le commerce, les espaces publics, les tiers-lieux et toutes les aménités urbaines réinvestissent le premier rang des préoccupations et des investissements... Ou comment passer d'une logique d'aménagement à une réflexion globale sur la ville servicielle et résiliente...

Les exemples à Marmande, Lodève ou Saint-Omer sont autant d'illustrations de trajectoires urbaines où l'habitat ne peut se penser sans son environnement immédiat, générateur de lien social, de centralité, de cœur battant de nos centres-villes historiques. •

SOUTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE LA NORME ET LE CONTEXTE LOCAL



Le programme national Action Cœur de Ville privilégie un partenariat inédit pour la revitalisation des centres-villes. Son parti-pris: déployer des projets souhaités et élaborés au niveau local, dans une gouvernance partagée avec l'État. Quels enjeux et ambitions? Quels changements de paradigmes pour retrouver l'attractivité de nos centres anciens? Entretien avec Rollon Mouchel-Blaisot, directeur du programme Action Cœur de Ville et chargé du pilotage interministériel des ORT¹ à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.

1. Opérations de revitalisation du territoire.
2. Dispositif d'intervention immobilière et foncière.
3. Vente d'immeuble à rénover
4. Conservatoire national des arts et métiers.

Monsieur le Préfet, vous présentiez en juin dernier un bilan à mi-parcours du programme national de revitalisation Action Cœur de Ville. Peut-on dire que l'un des intérêts de ce programme est de remettre l'accent sur une approche systémique ?

R. M.-B. — Je dirais plutôt sur une approche globale de l'enjeu. Si nos politiques publiques, nationales et locales, ont parfois échoué, c'est qu'elles étaient souvent cloisonnées ou descendantes. Or Action Cœur de Ville amène une différence de méthode, puisque ce sont les projets locaux qui priment, et de spectre, puisque le programme traite toutes les thématiques qui contribuent à une dynamique de cœur de ville. C'est une approche partenariale, puisque l'État s'est associé à l'Anah, la Caisse des Dépôts et Action Logement pour constituer un fonds d'amorçage de 5 milliards d'euros, destiné à créer un écosystème favorable à l'investissement privé. Et dans le domaine du logement, nous avons absolument besoin de cet investissement privé, que ce soit en rénovation ou en construction. Si l'on souhaite des commerces plus florissants en ville, il faut qu'il y ait des habitants. Si nous voulons des habitants, il faut qu'il y ait des appartements, des logements beaucoup mieux adaptés, un cadre de vie plus agréable, des services à proximité et des possibilités de transport, de stationnement et de mobilité douce. Donc tout est dans le tout et je pense que c'est la grande force d'Action Cœur de Ville.

Inclure l'intercommunalité dans le partenariat local est important aussi pour renforcer la vocation de centralité de ces villes ?

R. M.-B. — C'est effectivement essentiel. Nous avons souhaité que l'intercommunalité soit obligatoirement signataire puisqu'elle exerce des compétences en matière d'urbanisme, de mobilité, ou d'habitat. Elle vient donc en appui du projet municipal pour qu'il y ait une complémentarité et que la dynamique de la ville centre bénéficie à toute l'agglomération.

Vous parlez d'écosystème: le programme Action Cœur de Ville a-t-il vocation à s'enrichir régulièrement avec de nouveaux partenariats ?

R. M.-B. — Des mesures ou des initiatives qui n'étaient pas prévues au départ sont venues s'ajouter au fur et à mesure. Prenons par exemple deux dispositions législatives dont Action Cœur de Ville a été pionnière sans exclusivité bien sûr: l'aide fiscale Denormandie dans l'ancien, grâce à laquelle les investisseurs privés individuels peuvent acquérir et rénover des logements vétustes remis ensuite à prix modérés sur le marché locatif. Les villes Action Cœur de Ville ont été les premières à l'utiliser. Ce sont aussi les opérations de revitalisation du territoire (ORT) issues de la loi ELAN, qui là encore ne sont pas

le monopole d'Action Cœur de Ville, mais la quasi-totalité des villes du programme sont désormais dotées de cet outil qui intéresse aussi les petites villes comme les métropoles. Dans ces ORT, la composante habitat est obligatoire, notamment parce qu'elle crée des synergies avec les Opah-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain) et l'ensemble des dispositifs ; elle donne d'autres moyens d'interventions et de simplification dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat, y compris pour l'Anah. Je pense notamment aux DIIF² et VIR³. D'autre part, de nouveaux partenariats sont venus enrichir régulièrement l'offre à la libre faculté des collectivités locales. Je pense notamment au Cnam⁴, qui vise à favoriser l'attractivité économique par plus de compétences, en déployant 100 nouvelles antennes locales de formation dans les villes « moyennes » d'Action Cœur de Ville. Plus d'une soixantaine ont été lauréates de ce partenariat et les premières antennes ont été ouvertes. Enfin, nous avons pris l'initiative d'initiatives (sans jeu de mot), dont certaines comportent un volet logement très important.

Quelles sont ces initiatives ?

R. M.-B. ——— La première, « Réinventons nos cœurs de ville » que nous avons élaboré avec les partenaires financiers, le PUCA, la Cité d'Architecture et le Cerema, vise à accompagner les collectivités volontaires à conduire un appel à projet local sur un site ou un projet emblématique en cœur de ville, dans lequel la dimension logement fait généralement partie des programmes. Cet appel s'adresse à la fois à des architectes, des concepteurs, des paysagistes, mais aussi obligatoirement à des investisseurs pour que les projets sortent.

Concrètement, nous avons déjà 10 premières villes ACV qui ont choisi leur groupement lauréat, avec des exemples avant/après toujours intéressants comme à Dunkerque, Montbrison, Châteaubriant ou Cahors. Souvent, l'aide au fonds friches (France Relance) permet de boucler ces opérations complexes.

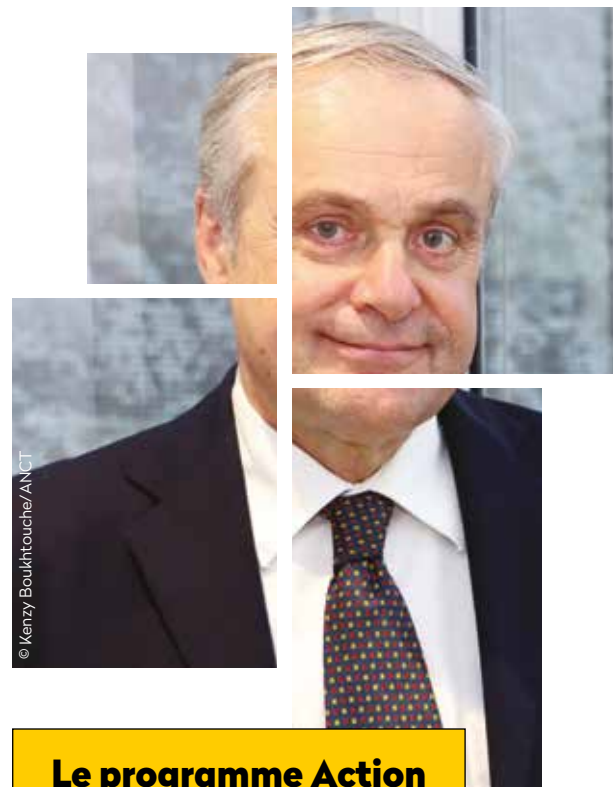
La 2^e initiative, « Territoires pilotes de sobriété foncière », a retenu 25 territoires volontaires qui forment le « cercle des territoires pionniers de la sobriété foncière » un lieu apprécié d'échanges très concrets, de valorisation des bonnes pratiques, d'erreurs à éviter ou de blocages réglementaires à faire remonter. Voilà quelques exemples de mesures et initiatives complémentaires qui sont venues consolider et enrichir le programme, au profit des villes bénéficiaires.

L'enrichissement de l'offre est donc continu ?

R. M.-B. ——— Depuis 2018, l'État et chacun des partenaires financiers a enrichi sa propre offre. Je pense par exemple à l'Anah où les ORT peuvent doper les dispositifs, simplifier les périmètres, harmoniser les calendriers et donner accès à des innovations procédurales. À cet égard, les villes Action Cœur de Ville peuvent bénéficier de 2 fonds d'expérimentation mis en place par l'Anah et qui sont maintenant opérationnels comme la reconversion des rez-de-chaussée vacants et la rénovation des façades.

