



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

Juillet 2023

Études sur...

Réinvestir les centres-bourgs par le renouvellement urbain

Étude des freins, leviers & cas inspirants

Aménagement



Figure 1: Forcalquier - Source : DDT 04 - Service Aménagement Urbain et Habitat (SAUH)

Résumé de l'étude

Dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols et d'étalement urbain, ce travail d'étude a pour finalité de mettre en lumière des moyens d'action pour aller vers le renouvellement urbain de manière durable. L'émergence de tels projets en zone détendue est une des conditions pour atteindre la préservation des sols et de la biodiversité.

Dans sa première partie, cette étude mettra en valeur ce que peut apporter la démarche écoquartier, outil opérationnel qui se propose de donner une méthode pour mener une opération de renouvellement urbain en zone détendue.

Dans la seconde partie, il s'agit de comprendre les freins à l'entrée dans des opérations en renouvellement, ainsi que les leviers, acteurs et outils, qu'elles peuvent mobiliser pour faciliter leurs démarches et projets.

Il en ressort que les freins principaux sont dus à des manques de moyens, financiers et humains, à des difficultés techniques, à une perception parcellaire du sujet. Pour les aider à faire face à ces diverses difficultés, des clés peuvent être mobilisées. Cela commence notamment en adoptant la bonne méthodologie, en choisissant les bons interlocuteurs, mais cela passe aussi par des outils de négociation ou même parfois coercitifs, d'aménagements opérationnels et financiers.

En outre, la troisième partie a pour ambition de décrire des projets inspirants pour donner à voir ce qui peut se faire. Ces projets visent l'amélioration des conditions d'habiter, favorisant le retour de la population dans les centres-bourgs, ou procèdent d'une dynamique sociale et citoyenne qui contribue à faire émerger une autre manière d'habiter au travers de l'habitat partagé. Ces exemples ont été sélectionnés à l'échelle nationale parmi des dispositifs tels que la démarche ÉcoQuartier, Petite ville de Demain, Action Cœur de Ville ou autres AMI. Ces projets témoignent de la volonté des collectivités d'attirer une population nouvelle, et de lutter contre la vacance. Ces exemples d'opérations en renouvellement urbain démontrent qu'il est possible d'y arriver et illustrent plusieurs manières de reconstruire la ville sur elle-même, de recycler les ressources bâties (logements vacants ou insalubres, commerces, bâti industriel, équipements...) et foncières (friches industrielles...).

La dernière partie de ce travail propose de mener une ébauche de réflexion sur le coût global afin de comprendre les enjeux et les différences socio-économiques et environnementales entre une opération en extension et une opération en renouvellement.

Sommaire

Glossaire	P. 4
Introduction	P. 5
I. L'intérêt de la démarche EcoQuartier	P. 8
a. Une méthode évolutive, solide et complète	P. 8
b. Réaliser un projet ambitieux de transition écologique	P. 9
c. Des accompagnements diversifiés	P. 9
II. Éléments de diagnostic	P. 10
a. Les freins identifiés	P. 10
b. Les leviers mobilisables	P. 11
III. Les opérations et projets inspirants	P. 13
a. L'amélioration des conditions d'habiter	P. 14
b. L'habitat partagé	P. 30
c. Autres pistes de réflexion	P. 45
IV. Le coût global	P. 47
a. Éléments de définition	P. 47
b. Renouvellement vs Extension : quel est le plus avantageux économiquement ?	P. 48
Pour aller plus loin...	P. 51

Glossaire

• Artificialisation des sols :

« En France comme dans d'autres pays, du fait de l'étalement de notre urbanisation et de nos infrastructures, l'artificialisation des sols augmente. Ce phénomène consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...). » Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le Ministère de la Transition énergétique, 21 décembre 2022. Lien : <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

• Centre-bourg :

Cela correspond « au noyau bâti historiquement constitué. Par son patrimoine bâti et sa trame urbaine ancienne, il est souvent le marqueur identitaire de la commune. C'est aussi traditionnellement le lieu le plus animé du village car c'est celui qui comprend, ou a compris, des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, du fait de l'évolution des modes de vie. (...) Le centre revêt plusieurs sens : un sens géographique, le milieu, ou un sens fonctionnel, lieu de convergence des populations, des activités ou simplement de l'attention, de l'intérêt. » Source : AURA – Agence d'urbanisme de la région angevine, décembre 2016.

Lien : https://www.aurangevine.org/fileadmin/user_upload/Production/Exploration_prospective/MEP_centre_bourg.pdf

• Écoquartier :

« Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement durable adapté et intégré à son territoire qui vise à proposer des logements, services et activités pour tous dans un cadre de vie préservé, tout en favorisant la sobriété des ressources et de l'énergie, ainsi que la résilience face aux changements climatiques., Il n'existe ni modèle imposé, ni modèle-type : un projet d'ÉcoQuartier se doit d'apporter des réponses contextualisées et adaptées aux enjeux de son territoire. Un ÉcoQuartier peut être en construction neuve ou en renouvellement urbain, en zone urbaine dense ou en milieu rural, ou encore en zone périphérique. » Source : Ministère

• Étalement urbain :

« L'étalement urbain correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols. (...) L'étalement urbain a un impact direct sur l'environnement et la consommation énergétique, qui croît à mesure que la densité diminue. Il constitue aussi un facteur de dégradation de la qualité de l'air, d'augmentation des déplacements motorisés, de banalisation des paysages et de diminution de la biodiversité. » Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le Ministère de la Transition énergétique, octobre 2021. Lien : <https://www.ecologie.gouv.fr/lutter-contre-letalement-urbain-et-consommation-des-espaces-naturels-agricoles-et-forestiers>

• Renouvellement urbain :

« Le renouvellement urbain se traduit par une évolution de la ville sur elle-même et sa croissance se fait alors par mutation du tissu urbain. Le renouvellement du tissu urbain s'opère par : réhabilitation et réaffectation du bâti vacant ; démolition et reconstruction ; valorisation de poches d'urbanisation, en procédant à des surélévations par exemple ; requalification des friches urbaines ; densification en mobilisant les parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine, communément appelées « dents creuses » ; division de parcelles déjà bâties au sein de l'enveloppe urbaine permettant une densification douce ». Source : Préfecture de la Sarthe, Septembre 2018. Lien : https://www.sarthe.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_8_renouvellement_urbain.pdf

• Revitalisation :

Face à la « dévitalisation » des centres-villes et centres-bourgs (vacance de logement, commerciale, fermeture des écoles, etc.), les objectifs politiques sont axés sur la revitalisation, qui « est un projet de développement qui doit créer les conditions d'un aménagement durable du territoire. ». Source : Région Nouvelle Aquitaine, novembre 2022. Lien : <https://territoires.nouvelle-aquitaine.fr/la-politique-territoriale/les-contrats-de-territoire/revitaliser-les-centres-bourgs-et-centres-villes>

• Sobriété foncière :

« Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. C'est la condition première d'un développement durable des territoires (...) l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui fixe les objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme énonce "une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels" ». Source : Ministère de la Transition Écologique. Lien : <https://www.club-plui.logement.gouv.fr/foncier-sobriete-fonciere-r117.html>

• ZAN :

« Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. » Source : office Français de Biodiversité. Lien : <https://www.ofb.gouv.fr/la-demarche-zan-zero-artificialisation-nette>

• Zone détendue :

« Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B. » Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le Ministère de la Transition énergétique, le 26 avril 2022. Lien : <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

Introduction

« Les villes n'ont pas vocation à se développer et grandir éternellement, faute de territoire disponible ou sous peine de congestion et d'asphyxie – ce n'est qu'une question de temps pour que cette évidence s'impose à tous. »¹

L'étalement urbain n'est plus à démontrer, c'est un sujet bien connu, et pas seulement dans les grandes villes. Les territoires ruraux subissent eux aussi ce phénomène, résultant du désir d'accéder à l'habitat individuel, comme il est dit dans le guide « Aménager durablement les petites communes » du Certu, « *Préservées de l'urbanisation pendant de nombreuses années, ces petites communes sont aujourd'hui le lieu de la majeure partie de la production d'habitat individuel, ne cessant d'accueillir de nouveaux habitants à la recherche d'un foncier accessible. En lien avec la demande, la forme dominante du lotissement pavillonnaire peu dense et l'implantation au coup par coup d'habitations continuent de prévaloir, ne cessant d'uniformiser les paysages et contribuant ainsi à altérer la diversité et l'identité des villages.* » (Certu, 2011). La crise sanitaire de la Covid 19 a d'ailleurs encouragé ces migrations ville-campagne, la population ressentant un besoin d'être au vert : « *la crise sanitaire est passée par là, (...) les inégalités de confinement entre les habitants des grandes agglomérations (...) et les autres, le renouveau des villes moyennes, le dynamisme des territoires ruraux et des biens immobiliers « au vert » mais éligibles au télétravail.* »²

La question de l'accueil des populations et du mode d'urbanisation se pose. En effet, ce processus d'étalement urbain n'est pas viable et ce pour plusieurs raisons. D'une part, l'étalement urbain entraîne une consommation excessive de terres, d'énergie et de ressources naturelles. La construction de nouvelles infrastructures telles que des routes, des réseaux d'eau et d'assainissement, et des équipements sociaux nécessite un coût financier important en plus d'une utilisation accrue des ressources, ce qui a un impact négatif sur l'environnement, les écosystèmes. Cela conduit donc « *largement à la crise de la biodiversité par l'assèchement des zones humides et la destruction des milieux naturels. Il vient aussi réduire les surfaces cultivables au moment où les impacts du réchauffement climatique fragilisent la productivité de nos exploitations et menacent la sécurité alimentaire du pays.* »³ De plus, l'étalement urbain entraîne une augmentation de la pollution de l'air et de l'eau, ainsi que des problèmes liés à l'élimination des déchets. En outre, il implique la dispersion et l'éloignement de la population, ce qui augmente les coûts liés aux transports, à l'entretien des infrastructures et aux services publics. Ce phénomène d'urbanisation continue à renforcer la dépendance à la voiture et contribue à la pollution atmosphérique : « *nous avons adapté nos rues à ses besoins, transformé nos villes à son image et redessiné nos territoires à coup d'infrastructures routières et d'étalement urbain (...) [elle] est devenue l'étalon du design urbain.* »⁴. Cela crée un cercle vicieux, où le développement des mobilités individuelles favorise à son tour l'étalement urbain : « *le développement de la mobilité individuelle rapide (automobile) a favorisé l'étalement urbain résidentiel comme celui des activités et des commerces, faisant perdre à ces villes leur intensité urbaine.* » Mais aujourd'hui, le modèle du « tout voiture », qui « *consiste à accorder la priorité à la voiture sur tous les autres modes de déplacement, en toutes circonstances* »⁵, est largement remis en question. Le sujet des mobilités doit redevenir central lors des réflexions. Refaire la ville sur elle-même ne peut se faire sans opérer un changement global en matière de mobilités. Ces constats nous amènent à une transformation des modes d'habiter, des modes de s'alimenter, de consommer, de vivre les territoires, etc.

¹ Philippe Bihouix, Sophie Jeantet, Clémence De Selva, 2022 La ville stationnaire. Domaine du possible.

² Philippe Bihouix, Sophie Jeantet, Clémence De Selva, 2022 La ville stationnaire. Domaine du possible.

³ Leconte, Christine, et Sylvain Grisot. 2022. Réparons nos villes. Apogée.

⁴ Leconte, Christine, et Sylvain Grisot. 2022. Réparons nos villes. Apogée.