Quel est le défi de ces 10 prochaines années pour nos centres anciens ?

R. M.-B. ——— Pour redonner l'envie de vivre en ville, il faut que nos logements anciens soient plus attractifs et bien au-delà de la rénovation énergétique réglementaire. C'est là tout un travail d'innovation, de bonnes pratiques, de création et d'inspiration, à concilier avec les règles patrimoniales et d'urbanisme qui parfois ne sont pas simples. Il faut trouver le bon équilibre. C'est dans ce contexte mobilisateur que s'inscrit la décision annoncée par le Premier Ministre de prolonger le programme national Action Cœur de Ville jusqu'en 2026 pour mener à bien les 7000 actions locales prévues. Nous avons donc à relever collectivement un formidable et passionnant défi cette présente décennie. •



Le programme Action Cœur de Ville en bref

- 222 villes de Métropole et Outre-mer concernées
- Partenariat entre l'État, la Caisse des Dépôts, l'Anah et Action Logement
- Complété par de nombreux partenariats : Cnam, Enedis, Conseil Supérieur du notariat, COJO Paris 2024
- 5 thématiques prioritaires : logement, commerce et artisanat, mobilité, services au public, patrimoine et cadre de vie
- 2 axes transversaux : transition écologique et participation citoyenne
- Plusieurs AMI : Réinventons nos cœurs de ville, Territoires pilotes de sobriété foncière

QUELLE PLACE POUR LE COMMERCE DANS LES PROJETS DE REVITALISATION ?

Les commerces représentent l'un des premiers générateurs de vitalité des centres-villes. Ces dernières décennies, la fragmentation des implantations a contribué à affaiblir la fonction de centralité. La redynamisation des fonctions commerciales constitue donc un axe fort des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain. La Banque des Territoires est à l'initiative de plusieurs mesures pour accompagner les collectivités dans la concrétisation de leurs projets. Décryptage avec Michel-François Delannoy, pilote des programmes territoriaux à la Banque des Territoires.

LA DOUBLE CRISE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

« Les fonctions commerciales des centres-villes ont rencontré des transformations vives, qui dépassent largement les questions territoriales. La révolution de la grande distribution, celle du hard discount puis celle, plus récente, du numérique, sont venues fragiliser le commerce de proximité. « La vacance commerciale des centres-villes révèle finalement une crise de sur-offre » estime Michel-François Delannoy. Dans le même temps, la crise sanitaire semble marquer l'entrée dans un nouveau cycle. « Avec le confinement se sont précipitées des réponses qui étaient en germination. Avec la massification des vitrines numériques, nous avons en 1 an, gagné 3 ou 4 ans dans la transformation du commerce de proximité vers des solutions digitales. »

ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DE L'ACTUALITÉ

Face à ces crises, la Banque des Territoires entend déployer des réponses simples et rapides. Elle propose notamment aux acteurs territoriaux un service de veille et d'anticipation des impacts de ces crises sur leurs commerces. Elle entend également accompagner les mutations du sec-

teur marchand en contribuant à sa digitalisation. Pour ce faire, elle appuie et finance les acteurs (chambres de commerce, collectivités, syndicats mixtes ou associations de commerçants) prêts à mettre en place des alternatives numériques. Et parce qu'il y a plus que jamais besoin d'un travail de proximité, la Banque des Territoires cofinance des postes de manager de commerce, pour fédérer les acteurs locaux autour d'un projet commun, comme les accompagner dans leur digitalisation. « Ce sont des réponses de court terme, pour être au rendez-vous des sujets du moment » résume M. Delannoy.

REDÉFINIR LES PARCOURS MARCHANDS AUTOUR DE LA CENTRALITÉ

« Dans le cœur de ville de demain, le parcours marchand sera moins étendu qu'il ne l'était lorsque tous les commerces étaient nécessairement physiques. Avec le développement des services en ligne, l'activité strictement commerçante sera plus resserrée ». Et puisque l'attractivité de la destination centre-ville est intrinsèquement liée à l'intensité des fonctions, Michel-François Delannoy voit là l'opportunité de reconcentrer les fonctions et forger une nouvelle forme de centralité.

« Le centre-ville est une destination dans laquelle on vient chercher certains types de commerces de bouche, d'hôtellerie, de restauration et bars, des librairies et cinémas ». Un nouveau parcours marchand est donc à réinventer pour les territoires qui organisent la reconquête des cœurs de ville. En privilégiant les activités qui génèrent du flux, de l'échange... finalement toutes celles qui font la valeur des centres-villes.





Pour identifier plus finement les segments à développer, la Banque des Territoires propose un diagnostic du tissu commercial existant. Une réponse de fond qui fournit aux territoires une vision précise des effets de levier susceptibles de générer l'attractivité et le dynamisme du centre-ville.

IMPULSER LES TRANSFORMATIONS

Sur le moyen terme, pour concrétiser encore davantage les projets de redynamisation, la Banque des Territoires finance un programme dit des « 100 foncières ». Le rôle de cet outil d'intérêt général: acquérir des locaux et les restructurer, pour accueillir les activités à recentrer en cœur de ville. « Nous aidons les acteurs territoriaux dans la constitution de cette société et les conseillons sur un plan juridique, économique et sur la faisabilité. Si les territoires le souhaitent, nous pouvons également entrer au capital de ces sociétés. Nous devenons ainsi un accélérateur au service de chaque projet, pour structurer et enclencher le processus de transformation des locaux d'activités » explique Michel-François Delannoy.

VERS UN PROGRAMME GLOBAL D'ATTRACTIVITÉ

« Ce qui génère des flux en cœur de ville, ce sont aussi les éléments d'ambiance, le patrimoine, la qualité de la déambulation, la place des piétons, et le sujet en devenir qu'est la renaturation ». Ce sont des évolutions impératives dictées par la résilience climatique, qui représentent une nouvelle forme d'attractivité des territoires. Les villes souhaitent se reconnecter à nature, et placer l'eau, la biodiversité et le vivant

au cœur des projets. C'est l'un des objectifs du programme S'GREEN+.

Enfin, « les rez-de-chaussée vacants ont aussi un rôle à jouer dans la qualité résidentielle ». Afin d'envisager de nouveaux usages pour ces locaux délaissés, l'Anah et la Banque des Territoires renforcent les interventions expérimentales. Ces réflexions sur le parc privé sont d'autant plus importantes qu'avec des circuits marchands plus resserrés, certaines rues n'auront plus de fonction commerciale. « Des sujets qui devront trouver un rythme pour que la transformation soit tangible. » •



Quelles évolutions à l'horizon 2030-2040 ?

En 2019, la Métropole de Lyon a missionné l'Agence d'Urbanisme pour étudier les évolutions commerciales à venir afin d'anticiper ses futures politiques publiques¹. Les principaux enseignements ? Déjà très connecté et multicanal, le e-commerce va s'amplifier avec 20 % à 30 % des parts de marché en 2030. Bonne nouvelle, le commerce de proximité devrait également s'accroître, avec des achats plus responsables, et le renforcement des proximités géographique (temps disponible, distance à parcourir) et psychologique (empathie, convivialité...). Autre atout pour les commerces de centres-villes: l'agilité des consommateurs, davantage enclins, à l'avenir, à fréquenter plusieurs circuits et formats de magasins, en fonction de leurs envies. Un phénomène accentué avec l'arrivée dans la vie active des « digital native », nés entre 2000 et 2015, et toujours plus de seniors, en recherche de lien social lors de leurs achats.

1. Mutation du commerce et enjeux induits, Agence d'Urbanisme de l'Aire Lyonnaise, mars 2020.

LES TIERS-LIEUX, VECTEURS DE DYNAMIQUE POUR LES CENTRES ANCIENS ?

Et si encourager un nouveau souffle aux centres anciens passait par la création de tiers-lieux ? Ces espaces qui couvrent des réalités différentes émergent de plus en plus, avec 2500 lieux en France et près de 150 000 personnes qui les fréquentent quotidiennement. Décryptage avec Patrick Lévy-Waitz, président de France Tiers Lieux, qui a remis au Premier Ministre un rapport sur le sujet, en août 2021.

Tiers-lieux et revitalisation des centres anciens

La Covid-19 a mis en évidence la possibilité, pour les salariés, d'exercer à distance. Dans les zones qui retrouvent de l'attractivité grâce au télétravail, comme les villes moyennes ou périurbaines, les tiers-lieux s'affirment donc comme une solution efficace et pérenne. L'enjeu consiste à susciter une nouvelle dynamique, pour faire naître des cœurs d'activité capables de faire vivre un écosystème en centre-ville. Un tiers d'entre eux sont d'ailleurs des lieux de pratiques et d'animation culturelles, un autre tiers sont des espaces pratiques, où l'on peut se former et pratiquer.

Des projets qui revalorisent l'existant

Un projet de tiers-lieu peut s'inscrire dans la réhabilitation d'un rez-de-chaussée vacant, d'un bâtiment ancien, en friche ou en désuétude et permettre ainsi d'inaugurer de nouveaux usages. Plusieurs collectivités ont ainsi fait le choix de mettre à disposition un lieu emblématique, au cœur du territoire. C'est par exemple le cas pour l'Îlot, tiers-lieu issu d'un grand chantier de réhabilitation des brasseries de Maxéville (54). Aujourd'hui, caves, bâtiments et hangars ac-

cueillent de l'animation culturelle, de l'éducation populaire, de l'économie sociale, solidaire et de proximité.

Évolution des tiers lieux : un rapport remis à l'État

En août 2021, France Tiers Lieux a remis au Premier Ministre son nouveau rapport « Nos territoires en action. Dans les tiers-lieux se fabrique notre avenir ! ». Il met en lumière le rôle des tiers-lieux dans les transitions à mener et donne à voir de nombreux témoignages d'acteurs, d'élus ou d'experts sur la façon dont ces espaces d'expérimentation grandissent. 45 recommandations sont exposées dont 15 essentielles pour accompagner et pérenniser l'installation, le fonctionnement et le développement des tiers-lieux sur le territoire national. L'État met en œuvre 5 mesures et 130 millions d'euros, dont la moitié issue du plan France Relance. L'objectif est notamment de créer 100 manufactures, et de déployer la formation professionnelle sur le sujet.

Lien Retrouvez ici l'intégralité du rapport : francetierslieux.fr/rapport-tiers-lieux-2021





© Stéphane de Bourgiès

3 QUESTIONS À

Patrick Lévy-Waitz, président de France Tiers Lieux et de la Fondation Travailler autrement, membre du Conseil économique social et environnemental

4 clés de réussite pour les tiers-lieux impulsés par une collectivité en centre-ancien

- Adopter une posture de partenaire plus que de pilote pour accompagner et co-construire
- Décloisonner pour faire naître des projets en phase avec les besoins des habitants.
- S'adapter aux modalités économiques hybrides et participer à leur équilibre, en favorisant par exemple l'accès au foncier.
- Articuler les différentes actions des collectivités pour faire de la coopération inter-territoriale et éviter les concurrences ou complexités dans les montages.

X Texte : David Monchanin

Comment percevez-vous aujourd'hui les centres-villes anciens en France et quels premiers leviers pour les revitaliser ?

P. L.-W. ————— L'abandon des centres historiques dure depuis plusieurs années. Les magasins ferment, les habitants s'en vont, d'autres commerces mettent la clé sous la porte... en même temps que ses atouts patrimoniaux se dégradent et que son image se ternit. Contre cette dépréciation, force est de constater que la prise de conscience est de plus en plus grande, depuis plusieurs années. Aujourd'hui, les programmes nationaux comme Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain, auxquels l'Anah participe, sont mobilisés pour inverser la donne. À la faveur des mutations du monde du travail et du développement des activités, encouragé par le numérique, nous avons la possibilité de faire émerger la solution de l'intérieur, grâce aux citoyens, dans la création de lieux intermédiaires, tels que les tiers-lieux, qui redonnent de la vitalité à ces villes petites ou moyennes.

Comment dépasser certains freins à l'installation de tiers-lieux et trouver un modèle durable sur le long terme ?

P. L.-W. ————— Dans les villes moyennes, comme ailleurs, trop de portes sont encore fermées aux projets de tiers-lieux, trop de cloisonnements et de lourdeurs administratives continuent de ralentir le développement de ces objets hybrides. D'autres blocages existent, comme sur le financement de ces lieux ressources. Leurs modèles sont très majoritairement tournés vers l'action sociale, éloignée des notions de rentabilité. Leur pérennité passe par une reconnaissance de leur travail auprès des collectivités, et une volonté politique d'établir des partenariats public-privé. Pour soutenir leurs installations, les porteurs de projets peuvent se tourner vers des foncières citoyennes, qui peuvent par exemple acquérir, rénover et louer le foncier disponible selon des modalités adaptées à leurs moyens. L'engagement fort de l'État constitue aussi un levier important pour accompagner le développement et l'essaimage de ces dynamiques, notamment dans les territoires les plus en difficulté.

Quelles perspectives pour les tiers-lieux en centre-ville ancien à 5 et 10 ans ?

P. L.-W. ————— La crise a accéléré une tendance de retour de population métropolitaine dans des zones périurbaines, des villes moyenne ou rurales. C'est un mouvement sociétal majeur et profond et les tiers-lieux seront des réponses au développement du télétravail, au besoin d'accueil des entrepreneurs dans les territoires, à la relocalisation de la production ou encore au développement de services de proximité. Ils vont devenir des leviers d'attractivité dans les territoires et participeront au renouveau des centres-villes dans les années à venir. •

POUR LA SPONTANÉITÉ DES ESPACES PUBLICS

Comment transformer des espaces souvent très minéraux en lieux de vie désirables ? Qualité des matériaux, déplacements, végétalisation, place de l'eau et perméabilisation des sols... L'ensemble de ces aspects doit être intégré dans les interventions sur les espaces publics pour offrir à ces centres anciens leur fonction perdue de point névralgique de rayonnement. Des sujets sur lesquels le Cerema¹ apporte son expertise aux collectivités. Explications avec Anne Vial, Directrice de projet Appui aux territoires et aménagement durable au Cerema.



INSPIRER ET TESTER

« L'objectif est de privilégier, autant que possible, des espaces publics plus responsables, plus verts et plus conviviaux, dans lesquels la place de la nature et des déplacements piétons et vélos est renforcée, explique Anne Vial. On préconise, mais on peut aussi tester et expérimenter. Et en prenant son temps, avec pédagogie, on arrive souvent à avancer. »

ASSOCIER LES USAGERS

Dans cette logique intégratrice, le Cerema incite souvent à impliquer les habitants et usagers aux réflexions en amont sur les cœurs de ville de demain. Tous les formats et types de rencontres sont éprouvés, du groupe de travail aux diagnostics en marchant, afin que les différents publics, riverains, scolaires, habitants ou commerçants contribuent aux projets de revitalisation dans lesquels la place des concepteurs (paysagistes, architectes...) est bien entendu primordiale.

RÉFLECHIR À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT

Parce que l'espace public compose avec l'aspect patrimonial parfois contraint d'un centre, d'une rue, d'un bâtiment, il est important d'encourager et d'accompagner toutes les opérations, notamment celles qui ne dépendent pas d'une maîtrise d'ouvrage publique. C'est bien l'échelle

de l'îlot qu'il convient de privilégier, souvent avec les propriétaires privés. « Pour bien travailler l'aspect patrimonial, il faut le faire sur un îlot entier. C'est là que se pense la reconversion du bâti pour transformer les espaces publics alentour. »

PRIVILÉGIER LA SOUPLESSE DE CONCEPTION

Les espaces publics sont contraints et nourris par les programmes et projets immobiliers voisins. Pour une même opération, deux projets peuvent conduire à imaginer des types d'espaces publics différents. Un aménageur propose des commerces en rez-de-chaussée ? Ils préfigurent un espace public ouvert. Un second projet imagine des formes urbaines plus resserrées ? L'espace public deviendra plus intime, telle une venelle.