⁵ Hérin, Frédéric. 2020. « La remise en cause du tout automobile

Ainsi, les centres-bourgs se sont vidés progressivement de leurs commerces, des métiers de l'artisanat, de leurs services. Tous ces éléments ont conduit à une véritable perte d'attractivité et un délaissement des centres-bourgs, comme en témoigne Frédéric Bonnet : « *De manière paradoxale, le développement de vastes secteurs résidentiels pavillonnaires hors des grandes villes a contribué à renforcer la démographie de communes périurbaines et rurales, alors que leurs bourgs perdaient dans le même temps des habitants jusqu'à n'être, pour certains, qu'une coquille vide sans activité.* »⁶ Cependant, « *il faut bien considérer que l'abandon de l'habitat de centre-bourg et de centre-ville n'est pas dû qu'à l'alternative facile du périurbain, l'étalement urbain et cet exode seraient même souvent un choix par défaut lié au coût d'achat de l'ancien (foncier et bâti) encore trop élevé, au peu d'attrait du bâtiment, à la complexité d'un projet de réhabilitation.* »⁷ La revitalisation apparaît alors comme un objectif capital pour les collectivités, et cet objectif se retrouve de plus en plus dans les politiques nationales « *comme en témoigne le lancement en 2014 de l'appel à manifestation d'intérêt « Centres-bourgs » concernant 54 communes puis, en 2020, celui du programme national « Petites Villes de Demain » à destination de plus de [1643] communes.* »⁸. Le renouvellement urbain se révèle ici encore comme la première piste pour revitaliser les centres-bourgs de manière durable.

Ces dernières années, les politiques publiques témoignent d'une prise de conscience de l'importance de préserver les sols et de limiter l'étalement urbain au nom de la sobriété foncière. Le renouvellement urbain se positionne alors comme un possible levier pour les collectivités afin de continuer à se développer et se revitaliser en limitant l'artificialisation des sols. D'après l'article 192 de la Loi « Climat et Résilience », l'artificialisation se définit « *comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.* » C'est cette loi qui introduit l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN), dans le but de préserver les zones agricoles, naturelles et forestières. Afin d'atteindre cet objectif, l'utilisation du foncier doit être envisagée de manière plus sobre. Cela pousse donc à approfondir les leviers des collectivités pour faire du renouvellement urbain, mentionné au point numéro 2, et comme le dit le Cerema dans « Sobriété foncière : la clé pour des sols et territoires vivants » publié en 2022 : « *Le renouvellement urbain, avec le recyclage du bâti ou du foncier et la densification des tissus existants, peut en effet concourir à diminuer les distances de déplacements et à développer des services, des commerces de proximité, des transports collectifs ou mutualisés.* ».

Le renouvellement urbain vient donc se positionner comme l'une des pistes pertinente pour à la fois contribuer à atteindre l'objectif ZAN en étant sobre dans l'utilisation des sols, mais aussi à redynamiser et revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.

Lucie Modeste définit le renouvellement urbain comme consistant « *à reconstruire la "ville sur la ville". Il correspond au recyclage de ressources bâties et foncières délaissées, vacantes ou insalubres. Il consiste à mettre en place des opérations de reconquête, de réhabilitation, de démolition-construction dans les tissus existants. Il peut concerner des friches industrielles et artisanales, des dents creuses, des bâtiments abandonnés, etc. (...) Le renouvellement dans certains cas peut concerner les logements vacants et leur rénovation. Ces zones peuvent être bâties ou non, la valeur patrimoniale peut varier, permettant d'envisager dans certains cas la démolition complète. Les opérations de renouvellement urbain visent à requalifier ces zones en leur offrant de nouvelles vocations.* »⁹. Les collectivités ont donc un rôle central à jouer dans cette lutte contre l'étalement urbain, destructeur de biodiversité et de vitalité, et ont divers moyens de refaire la ville sur elle-même.

6 Bonnet, Frédéric. 2017. « Habiter à nouveau bourgs et petites villes ».

7 Architectes-conseils de l'État - DGALN. 2019. « Du centre-bourg à la ville, réinvestir les territoires ».

8 Miot, Yoan, et Sarah Dubeaux. 2023. « La revitalisation des centres-bourgs en Livradois Forez, des projets d'urbanisme singularisés par le contexte d'intervention rural ? » Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning, janvier.

9 Modeste, Lucie. 2013. « Faire du "renouvellement urbain" en milieu rural. Dans quel but? Quels sont les freins à un tel processus? Quels sont les leviers pour en faire une priorité? Cas du PNR des Caps et Marais d'opale (Nord Pas-de-Calais)

L'objectif de cette étude est de répondre aux questions suivantes : quelles difficultés doivent affronter les collectivités pour faire du renouvellement en zone détendue, donc en l'absence de tension foncière ? Quels sont leurs besoins ? Mais aussi quels leviers permettent de pallier ces difficultés et ainsi leur permettre d'engager des projets destinés à renouveler la ville sur elle-même ? Quels sont les critères de réussite ? En d'autres termes : comment réinvestir l'existant afin de limiter l'extension urbaine ?

C'est pourquoi, la finalité de l'étude est de rechercher des projets en renouvellement urbain (RU) exemplaires en termes de transition écologique. L'étude menée en parallèle par le Cerema SO commanditée par la DREAL NA porte sur la thématique de la « densification des centres-bourgs en zone détendue ». Or, il existe d'autres pistes de réflexion pour renouveler et redynamiser les centres-bourgs. Dans cette étude, nous explorerons donc différents leviers et outils qui peuvent aider les collectivités à renouveler la ville sur elle-même en zone détendue.

L'étude se base sur un périmètre d'étude en deux temps, d'abord sur la région Nouvelle-Aquitaine puis sur la France entière en se focalisant sur les communes situées en zone détendue, c'est-à-dire les communes classées en zone C. Ce zonage officiel créé par l'État permet d'évaluer le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire et donc l'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande en logements. Cette tension se mesure « à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) ainsi que des indicateurs : notamment les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation » (écologie.gouv.fr ; 26/04/22)¹⁰. Les communes classées en zone C sont donc les communes où il n'y a pas de tension, cela concerne particulièrement les communes situées en milieu rural.

Dans un premier temps, la méthodologie poursuivie dans cette étude vous sera exposée, ainsi que les freins observés et leviers potentiels des collectivités. Dans un second temps, quelques exemples ou opérations inspirantes en renouvellement urbain, axés sur l'amélioration des conditions d'habiter et l'habitat partagé vous seront présentés. Enfin, la dernière partie se concentrera sur le coût global dans un projet d'aménagement en renouvellement urbain.

¹⁰ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Ministère de la Transition énergétique, le Mardi 26 avril 2022 : <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

I. L'intérêt de la démarche EcoQuartier

« La démarche Écoquartier vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement »¹¹, en outillant, sensibilisant et valorisant les porteurs de projets. Elle s'adresse à tous les types de porteurs de projets : collectivités locales, aménageurs, entreprises privées ou collectifs citoyens. Elle accompagne tous les types de projets, en privilégiant, depuis le renouvellement de la démarche, les projets luttant contre l'artificialisation des sols en favorisant le renouvellement urbain, impulsé par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La démarche EcoQuartier incite donc à refaire la « ville sur la ville », et cela peut concerner la reconquête de friches, des dents creuses, de la requalification en centre-bourg, de la réhabilitation sur des quartiers déjà existants, etc. L'évolution de la démarche permet au porteur de projet de répondre au mieux aux 4 défis à atteindre lors d'un projet de territoire : sobriété, résilience, inclusion et création de valeurs. La création d'indicateurs de performance permet au porteur de projet de mesurer et vérifier l'atteinte de ses propres objectifs (annexe 1).

Avec le renouvellement de la démarche, le guide a été revu, et met en valeur le « Cadre de vie et usages », intitulé de la dimension 2, qui énonce qu'un Écoquartier « privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même, pour lutter contre l'artificialisation des sols et mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble, de la qualité architecturale, urbaine, patrimoniale et paysagère. Le projet minimise les nuisances et pollutions et offre un cadre de vie sûr, sain, résilient à toutes et tous, en cohérence avec la ville de demain. ». L'engagement 6 de cette dimension a été ré-écrit et se nomme aujourd'hui « (Re) faire le quartier avec l'existant ». La première notion de cet engagement consiste à « Favoriser le renouvellement urbain, s'appuyer sur l'existant pour limiter l'artificialisation des sols et l'usage des ressources » en privilégiant la sobriété foncière, en menant des projets dans des zones déjà artificialisées, en privilégiant la réhabilitation, la rénovation, faire avec l'existant, plutôt que la construction neuve, avec des

projets adaptés au contexte territorial. La deuxième notion de l'engagement 6 consiste à « mettre en place une densité désirable et cohérente avec le contexte ». Il est important pour rendre la densité acceptable dans les centres-villes et centres-bourgs d'avoir des espaces publics agréables et de qualité. Le guide recommande également de convier les habitants, actuels et futurs pour les sensibiliser au projet et ainsi favoriser l'acceptabilité de la densité.

C'est sur ces deux notions que s'appuie cette étude, en choisissant des exemples qui favorisent la sobriété foncière en prêtant attention au cadre de vie.

a. Une méthode évolutive, solide et complète

La démarche Écoquartier est une démarche qui a fait ses preuves : elle a évolué et s'est enrichie avec le temps et l'expérience. Elle est efficace et aboutie pour guider une opération d'aménagement durable (des collectivités l'utilisent pour leurs projets d'aménagement durable (Castelnau-de-Médoc en Gironde, Saint Priest la Feuille en Creuse, Craponne-sur-Arzon...). Elle est suffisamment solide et efficace pour mener à bien un projet d'aménagement durable mais c'est aussi une approche transversale qui permet de faire évoluer la façon de traiter le sujet de l'aménagement. Elle permet de prendre du recul, car elle implique de comprendre le fonctionnement du territoire sur lequel l'opération d'aménagement se situe, d'avoir une vision globale du territoire qui tienne compte de tous les enjeux.

La démarche Écoquartier prend en compte le coût global, qui est primordial pour tout type d'opération d'aménagement, mais d'autant plus important pour les opérations en renouvellement qui sont plus complexes : le guide de l'aménagement durable énonce dans son Engagement 4 « Développer l'approche en coût global ». De plus, s'inscrire dans la démarche permet d'apprendre à travailler ensemble, en inter-services et aussi renforcer l'attractivité et la cohésion du territoire grâce à un projet de territoire qui a des répercussions à plusieurs niveaux : environnemental, social, économique et culturel. L'ÉcoQuartier se veut une méthode qui permet de

¹¹ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Ministère de la Transition énergétique, le Jeudi 6 avril 2023 : <https://www.ecologie.gouv.fr/demarche-ecoquartier>

répondre à l'urgence environnementale dans laquelle nous sommes.

b. Réaliser un projet ambitieux de transition écologique

Avec le renouvellement de la démarche, le label a évolué car les enjeux environnementaux sont de plus en plus pressants. La façon d'habiter les territoires doit également évoluer pour répondre à ces enjeux. Le label vient désormais reconnaître les quartiers habités ou « livrés » et les quartiers « vécus ». Il s'accompagne de 20 indicateurs pour objectiver les performances et les qualités du projet. Le guide de l'aménagement durable est construit pour accompagner les porteurs de projets dans l'élaboration d'un projet global, cohérent et durable. Il sert à construire un projet ambitieux en matière de transition écologique, qui puisse répondre aux défis du territoire en matière environnementale, sociale et économique.

Ce guide propose des recommandations pour les diverses dimensions d'une opération d'aménagement : « démarche et processus », « cadre de vie et usages », « développement territorial » et « environnement et climat ». Pour chaque notion, il expose également les questions à se poser pour être sûr que le projet va dans la bonne direction. Il est donc essentiel pour que le projet souhaité soit cohérent et puisse répondre aux défis actuels (mobilités, consommation énergétique, consommation foncière, attractivité, qualité de vie, etc.). La démarche s'appuie sur l'ensemble des politiques publiques portées par le Ministère. Elle répond aux attentes et justifie les choix en termes d'objectifs de transition écologique, la collectivité est donc sûre de faire les bons choix en suivant le guide et potentiellement en s'inscrivant dans la démarche. Ainsi, plus un projet s'appuiera sur le guide de l'aménagement durable, plus il sera en capacité de répondre aux différents enjeux, d'être plus viable et résilient (pérennisation du projet).

La démarche ÉcoQuartier ambitionne de contribuer de manière exemplaire à l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette ». En effet, le label met maintenant l'accent sur les opérations en renouvellement urbain pour rendre concrète l'expression « refaire la ville sur elle-même » et contribuer ainsi à la lutte contre l'étalement urbain. Par

exemple, pour l'objectif opérationnel « Minimiser l'artificialisation par l'optimisation de la ressource foncière », c'est l'indicateur de la part de bâtiments conservés (%) qui est pris en compte. Le renouvellement urbain apparaît alors comme un levier possible pour atteindre cet objectif.