PENSER MULTIPLICITÉ D'USAGES ET RÉVERSIBILITÉ

« Réinventé et détourné de sa fonction d'origine, l'espace est multiple » confie Anne Vial. D'où l'importance de privilégier toutes les conditions de la souplesse, de l'évolutivité. Plus il est pensé sur une durée longue, plus l'espace public devient capable, et à même de susciter de multiples usages, y compris ceux que la collectivité n'a pas anticipés au moment de la programmation. « Le paysagiste Guillaume Laizé de l'agence Palimpseste fait cela très bien, note Anne Vidal. D'un ancien champ de foire à Cajarc (12), il a imaginé un lieu de rencontres, un espace tampon pour l'eau et un stationnement lors des fêtes ! » Autre exemple : la place Campinchini, et la halle des marchés attenante, à Ajaccio : « Le caractère historique a été conservé, mais la forme ainsi que les matériaux, et les habitudes, ont été modifiés en anticipant des usages futurs. In fine, l'appropriation par les riverains a permis de forger une nouvelle identité à ce lieu. » •

1. Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

Réflexion croisée à Marmande

MARMANDE

Après une première Opah-RU portée par la commune de Marmande (47), une seconde, lancée en 2018, est portée par l'agglomération Val de Garonne. « La première Opah a permis de poser les jalons, la seconde va plus loin, explique Elen Kerangoarec, chef de service habitat chez Val de Garonne Agglomération. Et le programme Action Cœur de Ville renforce encore le binôme entre la Ville et l'Intercommunalité. Cela permet d'avoir une véritable cohérence de toutes les politiques publiques du territoire. »

Pour Elean Kerangoarec, « Action Cœur de Ville est un accélérateur. Le travail partenarial a permis de faire converger nos stratégies et de ne plus travailler en silo. Nous sommes rassemblés par une réflexion commune. »

Les leviers d'une nouvelle attractivité

Concentrés sur le cœur de ville de Marmande intra-boulevards, les différents programmes poursuivent le même objectif : faire revenir des habitants dans le centre. Une programmation ambitieuse se porte donc sur l'offre de logements, avec des objectifs visant à améliorer la performance énergétique et le confort, ou à reconfigurer les typologies pour proposer des surfaces plus petites, mieux adaptées aux besoins actuels (logements jeunes, seniors...). « Tout cela en ayant en tête de développer du logement à prix abordable car nous sommes en zone SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) ».

L'incitatif et les premiers succès

Après trois ans d'Opah-RU, le premier bilan est satisfaisant. Motivés par les

dispositifs, de nombreux propriétaires se sont lancés dans un parcours de travaux. « Désormais, nous allons probablement entrer dans une phase plus complexe, estime Elen Kerangoarec, avec la vacance au-dessus de commerces, des questions d'accessibilité et des propriétaires plus difficiles à convaincre ».

Des aides précieuses et complémentaires

« Avec l'Anah, nous sommes vigilants à ce qu'il y ait un niveau qualitatif en sortie de travaux, avec des exigences que n'aurait peut-être pas un bailleur privé classique. » Et de mettre en avant un projet de division ayant permis, dans un immeuble, de créer 6 logements là où il y avait un ancien commerce, grâce à

un double financement Anah-Action Logement. « Si les financements de l'Anah n'avaient pas été mobilisés, il est évident que le propriétaire de se lançait pas. Et ceux d'Action Logement lui ont garanti un meilleur retour sur investissement. »

Structurer les copropriétés pour le long terme

Que se passera-t-il fin 2023, une fois l'Opah-RU achevée ? « Pour les projets qui ne seront pas clos d'ici 2023, le service Habitat poursuivra son suivi. Et je pense que l'on va poursuivre avec un troisième programme car beaucoup reste à faire, notamment pour accompagner les petites copropriétés, souvent non-déclarées et peu organisées ou structurées pour engager des travaux. » •



Communauté d'agglomération :
Val de Garonne Agglomération

43 communes
60 000 habitants

Secteur : Marmande, 18 000 habitants

Programme : 153 logements réhabilités
(sur les 290 programmés) dont 77 à loyers modérés

Lodève, la ville au cœur

LODÈVE

Avant de s'inscrire dans une Opah-RU, en octobre 2015, la ville de Lodève (34) avait été lauréate de l'AMI centres-bourgs, dès 2014. « Le projet de ville était prêt car les élus avaient conscience qu'il fallait agir », se remémore Carine Vidal-Dieudonné, Directrice du pôle Habitat urbanisme et patrimoine à la Communauté de Communes Lodévois et Larzac. « Dans le cadre de la revitalisation du centre de Lodève, le premier objectif concernait avant tout les services publics, avec la volonté de les maintenir à tout prix. » Suite à la fermeture de plusieurs usines (uranium et textile notamment) et au regard de la baisse inquiétante du nombre d'habitants, la question du déménagement de la sous-préfecture

et de l'hôpital s'était posée, tout comme celle d'une fusion de lycées. « Nous sommes finalement parvenus à les conserver, avec le parti pris de les garder dans le centre-ancien, comme le lycée, qui s'est déplacé de 200 mètres, mais que nous avons conservé au cœur de la ville. »

AMI centres-bourgs et Opah-RU dans un même élan

La logique a voulu que la stratégie investisse les quartiers autour de ces équipements, et notamment le centre-ancien, progressivement dépeuplé. L'Opah-RU est signée en octobre 2015, alors même que l'AMI centres-bourgs était lancé. La solidité du partenariat a porté ses fruits, puisque grâce aux financements de l'Anah, du Département de l'Hérault et de la Communauté de communes, le visage du centre ancien change au fil des ans.

L'importance d'interventions ciblées

Trois îlots du centre-ville sont particulièrement visés, et inscrits dans l'AMI centres-bourgs et le dispositif RHI-THIRORI¹. Les investigations menées sur un des îlots RHI ont montré qu'une copropriété attenante était également en danger avec un risque d'éboulement de façade. « L'Anah est alors intervenue pour accompagner les deux copropriétaires concernés, tout en gérant la démolition complète de l'immeuble situé en RHI. Une double opération couronnée de succès puisque les deux habitants, âgés et inquiets, ont pu réintégrer leur logement rénové en septembre » témoigne Carine Vidal-Dieudonné.

Aussi, la convention Opah-RU permet d'accompagner une quinzaine de copropriétés du centre-ancien dans l'organisation et la formalisation d'une activité de syndicats de copropriétaires alors inexistantes. Une étape essentielle pour voter et engager des travaux.

Une montée en puissance progressive

L'Opah-RU s'achèvera en octobre prochain. L'objectif de 420 logements à rénover a déjà été atteint en décembre 2020, avec près d'un an d'avance. « À la fin de l'opération programmée, nous arriverons à 500 logements financés, table Carine Vidal-Dieudonné. C'est un très bon résultat car nous partions de loin et l'attente était grande. Le bouche-à-oreille a fonctionné. Nous sommes montés en puissance au fur et à mesure. S'il reste beaucoup à faire, nous allons continuer à œuvrer pour profiter de l'engouement et de la dynamique enclenchée. » •

1. Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et traitement de l'habitat insalubre réparable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).



© Gilles LeFrancq

Communauté d'agglomération :
Lodévois et Larzac

28 communes
10 000 habitants

Secteur : Lodève, 7 500 habitants

Programme : 501 logements financés

X Texte : Vincent Huchon

Communauté d'agglomération : Pays de Saint-Omer | **53 communes**
105 000 habitants

Secteur : Saint-Omer, 15 000 habitants

Pôle urbain : de 55 000 à 60 000 habitants



X Texte : Vincent Huchon

Valoriser le patrimoine

SAINT-OMER

Le travail engagé depuis plusieurs années porte ses fruits dans la cité historique du Pas-de-Calais. L'essentiel du patrimoine bâti de Saint-Omer date des XVII^e et XVIII^e siècles. Entourée par le marais audomarois, la ville n'a aucun foncier périphérique pour s'étendre. Elle se reconstruit donc sur elle-même depuis des décennies. Une injonction qui n'est pas sans incidences sur la qualité des bâtiments et leur durabilité. « En 2015, nous avons commandé deux études sur la valorisation du patrimoine et la rénovation du parc privé, car nous avons toujours pensé l'un avec l'autre » explique Vincent Walzak, directeur du pôle habitat au sein de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer.

La priorité de l'habitat indigne

Les résultats des études incitent alors la collectivité à candidater au classement en Secteur Sauvegardé (loi Malraux de 1962) et à l'élaboration du PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur). Un secteur ANRU est également mis en place et une Opah-RU voit le jour début 2018. Elle doit permettre à Saint-Omer « d'en-

trer concrètement dans le caractère opérationnel. Simultanément à cette opération programmée, nous avons pu créer une cellule de lutte contre l'habitat indigne, signe d'une volonté affirmée d'agir pour un meilleur habitat, » note Anaïs Porcheron, chargée de mission des programmes Anah au sein du parc privé à la direction habitat.