Un projet qui s'inscrit dans la démarche est donc un projet complet qui participera à la revitalisation et redynamisation des centres-bourgs.

Le guide a donc une fonction d'accompagnateur et de « pense-bête » avec des étapes à franchir pas à pas. Il donne en effet des pistes, outils, pour démarrer la réflexion d'un projet, en s'assurant en amont de bien connaître son territoire, ce qui peut passer par un diagnostic de territoire, l'identification des acteurs ressources, etc.

Si un porteur de projet veut mener un projet de renouvellement urbain, il peut donc s'appuyer sur la démarche écoquartier pour avoir des pistes d'entrées et ne pas oublier certains aspects dans ses réflexions.

c. Des accompagnements diversifiés

L'accompagnement, en rentrant dans la démarche Écoquartier, ne se limite pas qu'au guide. En effet, une fois rentré dans la démarche, il y a l'accès au réseau, avec des formations gratuites, des accompagnements, des événements régionaux et nationaux. La démarche écoquartier permet l'accès à une boîte à outils complète. Parmi les accompagnements, il y a celui proposé par France Ville Durable sur la « résilience », « l'accompagnement sur mesure » du Cerema, la Méthode « Quartier Énergie Carbone », les « Ateliers flash des territoires » de la DGALN, mais aussi « l'atelier Hors les Murs » organisé par La Fédération des Parcs naturels régionaux de France (FPNRF). Le recours à certaines aides financières est aussi avantageux (Fond Vert, Banque des Territoires, etc.)

II. Éléments de diagnostic

a. Les freins identifiés

Les difficultés liées aux manques de moyens

- **Financiers**

Les difficultés financières font partie des premiers freins exposés.

En effet, il est souvent difficile de trouver un équilibre financier, les surcoûts sont quasiment inévitables et le bilan final est dans la plupart des cas négatif. Notamment avec des opérations de démolitions où il n'y a pas de reconstruction derrière, donc aucun revenu.

Le manque de financement ou de subvention représente aussi un frein majeur. Les collectivités disposent souvent de faibles capacités d'investissement pour ce type de projet, et les coûts étant élevés et l'investissement (temps, études, finances) étant très important, les collectivités ne peuvent pas se lancer sans avoir suffisamment de financements.¹²

La difficulté peut également être lors de l'acquisition d'un bien immobilier, par rapport au prix d'achat qui peut être élevé et surestimé alors qu'il n'y a pas vraiment de « marché » et que les biens n'ont plus de réelle valeur quantifiable.

Il peut également y avoir un désintérêt des bailleurs sociaux pour le milieu rural, l'opération présentant un déficit important, ce qui n'est pas assez rentable pour eux.

- **Humains**

Le manque de moyens humains vient aussi freiner l'initiative d'opérations en renouvellement urbain.

En effet, les collectivités se retrouvent souvent démunies, et ont un réel besoin d'être accompagnées pour faire naître un projet. Elles manquent d'une ingénierie qui puisse les informer et guider sur les outils et les procédures à engager, qui peuvent être complexes et faire peur.

Ce manque d'accompagnement entraîne diverses conséquences, tel que l'absence de stratégie foncière. Certaines communes ne vont par exemple, pas avoir de biens communaux, ce qui peut rendre la maîtrise foncière plus complexe (acquisitions, etc.), ou encore, si la

collectivité n'a pas fait d'état des lieux des potentiels fonciers ou bâtis sur son territoire, cela rend aussi la mise en place d'une stratégie d'actions difficile.

Les difficultés techniques

Les difficultés techniques sont diverses et font partie des grands blocages des collectivités.

Parmi ces freins, on peut retrouver les difficultés liées aux spécificités des bâtiments (architecture très mansardée, travail de dentelle, pollutions), et parfois, ces difficultés ne se découvrent qu'au moment des travaux (démolition, etc.), ce qui représente donc un surcoût si cela n'a pas été anticipé.

Les réglementations liées aux PLU(i), SCOT, les zones en patrimoine classé, etc., peuvent demander plus de travail, de réflexions car cela nécessite plus de temps, de moyens et de précautions, devant respecter un certain nombre de règles, en accord avec l'ABF par exemple, avec des études en plus, etc.

La complexité foncière est, elle aussi, un frein très important dans la réalisation d'opérations de renouvellement urbain. Il peut en effet y avoir de la rétention foncière, des problèmes liés à indivision, etc., qui peuvent aussi rendre plus complexes les procédures.

Les difficultés liées aux perceptions

Le constat fait est celui d'une perception parfois déformée qui vient freiner les initiatives de renouvellement urbain.

La population ayant encore tendance à plébisciter le lotissement pavillonnaire, cela encourage les collectivités à poursuivre en priorité sur ce type d'habitat plutôt que d'aller sur du renouvellement urbain. Il peut être également complexe pour elles de mobiliser des outils coercitifs pour mobiliser le foncier.

A cela s'ajoute des difficultés à se projeter sur le long terme et à raisonner en coût global : sur le moment, cela peut s'avérer plus rentable de faire du lotissement en neuf, d'où l'importance de raisonner en coût global.

Il peut également y avoir une mauvaise perception de la densité. La crise sanitaire du Covid 19 l'a bien montré, les espaces trop exigus sont mal tolérés ; à cela s'ajoute l'inadaptation de la forme urbaine et du bâti ancien aux

¹² Voir les solutions financières proposées (Fond Vert, etc.) p. 15

modes de vie contemporains.

Un autre frein constaté est la faible implication des citoyens dans les projets, ce qui peut entraîner une mauvaise identification des besoins du territoire.

b. Les leviers mobilisables

Clé 1 : adopter la bonne méthodologie

Connaître son territoire pour élaborer le meilleur projet possible en identifiant les enjeux et les besoins :

Diagnostic global du territoire

- Portrait de territoires pour cibler les enjeux et prioriser les actions : statistiques de l'INSEE, l'Observatoire des Territoires
- Diagnostic foncier, stratégie foncière : Outils cartographiques (géoportail¹³, données IGN sur géoservices¹⁴) ; Fichier LOVAC¹⁵ ; Certificat de projet dédié aux friches¹⁶ ; Outil numérique UrbanVitaliz¹⁷ ; L'Observatoire de l'artificialisation des sols¹⁸
- Etat des lieux des réseaux : (Eau, Gaz, assainissement ; des sols (pollution) ; des bâtiments (amiante, plomb, etc.)
- Déterminer les besoins du territoire : Études socio-économiques ; Réunions publiques et enquêtes diverses autour des projets d'aménagement.

Clé 2 : identifier les bons interlocuteurs

Adapter les outils, acteurs et le projet au contexte territorial

Le bon accompagnement est un critère important de réussite. Le facteur humain permet d'apporter les bonnes connaissances, les conseils et une prise en charge performante. Il est aussi important de prendre en compte les critères du développement durable, notamment en suivant les recommandations de la démarche Guide de l'Aménagement Durable, sans oublier de réaliser des études de faisabilité, d'établir une feuille de route avec les

outils à mobiliser pour ne pas perdre de vue les objectifs, sans oublier d'impliquer les citoyens.

Parmi les acteurs à solliciter, il peut y avoir :

- les propriétaires et occupants du foncier,
- les communes,
- l'EPF,
- le CAUE,
- le PNR,
- l'Etat,
- les départements,
- l'Anah,
- la Banque des Territoires,
- les bailleurs,
- les prestataires (urbaniste, notaire, géomètre-expert, avocat, expert foncier et juridique, etc.),
- les habitants et usagers.

Clé 3 : la maîtrise foncière

Les outils de planification : pour déployer une stratégie foncière dans les documents de planification (PLUi, SCOT, etc.) :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)
- Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
- Emplacement Réserve¹⁹
- Sursis à statuer²⁰
- Cahier des charges de cession de terrain (CCCT) en ZAC (les prescriptions environnementales et urbaines permettent de convertir en obligations les objectifs de transition écologique poursuivis par les collectivités).

Possession foncière :

- acquérir en direct avec le propriétaire, négocier à l'amiable.
- acquérir via l'Établissement Public Foncier
- acquérir via la SAFER

13 <https://www.geoportail.gouv.fr/>

14 <https://geoservices.ign.fr/catalogue>

15 <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

16 <https://www.banquedesterritoires.fr/experimentation-dun-certificat-de-projet-dedie-aux-friches-le-decret-en-consultation>

17 <https://urbanvitaliz.fr/>

18 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

19

https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_emplacements_reserves_v1_cle74ea8f.pdf

20

https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_le_sursis_a_statuer_v2_cle58ca.ca.pdf

- acquérir via l'AFU
- droit de préemption
- acceptation don de legs
- l'expropriation : cela reste une solution de dernier recours pour acquérir un bien (lorsqu'elle est pour cause d'utilité publique)
- Déclarations d'utilité publiques (DUP) « travaux » ou « réserve foncière »
- Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sur une zone de préemption,
- Etat d'abandon manifeste (EAM) d'une parcelle pour récupérer les logements vacants, si le propriétaire est inconnu ou disparu, c'est une procédure de " bien présumé sans maître" qu'il faut enclencher. Dans le cas où le propriétaire est décédé, c'est une procédure de "bien sans maître".

Clé 4 : les outils d'aménagements opérationnels

Les outils d'aménagement opérationnels sont variés :

- la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)
- l'Opération Programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-RU)
- RHI et THIRORI (Résorption de l'habitat insalubre et Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière)
- ORI : Opérations de Restauration Immobilière

Ces outils prennent notamment place dans des dispositifs tels que Petite Ville de Demain (PVD), Action cœur de ville (ACV) ou encore des Appels à Manifestation d'Intérêt, qui sont des programmes intéressants et permettent notamment d'apporter un soutien en ingénierie important, pour voir émerger des projets de manière efficace.

Clé 5 : les outils financiers

Les aides :

- L'ANAH : dans le cadre d'une OPAH²¹, d'une

²¹ Opération programmée d'amélioration de l'habitat

ORT²², avec des outils comme les RHI-THIRORI²³, VIR²⁴ et DIIF²⁵, etc.

- La Banque des Territoires
- La Caisse des Dépôts
- L'Etat : Fond Vert, DSIL, DETR, prêts PLUS et PLAI
- Les Départements
- Les Régions
- Les communes
- Les AMI

Les outils fiscaux :

Les outils fiscaux sont eux aussi des éléments intéressants à mobiliser, notamment pour inciter et lutter contre la rétention foncière :

- la taxe sur le logement vacant
- la majoration de la taxe foncière pour inciter à la libération de terrain
- la taxe d'aménagement
- le versement de sous densité
- la taxe foncière sur les Propriétés Bâties
- la taxe foncière sur les Propriétés Non Bâties
- la cotisation foncière des entreprises
- la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles
- la majoration de la base foncière des terrains devenus constructibles.

²² Opération de revitalisation du territoire

²³ Résorption de l'habitat insalubre et Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière

²⁴ Vente d'Immeuble à Rénover : type de vente d'immeuble qui vise à sécuriser l'acquéreur d'un bien immobilier à rénover, notamment concernant les travaux que le vendeur s'est engagé à réaliser sur ce bien et leur délai de réalisation.