L'Opah-RU, une réponse partenariale globale

Lancée en 2018, l'Opah-RU représente une réponse complémentaire à toutes les politiques de l'habitat extrêmement volontaristes menées jusqu'alors. « Elle suscite un volet partenarial non négligeable. Le dispositif Action Cœur de Ville est ensuite venu s'ajouter à cette configuration » note Anaïs Porcheron. Et les résultats sont là. « Nous faisons face à un taux de logement locatif très élevé, avec des propriétaires difficiles à mobiliser, beaucoup de vacance structurelle, des indivisions bloquées... Pour avancer, nous sommes lauréats du dispositif Zéro Logement Vacant. Sur 130 logements, nous avons d'ores et déjà obtenu 25 agréments et 2 déclarations d'utilité publique ont été validées. 45 à 50 dossiers de demandes de subventions sont en cours de montage. En un peu plus de trois ans, c'est encourageant au regard de la complexité des cas. »

Des investisseurs locaux séduits

Avec l'Opah-RU et le soutien de l'Anah, Saint-Omer s'inscrit dans « un travail collectif qualitatif. Il est évident que sans financement, de l'Anah et de l'État, nous ne pourrions rien faire. Le coût des rénovations avoisine les 2000 € du mètre carré. Et cela peut aller jusqu'à 3500. » Fière du travail engagé, l'équipe constate avec optimisme que « la majorité des investisseurs bailleurs qui nous font confiance pour réhabiliter sont des locaux. Cela signifie que les intéressés sont géographiquement proches. Et cela a son importance par rapport à l'entretien du parc. » Charge à la collectivité, désormais, de parvenir à séduire au-delà de l'Aumarois et du Pas-de-Calais pour inciter des promoteurs d'envergure nationale à conjuguer protection du patrimoine et projet qualitatif.

Un PIG multithématique en 2022

La collaboration avec l'Anah est d'autant plus féconde que « en parallèle de l'Opah-RU, l'Agence nous accompagne sur les 53 communes de l'Agglomération afin de lancer un PIG (programme d'intérêt général) multithématique en 2022. Cela doit nous conduire à piloter une politique homogène sur l'ensemble du territoire dès le premier trimestre de l'année prochaine. » •

Ces cœurs de ville qui changent et s'embellissent

De Lodève à Saint-Omer en passant par Marmande, Rochefort et Bastia, les cœurs des villes moyennes de l'Hexagone se métamorphosent au fil des ans. Le fruit d'un travail partenarial entre les collectivités locales et l'Anah.



© Gilles Lefrançois

02. ↓
Dans le Lot-et-Garonne, à Marmande, à 150 km de Toulouse, sur la seconde Opah-RU en cours, 64 logements ont déjà été réhabilités sur les 110 qui sont programmés.



© Cyril Chigot/Anah

01. ↑
Au nord du département de l'Hérault, le cœur de ville de Lodève (7 400 habitants) bénéficie de travaux d'amélioration depuis 2014.



© Cyril Chigot/Anah

03. ↑
En Charente-Maritime, les opérations de revitalisation portent notamment sur plusieurs des 25 communes de l'agglomération de Rochefort Océan, qui compte 63 000 habitants.

Revitaliser



04. ←

Les 18 000 habitants de Marmande profitent des nouveaux aménagements réalisés dans le cadre de la première Opah-RU lancée en juillet 2008.

© Anah/Cyril Chigot



© Gaël Kerbaol

07. ↑

À Bastia (44 000 habitants), les subventions de l'Anah s'élèvent à 12 millions d'euros pour les deux Opah en cours sur la ville jusqu'à fin 2024.

05. →

La réhabilitation des logements de Lodève a pris de l'avance et l'objectif a été dépassé en décembre dernier. Au final, près de 500 appartements seront rénovés.



© Gilles Leiraucq

06. ←

À Rochefort (Charente-Maritime), 600 logements sont concernés par les réhabilitations dans le cadre de l'Opah-Ru et du programme Action Cœur de Ville jusqu'à fin 2023.



© Cyril Chigot/Anah





Réhabiliter

séquence 3

En 1850, la première loi sur le logement insalubre est adoptée en France. Depuis, les approches urbaines intègrent toujours mieux les problématiques d'habitat et de santé. Face à une diversité de situations, l'Anah déploie des outils et budgets sur-mesure. L'Agence s'engage par le soutien à **l'ingénierie et des aides financières** pour les collectivités territoriales, les bailleurs et les propriétaires. Elle peut aussi intervenir à l'échelle de l'îlot pour **rénover ou restructurer** les logements, y compris de façon coercitive lorsque cela est nécessaire. Retour sur des interventions en centre-ancien, souvent longues et complexes, qui nécessitent une mobilisation durable des partenaires et une approche délibérément tournée vers la **transition écologique** des territoires. •



Creusets de transformations urbaines, économiques et sociales, les centres anciens en revitalisation sont l'objet de programmes souvent multithématiques. L'Opah-RU¹ constitue probablement le dispositif le plus complet, le plus ambitieux et le plus intégrateur pour une intervention globale sur l'habitat à cette échelle. Véronique Tirant, Responsable quartiers anciens et aménagement à l'Anah, revient pour nous sur l'importance d'une telle approche.

LES VERTUS DE L'APPROCHE INTÉGRATRICE POUR INTERVENIR EN CENTRE ANCIEN

Quels enjeux l'Anah doit-elle relever sur les centres anciens ?

V. T. — Les enjeux sont structurels lorsqu'il s'agit de lutter contre la dégradation de certains bâtiments et leur vacance pour apporter confort, adaptation et accessibilité aux logements. Ils sont souvent environnementaux au regard des nécessaires performance énergétique et économie des ressources qu'elles soient foncières ou naturelles. Ils sont inévitablement sociétaux pour privilégier transformations d'usage, flexibilité, mutualisation ou mixité sociale. Ces enjeux sont enfin économiques puisque l'objectif est bien de favoriser la revitalisation commerciale, l'attractivité économique et l'emploi.

Ainsi, lorsqu'un commerce de rez-de-chaussée est vacant, il faut penser au potentiel et aux capacités de mutation. Les opérateurs et les concepteurs du « logement neuf » se sont emparés de ces questions, c'est sans doute moins habituel dans l'ancien où l'on se sentirait plus contraint. Mais intervenir en centre-ville c'est aussi s'inscrire dans les problématiques d'économie des ressources, de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Ces prérequis sont incontournables pour repenser la qualité d'habiter en centre-ville à un moment où le recyclage foncier et immobilier devient une nécessité et où la qualité du logement s'apprécie aussi par son environnement immédiat.

Quelles sont les conditions pour nourrir cette « qualité d'habiter » ?

V. T. ————— En centre ancien, le patrimoine est d'abord un bien commun, un héritage culturel et historique, une identité où chacun se retrouve : le patrimoine architectural, la "grand place", l'hôtel de ville... C'est ensuite le patrimoine au sens du bien privé à caractère social et familial dans lequel un ménage organise sa vie et "capitalise", c'est-à-dire constitue son patrimoine en tant que propriétaire ou bailleur.

L'action de l'Anah conforte ces deux dimensions patrimoniales, qu'elles soient publique ou domestique. Car si l'habitat se revalorise, alors la collectivité en bénéficie par l'animation de ses espaces et équipements publics. Je pense à l'école par exemple. Inversement, l'habitat a besoin d'un environnement, d'un cadre de vie de qualité pour lui-même consolider sa valeur et rester attractif. Cette double notion de patrimoine montre l'importance d'une approche globale et intégratrice pour intervenir en centre ancien. La qualité du logement ne se mesure pas qu'à l'aune du « chez-soi ». Son environnement et les aménités urbaines tels que les espaces publics, les services, commerces et équipements participent tout autant à sa valeur.

Comment un programme intégrateur peut-il couvrir tous ces aspects ?

V. T. ————— Les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain donnent la possibilité aux collectivités lauréates d'avoir une approche systémique en croisant des approches fonctionnelles, programmatiques, conceptuelles et opérationnelles. Ils portent une vision stratégique multithématique, qui permet progressivement de coordonner et financer toutes les actions favorables à un cadre de vie attractif, "à mettre en route la machine".