²⁵ Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière

III. Les opérations et projets inspirants

a. L'amélioration des conditions d'habiter

Attirer de nouvelles populations pour faire revivre le cœur de bourg, en respectant le principe du « Zéro Artificialisation Nette » est tout à fait possible. La densification est la solution à laquelle on peut penser en premier, mais il est aussi envisageable de réfléchir à partir des raisons pour lesquelles la population privilégie les lotissements en construction à un habitat de centre-bourg. Agir sur le cadre de vie et sur une offre adaptée de logements, sont des facteurs importants pour redonner une attractivité aux centre-bourgs. Bien souvent, ceux-ci sont occupés par des habitats dégradés ou inadaptés et donc souvent vacants, qui contribuent à ternir l'image de la commune et agissent comme repoussoir pour les nouveaux habitants potentiels. Ainsi, pour rendre le bourg plus dynamique et aussi plus agréable, il est possible d'améliorer les conditions d'habiter, le cadre de vie, en offrant des espaces généreux afin de répondre aux attentes des populations. En effet, pour « *devenir à nouveau désirable, l'habitat de centre-bourg doit également développer une offre de logements qui réponde davantage aux attentes actuelles des habitants. Il s'agit de logements plus grands ou parfois plus petits, des espaces extérieurs, de la luminosité, une meilleure isolation, un stationnement facilité, des coûts de rénovation abordables etc.* » (Babaudou, 2021). Cette amélioration des conditions d'habiter peut donc passer par des opérations de démolition, partielles ou totales, de la démolition-reconstruction en reconstruisant moins de logements mais mieux agencés avec plus d'espace, par de la redistribution de bâti, avec notamment la "fusion" de plusieurs logements pour obtenir un logement spacieux et lumineux, etc. La renaturation des espaces publics contribue ainsi à redonner de l'attractivité au quartier et favorise l'installation de nouvelles familles. Ces opérations permettent d'impulser un second souffle à des quartiers de bourgs, qui étaient jusqu'à lors trop étroits, sombres, avec des bâtis vétustes, et qui deviennent, grâce à ces

actions, des espaces plus aérés, plus lumineux et finalement plus agréables et fonctionnels.

Pourquoi choisir cette entrée-là ?

Axer les projets d'aménagement, notamment en matière de logement, sur l'amélioration des conditions d'habiter, permet d'équilibrer et de valoriser la fonction essentielle de l'habitat en centre ancien, de répondre à l'enjeu de l'étalement urbain en respectant l'objectif du ZAN, de redynamiser et revitaliser les centre-bourgs en gardant la population actuelle et attirant de nouvelles familles séduites par le cadre de vie global, de créer les conditions de l'amélioration de l'habitat et des espaces publics, de valoriser les activités liées à l'intérêt culturel, au patrimoine historique (vestiges, etc.) et au tourisme. Cela permet aussi de favoriser le bien-être des habitants, avec un meilleur confort dans les bâtiments (air, ensoleillement, surfaces adaptées, etc.), des espaces privatifs extérieurs, de favoriser les rencontres avec des espaces publics agréables et adaptés (marchés, manifestations commerciales, associatives et culturelles, jardins partagés, etc.), sans oublier également les activités liées à l'habitat et la ville (commerces, artisanat, équipements) que cela permet de soutenir, voire de développer.

Les exemples de l'étude

→ L'écoquartier historique de Forcalquier (04)

Un exemple global de revitalisation en centre-bourg sur le long terme en avance sur la démarche EcoQuartier. Le projet de Forcalquier prêle une grande attention à la valorisation du patrimoine et du cadre de vie en construisant un projet bénéficiant d'une qualité architecturale et environnementale avec des matériaux durables, et en créant des espaces publics généreux et agréables.

→ Projet de revitalisation d'Ombrée d'Anjou (49)

Un projet long et complexe qui utilise divers outils pour faire du renouvellement urbain en centre historique. Cet exemple est une illustration des difficultés que peuvent rencontrer les collectivités dans des opérations de renouvellement urbain comprenant de la démolition. Ce projet témoigne de l'importance de la phase de réflexion et de conception, et du portage politique.

→ Projet de renaturation de Villeneuve-sur-Lot (47)

Un travail sur deux îlots très denses pour résorber l'habitat insalubre, réduire l'insécurité et lutter contre la vacance pour retrouver un centre-ville attractif. Ce projet a pour objectif d'attirer de nouveaux habitants en travaillant sur la qualité des logements et sur la qualité de vie avec une renaturation importante, créant des îlots de fraîcheur.

→ Projet de revitalisation de Craponne-sur-Arzon (43)

Un projet de grande envergure pour une commune rurale qui porte une ambition sur le long terme afin de retrouver une dynamique territoriale. Ce projet témoigne des différents mécanismes possibles pour agir sur l'habitat et montre que ce genre de projet se fait au fil de l'eau, et s'adapte en fonction des opportunités qui se présentent.

→ Projet de revitalisation de Lavelanet (09)

Ce projet complexe a nécessité, dès le départ, un accompagnement solide avec une diversité d'acteurs pour se projeter sur une opération de requalification d'ampleur. Ce projet s'est beaucoup appuyé sur la participation citoyenne pour s'adapter au mieux aux besoins des habitants et usagers.

Forcalquier (04)

Amélioration des conditions d'habiter

Fiche d'identité

- **Localisation** : département d'Alpes-de-Haute-Provence, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La commune est établie entre la montagne de Lure et le Luberon.
- **Population** : 5 121 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : démolition/reconstruction ; requalification
- **EcoQuartier**
- **Zonage** : B2

Contexte territorial

- Une ville centre en milieu rural : important patrimoine historique ; rayonnement culturel et artistique ; activité économique dynamique et diversifiée et offre de services importante ; localisation idéale, à 23 km au nord de Manosque, plus grande ville du département ; Sous-Préfecture
- Une ville attractive : augmentation de 19% de la population en 20 ans ; 2 263 emplois dans la zone pour 2 000 (2019)
- Points d'attention : la part des logements vacants est de 12,9% (2019) ; taux de chômage important (13,2%)

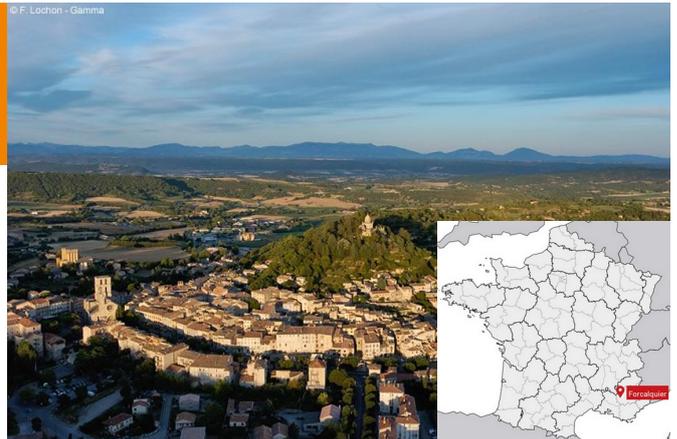


Figure 3: Source : <https://www.avignon-et-provence.com/tourisme-provence/forcalquier>

Description du projet

A Forcalquier, le projet ne s'est pas contenté de réhabiliter l'existant, mais a été pensé comme une opération d'aménagement globale, ce qui a fait émerger l'idée de « dé-densifier ». Cette idée s'est présentée comme la solution pour créer des espaces publics plus respirables et agréables, dans un quartier qui s'était trop vite densifié en laissant de côté l'aspect bien-être. Cela a donc permis d'améliorer la qualité de vie des habitants en favorisant leurs rencontres, en re-végétalisant le centre-bourg, en créant des îlots de fraîcheur pour donner une "respiration".

- **Superficie EQ** : 1 ha
- **Nombre de logements** : 211 dont 54 sociaux
- **Nombre d'habitants prévus** : 400

Émergence du projet

Le repérage de foncier comme point d'ancrage

Malgré l'intérêt architectural de nombreux immeubles, le centre ancien présentait un état de dégradation important avec un bâti pouvant être à l'état de ruine partielle, voire totale. Les dents creuses étaient occupées par du stationnement anarchique. Certains immeubles étaient gérés par des "marchands de sommeil".

Dès le début des années 1980, diverses études avaient déjà constatées que le niveau de dégradation de certains îlots du centre ancien était préoccupant.

Devant l'échec de ces opérations d'incitation, un comité de pilotage s'est mis en place en 1997, émanant d'une forte volonté politique et d'une importante prise de



Figure 2: Plan à l'échelle de la commune - source : DDT 04, Service Aménagement Urbain et Habitat, Forcalquier, EcoQuartier Historique

Réinvestir les centres-bourgs par le renouvellement urbain – Freins, leviers et cas inspirants

conscience, pour décider d'un projet d'aménagement global sur le centre ancien.

Le projet, précurseur, a été élaboré dans le cadre d'une démarche de développement durable dès 1998 aboutissant à une mise en œuvre dès 2001 et un achèvement en 2010. L'écoquartier se situe dans le centre ancien dense de Forcalquier. Il est implanté sur la colline supportant la citadelle dans un tissu médiéval serré, avec des voies étroites, des immeubles hauts et souvent étroits.

Les objectifs du projet : Faire respirer les lieux

- « Absorber » le fort dénivelé entre les deux rues entourant le projet
- Apporter du confort aux logements : recherche de lumière, d'ensoleillement, en optimisant les orientations ; assurer les protections climatiques et une bonne ventilation naturelle
- Favoriser les vues et perspectives attractives
- Traitement des espaces de transition entre espaces publics et logements (créer des filtres vis-à-vis de l'espace public, pour assurer l'intimité ; procurer des jardinets, des terrasses et des loggias)
- Gestion des circulations de façon hiérarchisée
- Mise en valeur du caractère patrimonial

Les opérations réalisées

- Requalification de la place Saint-Michel avec l'hôtel de Tende et l'immeuble Ribbes-Blanc
- Restructuration de l'îlot Marius Debout : revalorisation de la fonction habitat ; traitement qualitatif des espaces publics, avec la création d'une esplanade ; réimplantation d'équipements, de commerces et d'activité artisanale, avec des ateliers d'artistes.

- Les matériaux issus des démolitions ont été réutilisés pour les travaux d'aménagement et de construction.
- En centre ancien, la marche à pied est devenu le premier mode de déplacement.
- L'impulsion donnée par l'action sur l'îlot Marius Debout, a incité les propriétaires à intervenir et a contribué au lancement d'initiatives privées.



Figure 4: Immeuble Ribbes-Blanc avant/après - source : DDT 04 - Service Aménagement Urbain et Habitat (SAUH)

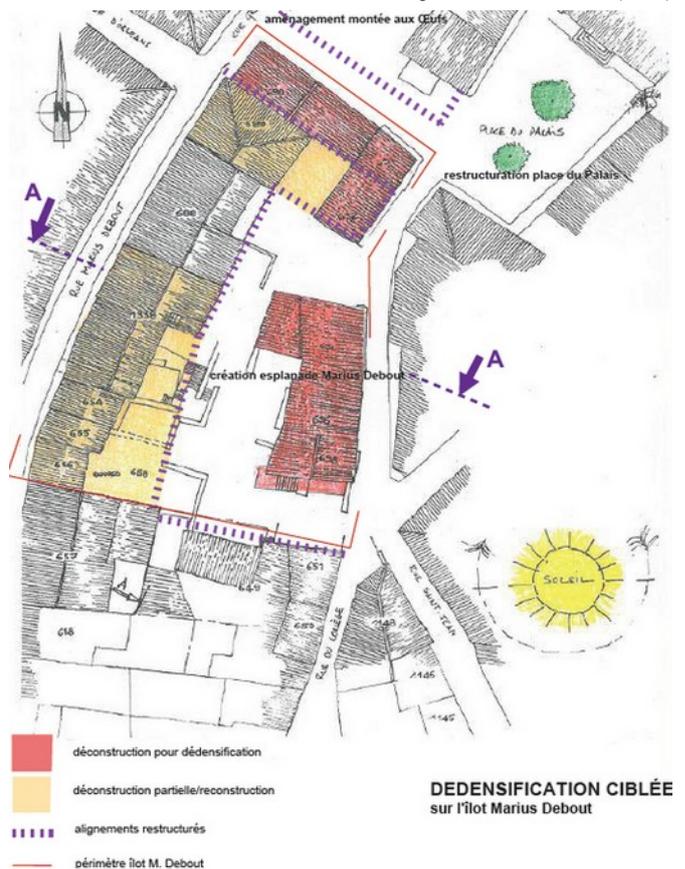


Figure 5: Plan des opérations de dé-densification - source : DDT 04 - Service Aménagement Urbain et Habitat



Figure 6: Un cadre de vie sain et sûr - source : DDT 04



Figure 7: Ambiance urbaine agréable - source : DDT 04

Montage du projet

Gouvernance

Maître d'ouvrage :

- Commune de Forcalquier
- MO déléguée : H2P (Habitat Haute Provence)

Maîtrise d'oeuvre :

- Gilles Broccoli : Architecte-Urbaniste
- Jacques Guiseppi - Technietudes 04 : ingénieur structure
- Thierry Maillardet - Ecowatt : bureau d'études énergies, fluides ; AMO
- SA HHP : bailleur social

Coûts financiers

L'ensemble du projet a coûté 6 051 500 €. Cela comprend :

- Les acquisitions foncières
- La construction/réhabilitation des logements sociaux
- Les travaux sur l'îlot Marius Debout
- L'aménagement des espaces publics
- Les travaux réalisés dans le cadre du Programme d'Aménagement Solidaire ComCom Pays de Forcalquier Montagne de Lure (Place aux Oeufs)

Partenaires financiers

Le projet a bénéficié de subventions à hauteur de 70% :

- Etat : RHI
- Région,
- Département

Répartition des dépenses

Maîtrise d'ouvrage communale :

- Travaux de VRD (voirie et réseaux divers) ;
- Déconstruction pour la partie liée à la future esplanade ;
- Déconstruction pour l'emprise des futurs immeubles ;
- Aménagement de l'esplanade.