C'est toute la plus-value des ORT (opération de revitalisation du territoire) que de mettre en place un cadre partenarial intégrateur, qui permet une approche globale des stratégies urbaines².

Et, lorsque le volet habitat est ambitieux, l'Anah accompagne la mise en place du cadre stratégique, c'est-à-dire l'opération programmée, et les outils adaptés à sa mise en œuvre. En outre, l'Anah cofinance les postes de chef de projet, dont le rôle est primordial pour l'animation, la mise en réseau et la cohérence du projet de revitalisation/requalification des centralités.

Ces opérations donnent à l'Anah la possibilité de faire évoluer ses propres dispositifs ou d'engager des expérimentations pour s'adapter aux évolutions sociétales et climatiques.

L'Opah-RU représente le dispositif le plus adapté ?

V. T. ————— Pour intervenir dans le domaine de l'habitat à l'échelle des centralités, l'Opah-RU est le dispositif le plus complet parce qu'appuyé sur un vrai projet urbain, que l'on soit dans le cadre d'un programme national ou non. Cet outil phare de l'Anah s'appuie sur une stratégie ambitieuse et complète traitant toutes les problématiques de l'habitat privé et de son environnement : la qualité résidentielle, le recyclage foncier, la rénovation énergétique, l'autonomie, la mixité sociale, la lutte contre la vacance et l'indignité.

L'Opah-RU donne le cadre opérationnel et financier dans lequel se déclinent et se structurent des actions et interventions complémentaires, en fonction des thématiques à traiter. Ainsi, lorsque certains îlots dégradés nécessitent une action ciblée contre l'indignité, le Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux (RHI THIRORI), et des opérations de restructuration immobilière (ORI) peuvent s'articuler avec l'Opah-RU.

Au-delà de traiter tous les aspects de l'habitat, quels sont les autres atouts de l'Opah-RU dans une démarche intégratrice ?

V. T. ————— L'intérêt, c'est aussi la capacité qu'ont les collectivités à activer et mobiliser un réseau d'acteurs : financeurs, acteurs de la construction, opérateurs comme les Etablissements Publics Fonciers, les Etablissement Publics Locaux et d'autres collectivités. En fonction des compétences de chacun cela permet de porter la réflexion à une échelle plus large même si l'opération se concentre sur le centre ancien. C'est souvent pertinent, notamment pour traiter la question des parcours résidentiels, de l'accessibilité ou des services. •

1. *Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain.*

VÉRONIQUE
TIRANT
EN QUELQUES
MOTS

Véronique Tirant, * est responsable quartiers anciens et aménagement à l'Anah. Précédemment, elle était Directrice Conseil chez un aménageur d'Ile de France et a aussi été Directrice Adjointe des études à la Société d'économie mixte (SEM) des Hauts-de-Seine.

X Texte : Stéphanie Guillot

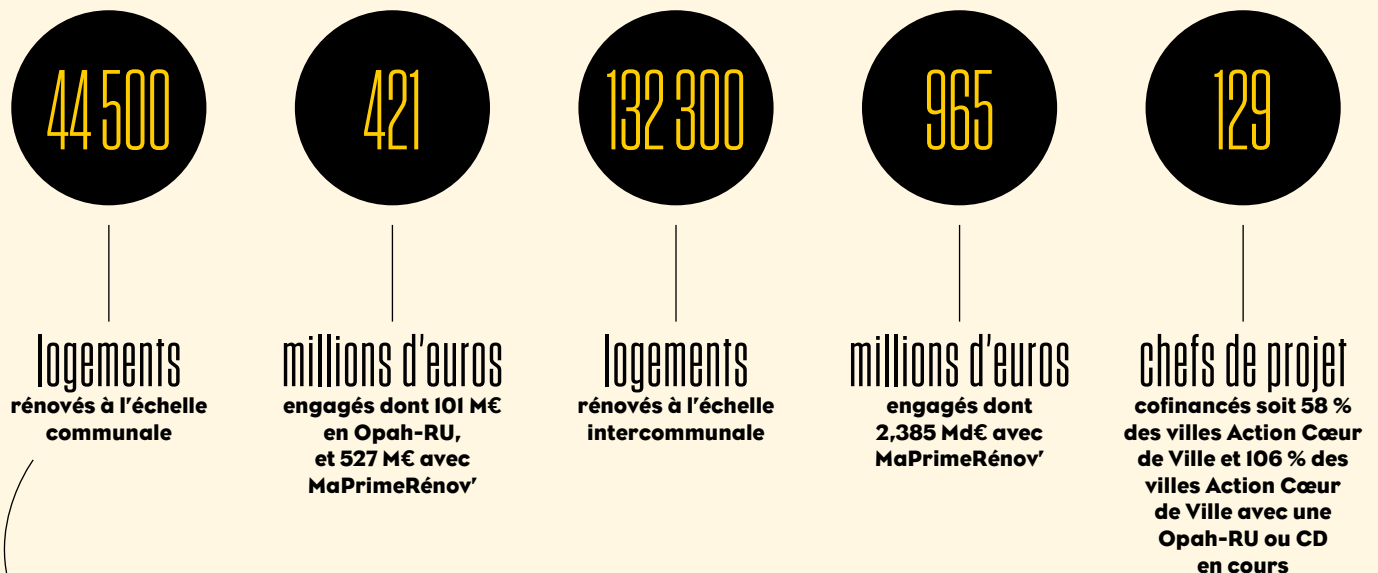
2. L'ORT vaut Opah-RU si elle intègre l'un des volets suivants :

- Un volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier, dispositifs coercitifs
- Un volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures LHI et accompagnement social
- Un volet copropriétés fragiles ou en difficulté

L'Anah et les programmes de revitalisation



Depuis le lancement d'Action Cœur de Ville



Les Opah-RU de l'Anah permettent la mise en œuvre

d'une stratégie de diversification et d'adaptation de l'offre de logements

en centre-ville en fonction des besoins locaux

Action Cœur
de Ville, c'est

115

Opah de renouvellement urbain

6

Opah de copropriétés dégradées

46

Opah « classiques » en cours

ANTICIPER, OBJECTIVER & CHOISIR



Sur la question patrimoniale, omniprésente en centre ancien, Emmanuelle Didier, Cheffe de l'UDAP¹ du Rhône et de la Métropole de Lyon défend une approche contextualisée et partenariale. Car même si les prérogatives des ABF² sont régaliennes, le conseil, l'accompagnement et la pédagogie de tous les acteurs servent, in fine, une approche sensible et anticipatrice des projets et usages futurs.

Faut-il considérer transition écologique et préservation du patrimoine comme des objectifs difficilement compatibles ?

E. D. ————— Ce n'est pas contradictoire selon moi, au contraire. Cela peut sembler antinomique seulement si l'on reste en surface avec une approche sectorisée. Mais œuvrer au service du patrimoine, c'est par essence un acte de développement durable et les questions d'écologie et d'environnement sont tout à fait en accord avec l'entretien du patrimoine, la conservation des matériaux anciens et leur compatibilité avec l'avenir. En termes de restauration, ce sont des actions pérennes qui intègrent la question du long terme. La marge de progrès réside probablement dans une meilleure prise en compte des diagnostics amont intégrant l'évaluation des éléments de patrimoine, de la mise en œuvre des circuits courts, des expertises locales et de la transmission des savoirs.

Les prescriptions sont aussi bien à l'échelle d'un bâti que d'un paysage ?

E. D. ————— Pour chaque sujet d'entretien, de conservation, mise en valeur ou restauration, la contextualisation est essentielle. C'est la condition indispensable pour avoir précisément une vision intégrant les exigences écologiques. Pour mieux se comprendre entre acteurs sur des projets qui intègrent des données et exigences sur des domaines différents, je plaide pour un diagnostic d'évaluation patrimoniale. C'est là que la question de l'échelle intervient. Pour évaluer l'impact des travaux sur l'édifice lui-même, mais également sur son environnement proche, à l'échelle du voisinage, du quartier, de la ville, voire du petit jusqu'au grand paysage, qu'il soit urbain ou naturel. La loi LCAP³ a par exemple conforté cette action de contrôle en renforçant le caractère patrimonial du tissu urbain, à savoir la trame bâtie et non bâtie en caractérisant la notion d'« abords ».

Comment intervenez-vous dans le cadre des programmes nationaux Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain pour redynamiser les centres anciens ?

E. D. ————— Nous venons justement de travailler sur plusieurs projets de CRTE⁴ qui peuvent être corrélés avec ces programmes. Pour tous ces dispositifs interministériels et partenariaux avec les collectivités, nous sommes la plupart du temps interrogés en amont par les Préfets pour des observations et orientations en fonction des projets. Toutes les conventions sont spécifiques selon des thématiques ciblées, les problématiques d'un territoire et la capacité à transversaliser tous les enjeux des politiques publiques. Mais ce qui importe, c'est précisément ce diagnostic patrimonial, qui permet de construire les projets à l'aune des enjeux de préservation. C'est l'occasion de mettre en perspective toutes les dimensions : la transition écologique, l'intégration des énergies renouvelables, la mobilité et les questions d'accessibilité, les réglementations thermiques, la sécurité incendie, la sûreté, la sécurité... et le diagnostic patrimonial, pour évaluer ce qui est compatible et chercher des solutions pour rester dans la dynamique de projet.

Quels sont vos points de vigilance lors des changements d'usages des locaux vacants dans les centres anciens ?

E. D. ————— En tant qu'Architecte urbaniste de l'État, nous ne pouvons être insensibles à la perte d'animation des centres-bourgs, avec les commerces de rez-de-chaussée qui se transforment invariablement en garages ! Ce n'est pas là une question de cosmétique et simplement d'esthétique, mais un sujet sur lequel nous devons être présents au bon moment dans la conception des plans locaux d'urbanisme (PLU) notamment. La clé du succès, c'est d'anticiper sur ces types de mutation d'usages, en se rendant disponibles pour participer aux comités de pilotage des projets ou au sein de groupes de travail transversaux. •

1. Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.
2. Architectes des Bâtiments de France.
3. Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
4. CRTE : Les Contrats de Relance et de Transition Écologique.

La réhabilitation multiscalaire



RENNES

La réhabilitation des logements du centre-ville de Rennes répond à des objectifs de sécurité, de diversification de l'offre d'attractivité et de mise en valeur du patrimoine. Explications.

L'histoire de ces réhabilitations démarre véritablement en 2008, avec le rapport commandé à l'architecte Pascal Tattier. Une étude qui fait apparaître que sur les 1600 logements composant le centre-ancien, 660 sont dans un état problématique, dont 330 très dégradés.

Objectif sécurité

L'urgence s'impose. Une concession d'aménagement est confiée à Territoires Publics, la Société Publique Locale d'Aménagement créée en 2010. Son objectif ? « Commencer par traiter 150 immeubles prioritaires, lors d'une première phase d'intervention de 2011 à 2016, explique Mélanie Barchino, cheffe de projet de l'opération centre-ancien chez Territoires Publics. C'était ambitieux mais nécessaire car il y avait des problématiques immédiates à solutionner pour garantir la sécurité des occupants. »

Reprise de l'intérieur des appartements mais aussi des parties communes, diversification de l'offre (abordable et locatif social), restructuration des logements (pour accueillir des familles notamment)... Pour mener à bien ces missions, la ville s'est appuyée sur deux Opah-RU successives, la 2^e s'achevant en 2023.

Réhabiliter pour donner à voir et attirer

« Notre volonté a toujours été que le centre-ville ne soit pas uniquement habité par des étudiants ou des propriétaires bailleurs installés de longue date. C'est pourquoi nous avons le souci permanent de mixer nos opérations » explique Honoré

Puil, vice-président de Rennes Métropole en charge du logement. Mais pas seulement : « Réhabiliter, c'est aussi œuvrer pour le tourisme. Ce n'est pas que montrer des belles façades, c'est également expliquer que ce qu'il y a derrière est bien entretenu. Il en va de l'attractivité de notre ville. »

Préserver le patrimoine médiéval

Le patrimoine remarquable du centre-ville, protégé depuis 1985 par un secteur sauvegardé, suscite des travaux spécifiques. « Une des particularités de notre opération tient au fait que 50 % des coûts portent sur les structures des bâtiments » note Mélanie Barchino. Un ratio qui s'explique par la particularité constructive, puisque « nous sommes en présence de pans de bois avec des remplissages en terre et en chanvre pour garantir une meilleure isolation. Ce sont des procédés traditionnels du Moyen-Âge qui font la beauté et la particularité du centre. Et que nous rénovons en respectant les techniques ancestrales. Ce qui est plus long et plus coûteux. » Mais plus respectueux du patrimoine rennais, parti-pris intangible de la rénovation du centre historique.

3 000 logements rénovés d'ici 2024

Mélanie Barchino indique qu'« aujourd'hui, toutes les copropriétés comptabilisées ont voté ou engagé les travaux. Avec une moyenne de 10 logements par immeuble, nous atteindrons près de 3 000 logements rénovés début 2024. C'est un chantier colossal, que l'on peut mener à bien grâce à l'appui et l'ingénierie financière déployés par l'Anah, Rennes Métropole et la Ville de Rennes. »

Honoré Puil s'en félicite, notant que « c'est parce que l'Anah est présente et apporte son soutien financier que les actions sont possibles. Cela provoque un déclic chez les propriétaires dont beaucoup n'ont pas les moyens, avec des restes à charge souvent trop importants. Sans le soutien de l'État, les choses seraient complexes, voire impossibles. » •

750 000 €

Le montant moyen
des travaux par immeuble

35

millions d'euros
subventionnés par l'Anah
sur les 97 millions d'euros
engagés jusqu'ici

La renaissance du centre-ville



Sébastien Eugène,
maire de
Château-
Thierry

CHÂTEAU-THIERRY

Un centre-ville au bâti dégradé et une perte continue du nombre d'habitants... Château-Thierry, commune de l'Aisne de 15 000 habitants, décide d'une stratégie autour de l'habitat dès 2014.

Première étape: une étude urbaine du cœur de ville. Plusieurs îlots prioritaires symptomatiques sont identifiés. Et une consultation pour trouver un aménageur de centre-ville est lancée. Retenue en juillet 2016, la SEDA (Société d'Équipement du Département de l'Aisne) intervient dès lors sur trois volets: les îlots de logements dégradés (opérations de réhabilitation très largement déficitaires qui ne peuvent être portées par le privé), mais aussi les espaces publics et la dynamisation du commerce de centre-ville.

L'Anah, à chaque étape

« Nous avons déclenché des études spécifiques sur chacun des îlots fléchés, lesquelles venaient compléter le diagnostic préalablement réalisé par la ville, explique Alicia Zaccaria, responsable d'opérations à la SEDA. De nouveaux îlots ont ainsi été identifiés, pour la plupart victimes de très importants désordres. » Grâce aux mesures de déclaration de péril et d'insalubrité de la Communauté d'agglomération, le soutien de l'Anah peut être sollicité. « Sur cette opération, l'Anah, par l'intermédiaire de la direction départementale des territoires (DDT), a été un partenaire de la première heure, finançant tour à tour les études de faisabilité RHI-THIRORI (études techniques), celles plus poussées pour les dossiers d'éligibilité puis le déficit d'opération (maîtrise d'œuvre, mise en sécurité, reprises des mitoyens) ».