Maîtrise d'ouvrage communale déléguée à H²P :

- Travaux de confortement et d'intérêt architectural liés à la RHI ;
- Reconstruction d'immeubles.

Difficultés

Difficultés techniques :

- Dépollution du site : assainissement pluvial défaillant
- Confortement des immeubles mitoyens

Contraintes réglementaires :

- Périmètre ABF (Architecte des Bâtiments de France)
- De nombreuses caves sous domaine public nécessitant une redéfinition de leur régime juridique

Outils

Outils fonciers :

- Acquisitions foncières par la commune et dans le cadre d'une convention avec l'EPF
- Plan de référence par le CETE en OPAH
- Expertise technique PACT
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- RHI
- Procédures d'insalubrité, de péril

Participation citoyenne :

- Comité de pilotage mixte
- Concours d'idées sur l'îlot de M. Debout
- Concertation menée sur le long terme avec les habitants du centre ancien et avec l'intégration de propositions dans la programmation.

Ombree d'Anjou (49)

Amélioration des conditions d'habiter

Fiche d'identité

- **Localisation** : Anciennement Pouancé, Ombree d'Anjou est depuis le 15 décembre 2016, une commune nouvelle française, dans le département du Maine-et-Loire, région Pays de la Loire.
- **Population** : 8 970 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : démolition ; reconstruction ; requalification
- **Programme national de revitalisation, Petite Cité de Caractère, Petite Ville de Demain**
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Une ville centre en milieu rural : bonne situation géographique au carrefour des axes Angers-Rennes et Laval-Saint-Nazaire, 40 min Laval, Angers 45 min, Rennes 45 min, Nantes 1h20. Important patrimoine historique avec le château médiéval; des services structurants (Hôpital, Collèges, etc.)
- Une ville attractive : ville qui attire les familles : les ménages avec enfants représentent environ 50% de la population totale
- Points d'attention : la part des logements vacants est de 10,9% (2019) et a augmenté de 73% en 20 ans ; taux de chômage important (14,7% en 2019)



Figure 9: Source : diaporama du séminaire technique Petites villes de Demain

Description du projet

Afin de lancer l'opération de renouvellement urbain, un diagnostic a été réalisé et un premier scénario a été envisagé : conserver le bâti extérieur tout en aérant l'intérieur de l'îlot. Au final, c'est un deuxième scénario qui sera choisi, qui consiste en la démolition complète de l'îlot, suivie d'une reconstruction de logements neufs, ainsi que de la création d'un espace paysager en cœur d'îlot révélant les restes du rempart et la Porte Angevine, afin de revitaliser le centre-bourg et mettre en valeur le patrimoine historique.

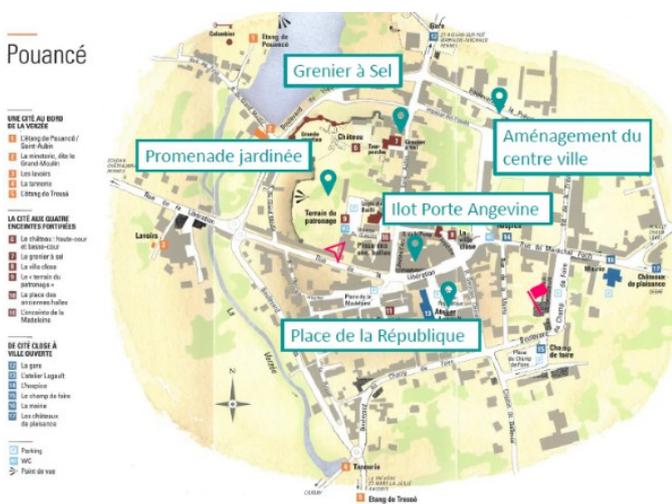
Émergence du projet

Le programme national de « Revitalisation des centres bourgs » de 2014, une opportunité pour la collectivité.

Malgré les atouts dont la collectivité était dotée (attrait touristique, services et commerces), le centre ancien comprenait une part notable de logements vacants avec une dégradation importante du bâti. Le maire, Pierrick Esnault, avait une réelle volonté, dès 2013, d'agir pour améliorer la situation, et cet AMI « Revitalisation des centres-bourgs » en 2014 a permis de lancer les choses.

Objectifs du projet

Le projet de revitalisation consiste à faire un important travail sur l'îlot de la Porte Angevine. Cet îlot composé de beaucoup de bâti délabré, voire insalubre, a fait l'objet d'une véritable transformation en un îlot de fraîcheur, avec des espaces verts, et des logements adaptés et agréables.



Plan de Pouancé - Figure 8: Source : diaporama du séminaire technique Petites villes de Demain

Réinvestir les centres-bourgs par le renouvellement urbain – Freins, leviers et cas inspirants

Pour atteindre cet objectif, plusieurs cibles ont été visées :

- désenclaver l'îlot et l'ouvrir sur les rues périphériques
- Fluidifier et sécuriser l'îlot en réservant le stationnement interne aux riverains et en facilitant les accès d'urgence et de service
- Revitaliser en maintenant et en implantant des commerces en rez-de-chaussée ; en favorisant le lien social
- Valoriser et requalifier :
 - la qualité du bâti existant à l'attrait patrimonial (rue de la Porte Angevine)
 - La qualité des espaces extérieurs en les aérant avec un travail sur la création de respirations : courettes, terrasses, jardins
- Rénover en valorisant le patrimoine et en s'appuyant sur une cohérence avec le tissu urbain local en faisant attention aux matériaux, à la colorimétrie, aux superficies...etc.

Avancée du projet

A l'heure actuelle, tous les bâtiments à démolir ont été démolis, sauf le numéro 9 attenant à la tour. En effet, celle-ci nécessite d'être confortée avant de démolir le bâtiment 9.

Les étapes à venir

- ORT signée en juillet 2023
- Phase de fouille préventive nécessaire car il s'agit d'un site médiéval (durée d'environ 1 an) sur la tour et l'îlot
- Embellissement de la tour

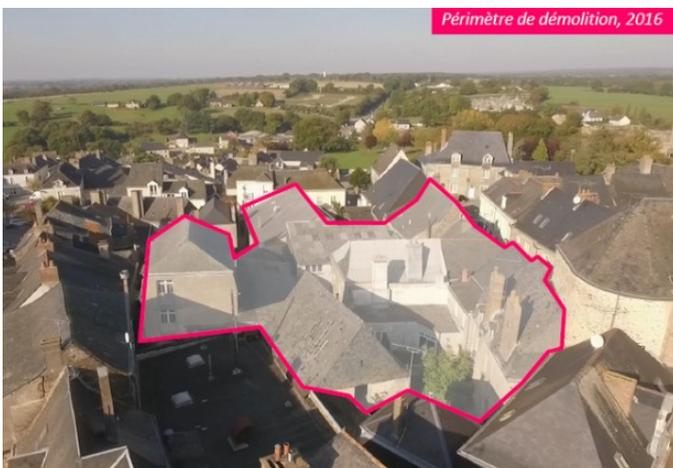


Figure 10: Source : diaporama du séminaire technique Petites villes de Demain - 03/03/2022

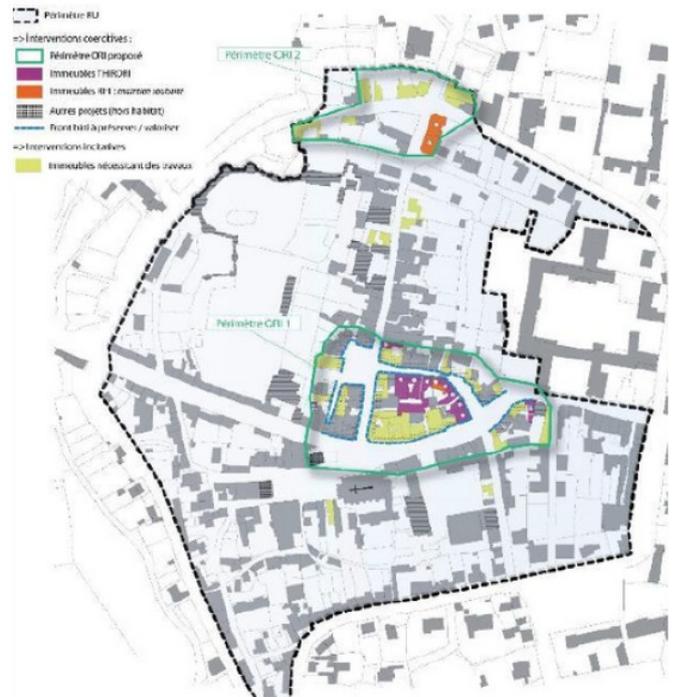


Figure 11: Source : diaporama du séminaire technique Petites villes de Demain - 03/03/2022

- Reconstruction
- Aménagement de l'espace paysager au cœur de l'îlot
- Livraison prévue pour 2025-2026 avec un collectif de 7 logements « Vivre son âge » porté par Maine et Loire Habitat

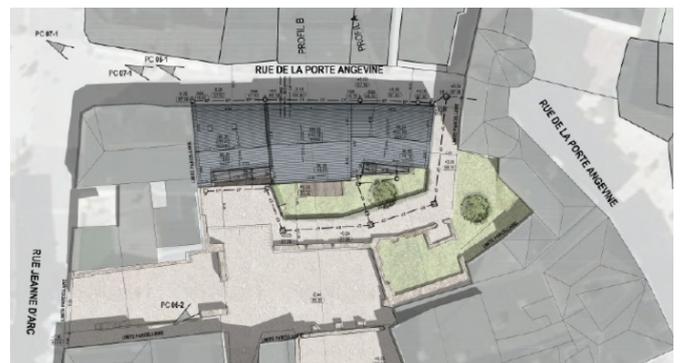


Figure 12: Projection : croquis du cœur d'îlot aéré - source : fiche de présentation - "L'îlot Porte Angevine : un projet au cœur de ville"

Montage du projet

Gouvernance

- Convention Assistance à Maîtrise d'Ouvrage portée par Maine-et-Loire Habitat



Figure 13: Le coeur d'îlot - source : Edifices Architectes, APS - Fiche de présentation - "L'îlot Porte Angevine : un projet au coeur de ville"

Coûts financiers

- Sur l'ensemble des opérations (tous les îlots compris) : 2 555 574 , 66 €
- Sur l'îlot de la Porte Angevine : 2 152 331 , 14 €

Ce montant comprend :

- Les études préalables
- La démolition
- La reconstruction
- Les fouilles
- Le diagnostic préventif
- Les travaux

Partenaires financiers

- L'ANAH : 1 023 388 € TTC
- Fond Vert - friche : 578 000 € (France Relance)
- La DRAC (pour les monuments historiques) : 10 000 €
- Région (pour les monuments historiques) : 40 206 €
- Département (pour les monuments historiques) : 36 215 €
- FNAP : fond national d'archéologie préventive (pour les fouilles préventives, que sur l'îlot A)
- Autofinancements de la commune : 560 000 € (presque 22% d'autofinancement)

Les fouilles sont prises en charge par l'ANAH à 100%. Cependant, s'il y a besoin de les prolonger, c'est à la charge de la commune, qui aura donc besoin de faire appel à une nouvelle équipe, mais ce potentiel surcoût est déjà prévu au budget.

Attention, le projet étant en cours, les montants communiqués ne sont pas définitifs.

Difficultés

Difficultés réglementaires :

- Maîtrise foncière longue

Difficultés techniques :

- Bâti datant du 19ème très imbriqué et compliqué, d'où la nécessité de faire des études de structure
- Incertitudes liées au secteur ancien : fouilles, surcoût pour le renfort d'un Monument Historique
- Imprévus liés à la démolition : amiante découverte sur des bâtiments pensés « sains »

Difficultés liées à la taille du projet :

- Un projet long
- Complexité du dossier : montage du bâti, montage financier
- Accéder à l'ingénierie et aux financements en étant une petite commune (Pouancé avant la fusion) pour monter ce type de projet

Outils

Outils fonciers :

- Acquisitions foncières par la commune
- Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI)
- OPAH RU
- ORI-Thiori
- RHI
- AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP).
- Arrêté de péril

Subventions, aides facilitatrices :

- L'ANAH : à travers les procédures de recyclage RHI et ORI-THIRORI
- AMI revitalisation des centres-bourgs
- Labellisation Petite Cité de Caractère en 2018
- Petite Ville de Demain en 2021
- De nombreux partenaires facilitateurs : DRAC, UDAP, DDT, ANAH...

L'acquisition des bâtiments s'est faite à l'amiable auprès de tous les propriétaires. La procédure a été longue mais la négociation s'est révélée efficace. L'expropriation n'a pas été nécessaire.

Villeneuve-sur-Lot (47)

Amélioration des conditions d'habiter

Fiche d'identité

- **Localisation** : département de Lot-et-Garonne, région Nouvelle-Aquitaine. Bastide située sur la route nationale 21, en Agenais, à proximité du Périgord et du Quercy.
- **Population** : 21 742 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : démolition ; reconstruction ; requalification
- **Action cœur de ville**
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Une ville centre en milieu rural : Sous-préfecture du Lot-et-Garonne ; population importante
- Une ville attractive : patrimoine historique riche ; équipements culturels, scolaires, sportifs, etc.
- Points d'attention : la part des logements vacants est de 14,8% (2019) et a augmenté de 80% en 20 ans ; taux de chômage très important (20,3% en 2019) ; paupérisation ; étalement urbain



Figure 14: Source : Grand Villenevois - projet de territoire



Figure 15: Source : guide-du-lot-et-garonne.com

Description du projet

Un travail de curetage d'îlot

Il s'agit principalement de faire de la démolition, totale ou partielle, pour aménager des espaces verts, de la démolition-reconstruction, de la réhabilitation de logements.

Émergence du projet

L'idée a émergé du constat d'un bâti vacant et dégradé de plus en plus important.

La commune, malgré ses divers attraits, connaît une perte d'attractivité : perte de population, fermeture de commerces, vacance qui augmente entraînant une dégradation du bâti, tout ça laissant le cœur de bourg avec des îlots assez délabrés. La commune souhaite faire face à cette situation en réalisant un projet de renaturation, afin de retrouver un centre-bourg plus aéré et attractif.

Objectifs du projet

Le projet de renaturation de la commune de Villeneuve sur Lot porte sur deux îlots : l'îlot Gouget et l'îlot Dijon. Il a pour objectif de réaménager et de restructurer ces îlots dégradés en vue de proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population, en offrant des espaces publics végétalisés pour créer de vrais îlots de fraîcheur.

Focus sur l'îlot Dijon

L'îlot Dijon est situé au cœur du centre-ville. Il est marqué par plusieurs immeubles abandonnés dont certains en état de presque ruine, les bâtiments sont mal

entretenus et de nombreux logements sont classés indignes voire insalubres et font l'objet d'un suivi par la cellule LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne). La venelle est très étroite et en très mauvais état.

Le projet se déroule en plusieurs phases, il prévoit :

- La démolition de 4 bâtiments abandonnés, pour construire un nouvel immeuble avec des logements sociaux, et la création d'une cour à l'arrière donnant sur la venelle pour offrir un extérieur.
- La démolition de 3 bâtiments sans intérêt patrimonial afin de créer une cour miroir à la cour déjà existante du tribunal pour offrir un espace végétalisé au sein de l'îlot.
- La requalification et la sécurisation de la venelle, avec des pieds de façade végétalisés, pour créer un nouvel accès.
- L'apport d'un nouvel équipement public pour conforter l'offre de service public sur la bastide à destination des familles.

Sur cet îlot, il est prévu la construction de 14 logements locatifs : 12 T3 et 2 T2 PLAI.

Focus sur l'îlot Gouget

Le constat sur l'îlot Gouget est le même que sur l'îlot Dijon : habitat dégradé, une grande majorité de propriétaires bailleurs, des façades non entretenues et/ou comportant des matériaux non-autorisés, etc.

Le projet prévoit :

- La réhabilitation d'un bâtiment dégradé et la démolition de dépendances attenantes pour offrir un espace extérieur aux logements.
- La réhabilitation et la démolition partielle d'une dépendance pour créer un nouveau logement avec extérieur.
- La démolition d'un immeuble pour faire un îlot de fraîcheur avec jardins et apporter de la lumière aux logements existants.

Sur cet îlot, il est prévu la création de 2 logements très qualitatifs : 1 T5 et 1 T4

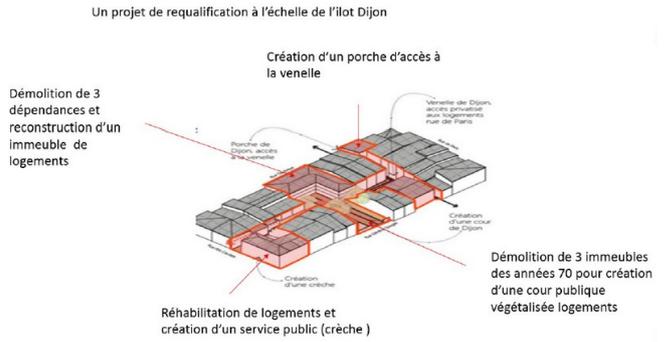


Figure 16: Le projet sur l'îlot Dijon - Source : Présentation Power Point du projet de restructuration des îlots Dijon et Gouget du 01/12/22

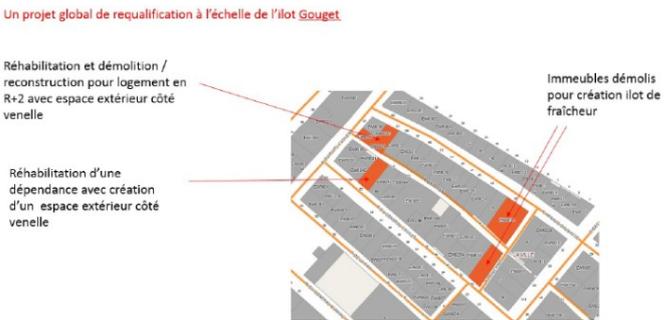


Figure 17: Le projet sur l'îlot Gouget - source : Présentation Power Point du projet de restructuration des îlots Dijon et Gouget du 01/12/22

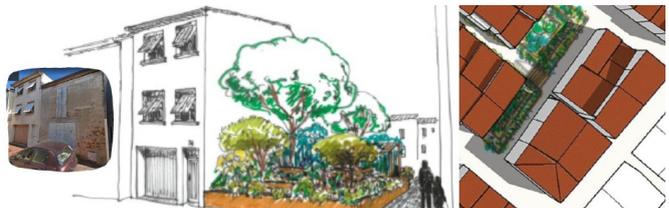


Figure 18: Le projet de l'îlot de fraîcheur - source : Présentation Power Point du projet de restructuration des îlots Dijon et Gouget du 01/12/22

Avantages d'un projet qui travaille sur deux îlots

- Avoir un périmètre assez large qui permette la réalisation d'opérations et qui évitera d'être bloqué si 1 ou 2 opérations rencontrant des difficultés d'intervention
- Engager une bonne dynamique pour cette concession en permettant la mise en œuvre rapide de certaines opérations
- Permettre un certain équilibre dans l'opération : la concession doit porter sur des projets plus faciles à mener pour être attractive

Inconvénients d'un projet qui travaille sur deux îlots

- Alourdissement du déficit de la concession

Montage du projet

Gouvernance

Maître d'ouvrage :

- SEM 47 via le biais d'une concession d'aménagement. Le concessionnaire devra assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et la réalisation des études ; se charger du relogement des personnes en lien avec la commune et les organismes sociaux ; solliciter les éventuelles subventions.

Portage foncier :

- EPF : Il devra assurer l'acquisition des biens ; mettre en oeuvre des éventuelles Déclarations d'Utilité Publique (DUP) ; co-déposer avec la Communauté d'Agglomération Grand Villeneuvois le dossier pour l'obtention du fond vert.

Coûts financiers

- Le coût global de l'opération s'élève à 2 941 262 € HT
- Le total des recettes, subventions et participation de la collectivité est de 1 569 644 € HT
- Le déficit global de l'opération s'élève à 1 371 618 € HT

Partenaires financeurs

- Etat - Fond Vert - Recyclage des friches : 550 000€
- Etat - DETR : 191 250 €
- ANAH : 69 250 €
- Département 47
- Région NA

Difficultés

Contraintes techniques :

- Travail de dentelle avec du bâti imbriqué

Contraintes réglementaires :

- Périmètre ABF (Architecte des Bâtiments de France)
- Nombreuses procédures

Difficultés financières :

- Déficit important

Outils

Outils fonciers :

- OPAH RU
- ORT
- Acquisitions des biens par l'EPF
- Déclaration d'Utilité Publique

Outils réglementaires :

- Modification du Secteur Patrimonial Remarquable

Outils facilitateurs :

- Action Coeur de Ville

Participation citoyenne :

- Concertation habitante
- Ateliers participatifs

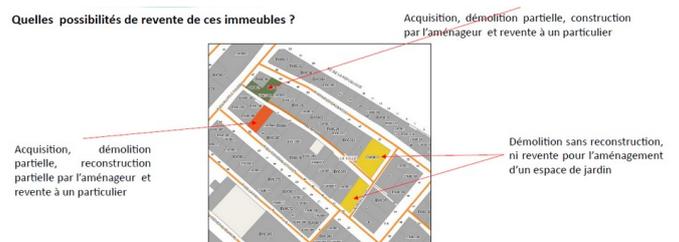


Figure 19: Possibilités de vente pour l'îlot Gouget - source : Présentation Power Point du projet de restructuration des îlots Dijon et Gouget du 01/12/22

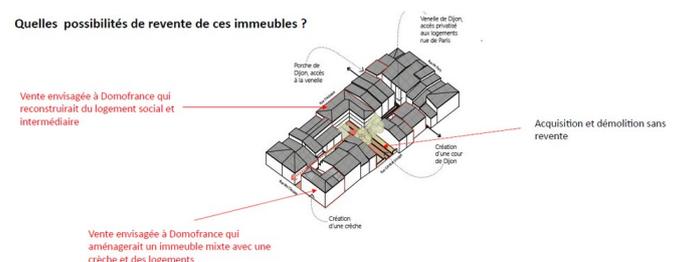


Figure 20: Possibilités de vente pour l'îlot Dijon - source : Présentation Power Point du projet de restructuration des îlots Dijon et Gouget du 01/12/22

Craponne-sur-Arzon (43)

Amélioration des conditions d'habiter

Fiche d'identité

- **Localisation** : département de la Haute-Loire, région Auvergne-Rhône-Alpes.
- **Population** : 1 951 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : projet d'ensemble de revitalisation, requalification ; démolition ; réhabilitation ; reconstruction
- **Inscription dans la démarche Ecoquartier**
- **Petite ville de demain**
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Une ville centre en milieu rural : au cœur d'un bassin de vie réparti sur les départements de Haute-Loire, Loire et Puy de Dôme. Pôle secondaire de l'agglomération Puy-en-Velay
- Bassin d'emploi important, commerces et services nombreux, marché, hôpital, structures éducatives, EHPAD, patrimoine historique et architectural
- Vacance des logements importante, locaux dégradés, commerces vieillissants, population vieillissante, perte d'habitants en centre-bourg



Figure 21: Le centre-bourg - source : <http://centrebouurg-craponnesurarzon.fr>

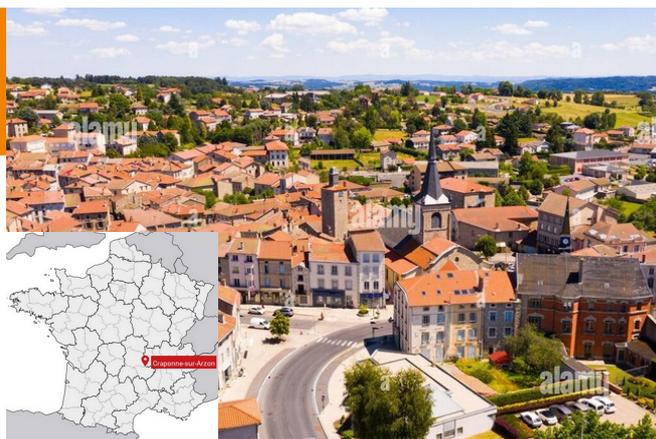


Figure 22: Source : Alamy

Description du projet global

Un travail de curetage en cœur d'îlot

Pour redonner une vraie respiration au centre-bourg, la collectivité souhaite passer par différentes actions, pour certaines déjà réalisées et d'autres à venir, comme de la démolition totale ou partielle de bâtis abîmés et/ou n'ayant aucune qualité architecturale, pour offrir des espaces extérieurs privés ou publics. Cela passe aussi par de la réhabilitation, de la requalification, etc.