Partenariats multiples pour déceler l'habitat indigne

Afin de s'assurer de l'exhaustive identification des logements en mauvais état pour s'assurer d'une intervention efficiente, un comité mal-logement a vu le jour dans le cadre de l'Opah-RU. Sous l'égide de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry (CARCT), il réunit tous les acteurs du territoire: DDT, Agence Régionale de Santé (ARS), Centre communal d'Action Sociale (CCAS), exécutifs locaux, élu au logement, police municipale, représentant de la Caf et SEDA. Alicia Zaccaria explique l'intérêt du dispositif partenarial, car « tous ceux qui sont en présence de logements dégradés échangent. Cela permet également d'initier un processus d'assistance, dans certaines situations, par exemple dans le cas d'une grande précarité. »

Rendez-vous fin 2023

Après cette phase essentielle de diagnostic, d'études et de procédures administratives, la transformation s'engage. Une transformation qui peut parfois nécessiter de démolir un bâtiment, inéluctablement dégradé. C'est aussi le cas de certains batis en cœur d'îlots, facteurs d'obscurcissement et d'humidité. Cap désormais sur un centre-ville transformé à Château-Thierry, fin 2023. •

**“Tout cela peut
avancer grâce
à un travail
partenarial entre
tous les acteurs”**

Alicia Zaccaria, responsable d'opérations à la SEDA

“Action Cœur de Ville, un vrai boost”

« La concession à la SEDA a permis d'intervenir sur le volet Habitat. L'apparition du programme Action Cœur de Ville nous a fait changer d'échelle, viser l'ensemble du centre-ville et agir plus globalement: nous pensons également rénovation des espaces publics, intermobilité, patrimoine... Cela nous a inscrits dans une dynamique collective d'ensemble, facilitée par la concession qui était une première étape primordiale. Dans le cadre de l'Opah-RU, nous avons privilégié l'incitatif plutôt que le coercitif, en partant du principe que 80 % des propriétaires sont de bonne volonté. À ce jour, il nous reste beaucoup à faire car les différentes procédures prennent du temps. Mais grâce au soutien indispensable de l'Anah, la ville a regagné des habitants: + 1000 personnes en 5 ans. Cela vient en partie des opérations qui ont pris place dans un centre-ville à nouveau attractif, où des immeubles inoccupés pendant trop longtemps sont de nouveau investis. »

X Texte: Vincent Huchon



© DR.

Intervenir en secteur rural

MANE

Village provençal bâti autour d'une citadelle, Mane (04) possède un faubourg dont le front de rue borde une ancienne nationale. « Au fil du temps, les immeubles sont devenus vétustes et donnaient à voir une image peu agréable de notre village », détaille Jacques Depieds, premier édile de la commune depuis 1989. Dès 2011, la Ville sollicite donc l'Établissement Public Foncier pour lancer une étude pré-opérationnelle. C'est alors que s'amorce la collaboration avec l'Anah et l'Architecte des Bâtiments de France, le centre-ville de Mane étant situé dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Initier et piloter

Dans cette commune de 1400 habitants au cœur d'un territoire très rural, les investissements ont pu être à la hauteur de l'enjeu, puisque près de 2 millions sont mobilisés sur les différentes opérations. « En tant que délégation territoriale de l'Anah, notre rôle est d'aider la

commune à piloter et à monter l'opération, témoigne Raphaël Chalandre, chef du service Aménagement urbain et Habitat à la direction départementale des territoires (DDT) des Alpes-de-Haute-Provence. Il est important d'être à leurs côtés car la collectivité ne dispose pas de compétences particulières sur le montage d'opération en interne. »

Répondre à une forte demande

Après un exode rural important dans les années 50 (600 habitants) le secteur est aujourd'hui en pleine croissance, alors même que l'offre d'habitat n'a pas évolué. C'est bien là tout l'enjeu du village, car « les gens qui reviennent habiter Mane aujourd'hui ne peuvent le faire dans les logements existants, car ils sont souvent mal configurés, trop peu lumineux et parfois dégradés, confie Raphaël Chalandre. Ils préfèrent construire en périphérie. En parallèle, la présence importante de résidences secondaires sur le territoire fait monter les prix du foncier alors que les ressources des habitants du territoire restent limitées. » C'est donc pour eux qu'il faut réhabiliter, afin de leur proposer des logements décentes à des prix convenables ».

Montrer l'exemple

L'efficacité est au rendez-vous puisque trois immeubles, 12 logements et 2 commerces ont déjà été réhabilités. Une couturière s'est notamment installée dans le village. Ces réalisations font des émules et suscitent le changement, puisque quatre communes voisines vont franchir le pas dans le cadre d'une ORT lancée en 2020. « Nous avons insufflé le mouvement, se réjouit Jacques Depieds, Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Des opérations ambitieuses vont naître. Reillanne va investir 2,5 millions, Saint-Michel l'Observatoire, 1 million. Et Revest-des-Brousses et Banon vont également se lancer. Les maires sont séduits et intègrent le temps nécessaire aux opérations. Certes, il faut être patient, mais le résultat en vaut la peine. »

Un nouveau visage très apprécié

Le constat du maire est aujourd'hui optimiste : « Le village a totalement changé, les gens qui ne sont pas revenus depuis longtemps sont frappés par l'évolution récente. Dans le même temps, nous nous sommes attachés à préserver notre patrimoine, notamment nos rues en calades¹ qui font tout le charme de l'endroit. » Réhabiliter sans dénaturer, même en pleine ruralité, un pari en passe d'être réussi au cœur des Alpes de Haute-Provence. •

1. Chaussées pavées provençales.



« Avec l'Anah, l'EPF et les services de l'État, nous avons les outils pour agir. C'est une chance et il faut en faire usage sans hésiter »

Jacques Depieds, maire de Mane et président de la Communauté de communes Haute-Provence – Pays de Banon

Comment concilier patrimoine, rénovation de l'habitat et transitions ?

Comment valoriser l'habitat ancien en le réhabilitant ? Comment surtout, lui conférer un caractère désirable et attractif dans le respect de son identité historique ? Eclairage sur les leviers et innovations déployés par le réseau national Sites et Cités remarquables de France et ses équipes, qui accompagnent plus de 2000 communes en France, de la plus petite à la Métropole parisienne.

« L'habitat ancien en France est aujourd'hui une richesse pour nos territoires, il en constitue l'identité. C'est un gisement de logements, qui, bien restaurés, est une alternative à la production neuve consommatrice d'espace », souligne Jacky Cruchon, expert auprès de Sites et Cités remarquables.

Avant tout : convaincre

Pour faire revenir une population en centre-ville, la clé est d'offrir différentes typologies d'habitat. Marylise Ortiz et Charlotte Beneteau (directrice et chargée de mission de Sites & Cités remarquables de France) expriment « l'importance de sensibiliser les collectivités territoriales sur l'apriori des coûts élevés de rénovation dans l'ancien. Il faut le remettre en parallèle avec les coûts induits par l'étalement urbain en périphérie : mise en place de réseaux, viabilisation de terrain, construction d'écoles et de services... ».

Trouver la juste-mesure

Pour Jacky Cruchon, « nombre de restaurations montrent que le logement ancien a aussi un niveau de performance énergétique et environnementale élevé. Grâce à l'inertie de ses matériaux de construction (pierre, terre, chaux, par exemple), il est souvent plus pertinent pour le confort d'été que le neuf. » La simulation thermique dynamique est un bon outil pour mesurer les performances actuelles et futures des bâtiments. L'utilisation de matériaux biosourcés constitue également une bonne solution qui se développe pour concilier écologie, circuit court, maîtrise des coûts et besoins du bâti ancien.

Outils des territoires

Sites et Cités remarquables pilote, avec la Banque des Territoires, l'appel à projet « 20 projets pour 2020 » pour les communes Action Cœur de Ville et dotées d'un site patrimonial remarquable. Un cofinancement d'études pour encourager les opérations de rénovation énergétique du bâti ancien est prévu (étude générale des besoins et traduction de cette connaissance sur deux bâtiments à restaurer).

Pour concilier impératifs écologiques et approche patrimoniale, les retours d'expérience se révèlent déterminants. Avignon, Joinville, Chambéry et Figeac par exemple, partagent régulièrement leurs expériences sur les atouts qui peuvent inciter à choisir un logement en centre-ville : nouveaux espaces publics, commerces de proximité, espaces partagés, etc. •

Lien www.sites-cites.fr

4 LEVIERS OPÉRATIONNELS À BAYONNE

Jacky Cruchon, ancien directeur du service urbanisme de la Ville de Bayonne, revient sur 4 leviers pour mener à bien des rénovations d'ampleur en centre ancien

1

Un partage des projets entre les acteurs et une analyse technique le plus tôt possible lors de la mise sur le marché d'un bâtiment, en associant aussi les experts du patrimoine : ABF (Architectes des bâtiments de France), etc.

2

Une volonté politique forte qui s'appuie sur le long terme, y compris pour réviser des documents d'urbanisme si besoin.

3

Des opérations/ilots emblématiques qui entraînent d'autres rénovations.

4

L'accent mis sur la qualité de la rénovation, en ne travaillant pas que sur des scénarios de nombre de logements et de m².


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*


Agence
nationale de l'habitat Anah

50 ans
d'action pour
mieux vivre
demain