Émergence du projet

Face au constat d'une vacance importante, d'un bâti dégradé et un centre-bourg sur-densifié, la commune a voulu agir pour redonner une image plus attrayante. Les réflexions sur le centre-bourg ont commencé depuis vingt ans.

Objectifs du projet global

L'objectif de la collectivité est donc de ré-adapter la commune, afin de faire revenir des habitants en centre-bourg. La stratégie est ici de diversifier l'offre de logements et de proposer plus de locatif, et bien sûr concevoir des logements accessibles et performants.

Il s'agit donc d'un véritable projet global de territoire s'inscrivant sur le long terme en faisant un réel pari sur l'avenir, afin de retrouver un centre-bourg attractif proposant des logements de qualité pour redonner envie à la population de revenir habiter en centre-bourg.

Etat d'avancement du projet

Des projets déjà réalisés :

- Réhabilitation des "logements inversés"

- Opérations de démolition
- Travaux d'aménagement
- Médiathèque



Figure 23: Médiathèque - source : C. Imbert

Projets identifiés :

- Ilot Place Neuve : Opération en cours avec la mise en place d'un RHI ; projet d'habitat inclusif
- Ilot Place aux Fruits : aérer en gardant la trame urbaine ; création d'une halle ; reconstruction de logements avec extérieurs ; apporter de la lumière aux bâtiments voisins
- Ilot Pannessac : créer des espaces verts en démolissant, réhabiliter des logement à forte valeur patrimoniale
- Ilot Rue des Sabots : démolir partiellement pour aménager des logements de qualité ; garder des façades pour le maintien de la trame urbaine ; aménager un espace public
- Ilot Barrière - Neuve : améliorer la qualité des logements existants en offrant des extérieurs, réaménager les espaces publics, vendre à un opérateur privé pour la réhabilitation



Figure 24: Végétalisation en CB - source : Plan Guide pour la revitalisation du centre-ancien de Craponne-sur-Arzon



Figure 25: Les "logements inversés" et après rénovation - source : Cerema, Juliette Goux

Un projet d'habitat inclusif : Maison Bolène

D'initiative citoyenne, ce projet s'inscrit au sein de la restructuration de la place Neuve.

Objectifs :

- Répondre à un besoin territorial et conserver des liens sociaux
- Favoriser une mobilité et proximité avec les commerces et services et conserver des liens sociaux
- Répondre à un besoin sociétal en abordant la question du bien vieillir avec l'adaptation et l'accessibilité des logements et des services à la personne

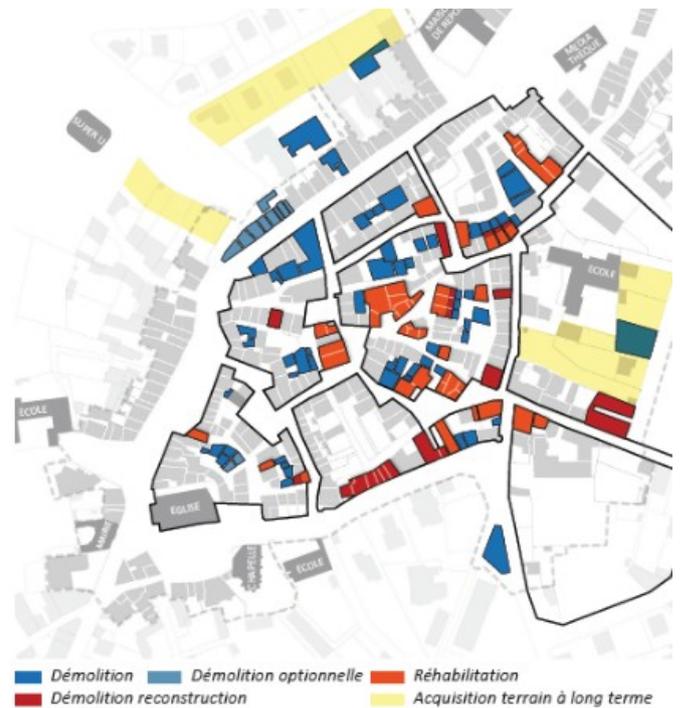


Figure 26: Restructuration urbaine - source : Plan Guide pour la revitalisation du centre-ancien de Craponne-sur-Arzon

Montage du projet

Gouvernance

Pour les actions passées (antérieures à 2016) :

Maître d'ouvrage :

- Commune de Craponne

AMO :

- CAUE 43
- Cabinet Pierron et Terrière
- Architecte associé : AARP (Rémi Papillaut)

Maîtrise d'oeuvre :

- Cabinet Verney Carron/GEODIS pour les espaces publics et les études de circulation

Partenaires :

- OPAC 43 (preneur des baux à réhabilitation pour les logements "inversés")

La collectivité positionne ses projets en fonction des opportunités de financements, des opérateurs. La collectivité joue le rôle de facilitatrice pour les porteurs de projets privés.

Coûts financiers

- Aménagement des espaces publics en entrée de ville : 2 500 000 €
- Aide à la façade, communication : 21 000 €/an (dont 18 000 € d'aides à la façade)
- Projets RHI : 9 000 000 € (travaux logements + espaces publics et aménagements urbains)
- Extension médiathèque : 250 000 €
- Actions annuelles culturelles, fêtes, cérémonies : 35 000 €
- Total investissement pour l'horizon "Craponne 2042" : 11 800 000 € pour un budget de 590 000 €/an.

Partenaires financeurs

- Etat : Fond Vert - Recyclage des friches
- Financements via les Appels à Projets
- CA Velay RHI
- ANAH (périmètre RHI, maison bolène)

Difficultés

Contraintes techniques :

- Travail de dentelle avec du bâti imbriqué



Figure 27: Projection Rue Neuve - source : Diaporama Craponne sur Arzon - Séminaire Centre Bourg - C. Imbert

- Des bâtiments dangereux

Contraintes réglementaires :

- Périmètre ABF (Architecte des Bâtiments de France).
- Beaucoup de procédures

Difficultés financières :

- Un projet de grande envergure comparé à la capacité de financement de la commune
- Pas de rentrée d'argent avec les démolitions (1 bâtiment = 100 000€)

Leviers

Outils fonciers :

- Acquisitions nombreuses par la commune ou l'EPF : à l'amiable, par le droit de préemption, par l'expropriation, par procédure de biens sans maîtres ; legs ou ventes à l'€ symbolique suite à des procédures
- Arrêtés préfectoraux de mise en sécurité
- Procédures de biens sans maîtres
- OPAH CAPEV
- RHI
- Baux à réhabilitation

Outils facilitateurs :

- Appels à Projets : Massif Central Accueil d'actifs, FISAC, TEPCV, AMI Centre Bourg
- Petite Ville de Demain
- Atelier des territoires
- VTA (Volontariat Territorial en Administration)
- Ateliers des territoires
- Service civique
- Contrat de ruralité

Concertation et participation citoyenne :

- Ateliers participatifs

Lavelanet (09)

Amélioration des conditions d'habiter

Fiche d'identité

- **Localisation** : département de l'Ariège, région Occitanie.
- **Population** : 6 031 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : projet d'ensemble de revitalisation, requalification ; démolition
- **Action cœur de ville**
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Très bon niveau de services et d'équipements : cinéma, théâtre, médiathèque, centre multi-sports, musée national du textile et du peigne en corne, centre hospitalier, fibre optique
- Richesse paysagère exceptionnelle mais occultée par un lourd passé industriel lié au textile, Lavelanet était la ville la plus riche en Midi-Pyrénées
- Une ville sans véritable cœur urbain avec une forte présence de la voiture
- Des difficultés économiques et sociales : paupérisation accompagnée d'une dégradation progressive du cadre de vie (vacance et insalubrité, friches industrielles, fermetures de commerces et services, etc.)

Description du projet global

Le projet urbain de Lavelanet est au croisement de plusieurs approches complémentaires : une étude de reconquête de 2013-2014 qui lui a permis d'être lauréat de l'AMI centre-bourg pour la « Revitalisation des centres-bourgs », donnant lieu à une étude pré-opérationnelle pour le projet TEP-CV (territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte) construit autour de la requalification énergétique de l'habitat, du développement des nouvelles mobilités, de la performance des espaces publics et de la mise en valeur du patrimoine naturel, qui a abouti à une lauréatisation en 2016.

La collectivité se fixe le projet "Lavelanet 2050" pour donner une prospective urbaine, avec une reconstruction



Figure 28: Source : <https://mairie-lavelanet.fr/fr/>

et requalification de la ville sur 9 projets structurants pour reconquérir le centre-ville.

Émergence du projet global

Face au constat d'une dégradation de la qualité des conditions d'habiter, et d'une ville tombée peu à peu en déshérence, les élus souhaitent retrouver une ville attractive où il fait bon vivre, qui replace les trames vertes et bleues au centre du projet de revitalisation.



Figure 29: Source : Mobilités douces, dossier TEP-CV

Objectifs du projet global :

- Reconquérir le centre ancien par l’habitat : détruire des logements sans en reconstruire pour améliorer la qualité urbaine ; rénover l’habitat en apportant des solutions à l’habitat insalubre/indigne
- Récree un véritable cœur de bourg autour du centre historique des Sécoustous, en redonnant leur place aux piétons et à la nature.
- Développer la « ville-verte » avec les trames vertes et bleues ainsi qu’avec les mobilités douces.
- Développer le potentiel touristique avec "les 4M" (Monségur, Monts d’Olmes, Montbel, Mirepoix).
- Appliquer les principes de la transition énergétique dans l’ensemble des projets du territoire

Zoom sur le secteur des Secoustous

Un projet de renaturation et de dé-densification

Le projet a consisté à redonner un cadre de vie agréable, avec un retour des mobilités douces et de la nature, en ouvrant la rivière Le Pipier. Globalement, l’opération Sécoustous vise à effectuer des acquisitions et démolitions de bâtiments insalubres afin de remettre à jour la présence de l’eau et d’aérer le quartier qui était sur-densifié, et créer de nouveaux espaces publics végétalisés et valorisés et permettre une centralité urbaine. Ce projet s’inscrit dans le cadre du TEPCV et dans une stratégie globale de transition écologique afin de renforcer l’attractivité des espaces publics, mettre en valeur le patrimoine bâti, résorber les vacances de logement et l’habitat insalubre, réintroduire la nature en ville, créer de nouvelles mobilités favorables aux actions de cœur de ville en lien avec le territoire.

La limitation de l’artificialisation des sols a été une thématique centrale du projet, traitée notamment à travers la déconstruction de la dalle en béton qui recouvrait le pipié et l’apport important de végétaux. Du côté adaptation au changement climatique, ce projet est un bel démonstrateur puisque le secteur a perdu 5 degrés comparé à ce qu’il y avait avant.

Les aménagements réalisés

- Ouverture de la rivière pipié

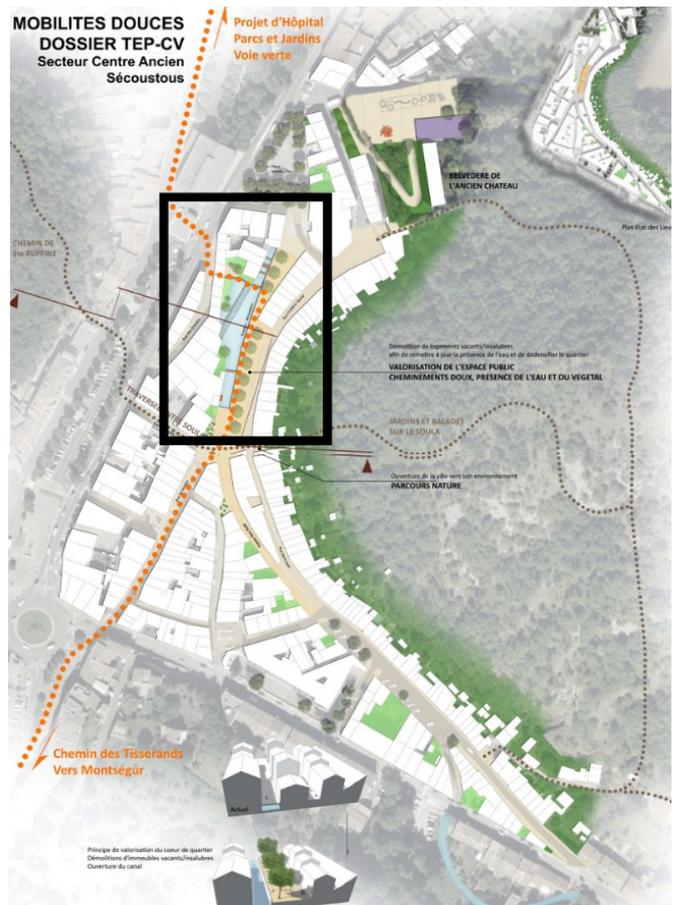


Figure 30: Source : Mobilités douces, dossier TEP-CV

- Réalisation de jardins flottants et d’une passerelle
- Reprise des ouvrages d’assainissement eaux usées qui se jetaient dans la rivière et des ouvrages hydrauliques
- Réparation d’une chaussée en pierre (cascade du XVIIIe siècle)
- Restauration d’un canal de fuite alimentant un bassin dans un jardin d’agrément

Les observations/résultats

- La découverte de la rivière permet le retour d’une faune et d’une flore qui avaient disparues, la biodiversité et les habitants se réapproprient les lieux
- Les habitants ont retrouvé un confort de vie, de l’ensoleillement

La ville a reçu le prix de l’ingénierie territoriale, le prix de la participation citoyenne et en 2020 elle a reçu le prix de bâti sur la qualité des matériaux.



Figure 31: Source : diaporama présenté par Alexandre Periera (<https://youtu.be/luwPFmFctoE>)

Montage du projet

Gouvernance

Maître d'ouvrage :

- Mairie de Lavelanet

Maîtrise d'œuvre :

- Architecte et Paysagiste mandataires : Architecture et Paysage Sarl
- Architecte associé : AARP (Rémi Papillaut)

Bureaux d'études :

- Daniel Kaufman Consulting - Transition et Stratégies (BE environnement)
- Agerin SAS (BE hydraulique),

Entreprises :

- Pays d'Olmes Bâtiments (entreprise générale)
- GFM (construction métallique)
- Les arts verts (espaces verts)
- Jardins et Paysages (mobilier urbain).

Coûts financiers

Le secteur Sécoustous a été divisé en 2 parties. L'origine de cette division est liée à l'obtention de subventions diverses. L'acquisition et la démolition des immeubles de la zone n°1 est subventionnée par l'Agence Nationale de l'Habitat dans le cadre de la procédure RHI – THIRORI (traitement de l'habitat insalubre). Concernant la zone n°2, la commune a fait appel à des subventions dans le cadre du PETR.

Le montant total des travaux, sur l'ensemble des 2 parties, comprenant les études, les démolitions, les travaux et les aménagements s'élève à 1 594 474,5€ HT.

Que ce soit pour le secteur 1, 2 ou les aménagements, la ville s'est auto-financé à hauteur de 20%, le projet Secoustous a donc été subventionné à hauteur de 80%.

Partenaires financeurs :

ANAH (Acquisitions/travaux/suivi de chantier); Conseil Départemental Ariège - CRU Montagnes Ariégeoises; Conseil Régional Occitanie - CRU Montagnes Ariégeoises; FNADT; TEPCV 2016 (Critères « Mobilité douce »); FSIL; FNADE

Difficultés

Difficultés techniques :

- Phases de travaux à adapter par rapport aux habitants
- Traitement des eaux usées

Difficultés financières :

- Gouvernance financière complexe

Outils

Outils fonciers :

- RHI et THIRORI
- Acquisition
- Démolition

Subventions / aides facilitatrices :

- AMI Centre-bourg
- ORCBDT (Opération de revitalisation Centre-Bourg et de Développement du Territoire)
- Lauréatation TEPCV

Participation citoyenne :

- Création de la Maison des Projets sur le secteur Secoustous
- Réunions et concertations avec les habitants



Figure 32: Source 1 : <https://www.batiactu.com/edito/ariege-un-quartier-requalifie-dans-strategie-transition-60211.php> | Source 2 : photographie de Delphine Dumont, trouvée sur le site : <https://jeremy-garcia.fr/portfolio/place-secoustous-lavelanet/>

b. L'habitat partagé

Vivre chez soi mais en ménageant des espaces pour le « vivre-ensemble », c'est le principe de l'habitat partagé. Il s'agit de permettre à chacun de choisir son lieu de vie, de participer à sa définition, à sa conception, de suivre sa réalisation et de décider quelle gouvernance lui faire adopter. L'habitat partagé c'est co-construire ensemble un lieu de vie innovant pour vivre autrement, vivre ensemble. L'habitat partagé regroupe de nombreux paradigmes et définitions qui toutes sont tournées vers le mieux vivre : mieux vivre son lieu de vie, mieux vivre sa ville, son territoire.

Différentes typologies d'habitats existent et peuvent répondre aux nouvelles attentes du vivre-autrement, tel que l'habitat participatif ou l'habitat inclusif. Elles répondent toutes deux à une attente commune importante : retrouver un sens relationnel où la cohésion sociale est remise au premier plan, mais aussi vivre autrement avec un logement en propre et des parties communes, fonctionnant comme des lieux de rencontres et de convivialité. Cela permet également de donner aux territoires une dynamique qu'ils peinent aujourd'hui à retrouver pour redynamiser leurs centres-bourgs.

Cette étude a fait le choix de parler d'habitat partagé comme d'un terme générique, qui regroupe les notions d'habitat participatif et d'habitat inclusif.

L'habitat participatif

L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne : il permet à des groupes de personnes de concevoir, construire, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privatifs et espaces communs pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations. Vivre en habitat participatif, c'est habiter autrement avec ses voisins en accord avec ses valeurs et ses aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie, dans un esprit de partage et de solidarités.

« L'habitat participatif se présente alors comme un type d'habitat groupé construit par ses occupants, où chaque habitant possède son propre logement avec des espaces communs et partagés tels jardins, ateliers, salles des fêtes dont les formes et l'usage varient selon les lieux. Les

groupes d'habitants y affirment une volonté d'intervenir non seulement dans la conception de leur habitat, mais aussi avec l'intention de produire un cadre de vie qu'ils ne trouvent pas forcément sur le marché du logement et qui accorde une place prépondérante à l'action collective, à la valeur non financière, au lien social. »²⁶

C'est la loi Alur du 24 mars 2014 qui a créé un statut juridique pour l'habitat participatif. Avec cette loi, les futurs habitants sont inclus dans la conception et partie prenante aux décisions en lien avec la construction ou à l'acquisition de l'immeuble puis, si l'occasion se présente, à la gestion des immeubles. Ces sociétés d'habitat participatif peuvent aussi prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'attribution et d'autopromotion. « Des mesures communes aux types de société ont été prévues par la loi Alur, et notamment :

- La possibilité d'admettre comme associés des personnes morales et notamment des organismes de logement social ;
- La limitation de la responsabilité des associés à leur apport dans le capital ;
- La possibilité de transformer une société existante en coopérative d'habitants ou en société d'attribution et d'autopromotion ;
- L'obligation pour les locataires non associés de signer une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective qui sera annexée à leur contrat de bail ;
- L'obligation pour ces sociétés de justifier d'une garantie permettant d'assurer l'achèvement de l'immeuble construit. »

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/habitat-participatif-cadre-juridique-habiter-autrement>

²⁶Beurthey, Rolande, et Laurence Costes. 2018. « Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? »

L'habitat inclusif

Construit par des collectivités, des promoteurs privés ou sociaux, l'habitat inclusif est une solution d'hébergement destinée aux personnes âgées qui souffrent d'une légère dépendance. L'habitat inclusif est un habitat collectif qui peut être partagé et qui répond à certains critères spécifiques au regard de l'article 129 de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) en vigueur en France depuis le 23 novembre 2018.

Parmi les critères qui définissent un habitat inclusif selon l'article L. 281-1 de la loi Elan, il y a notamment le fait qu'il doit s'agir d'un « *projet de vie sociale et partagée [qui] doit faciliter la participation sociale et citoyenne de ses habitants. A cette fin, l'habitat inclusif doit être localisé à proximité des services de transports, des commerces, des services publics et des services sanitaires, sociaux et médico-sociaux.* », mais encore, « *les habitants et, le cas échéant, leurs représentants, élaborent et pilotent, avec l'appui du porteur, le projet de vie sociale et partagée. Celui-ci propose à minima la mise en place d'activités destinées à l'ensemble des habitants (mais sans obligation de participation). Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif. L'objectif du projet est donc de favoriser le « vivre ensemble », pour limiter le risque d'isolement de publics parfois fragiles.* ».

Pourquoi choisir cette entrée-là ?

L'habitat partagé permet d'apporter une dimension urbaine : proposer un nouveau mode d'habiter en réinvestissant le centre-bourg. Cela apporte une dimension sociale et économique, avec la création de lien social, une mixité sociale et intergénérationnelle, se présentant comme une solution alternative à la maison de retraite pour les personnes âgées, tout en ayant un regard attentif sur les impacts environnementaux. Cela permet de répondre aux besoins de diversification de l'offre d'hébergement, en ré-investissement l'existant tout en favorisant un noyau social solide.

« L'habitat inclusif, c'est plus qu'une alternative à l'établissement médico-social et au domicile « ordinaire »,

c'est une autre manière de vivre ensemble, mais aussi d'habiter un bourg, un quartier, un territoire. Pour les personnes âgées, l'habitat inclusif offre un environnement bienveillant tout en permettant de vivre pleinement au sein d'un collectif et de continuer à s'investir pour la collectivité. . Ces sujets résonnent profondément avec nos travaux menés dans le cadre du Conseil national de la refondation « Bien vieillir » qui portent une autre vision du vieillissement. L'habitat inclusif est donc un levier à renforcer. » - Jean-Christophe Combe, ministre des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes handicapées²⁷.

²⁷ Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Ministère de la Transition énergétique, « Habitat inclusif : le comité interministériel fait état d'un déploiement d'ampleur en 2022 », le Mardi 21 février 2023 : <https://www.ecologie.gouv.fr/habitat-inclusif-comite-interministeriel-fait-etat-dun-deploiement-dampleur-en-2022>

Les exemples de l'étude

→ **Le Jardin sur le toit, La Réole (33)**

Un exemple d'habitat participatif, initié par une démarche citoyenne, que la commune de La Réole a soutenue immédiatement. Cet exemple témoigne d'une belle coopération entre la collectivité, les habitants et le bailleur social. C'est un projet complexe de réhabilitation d'un bâtiment ancien avec la nécessité de procéder à un travail de dentelle, mais c'est aussi une réhabilitation de qualité avec l'utilisation de matériaux durables.

→ **Réhabilitation d'un ancien presbytère, Quillebeuf-sur-Seine (27)**

Ce projet d'habitat participatif montre une façon de résorber la vacance, de répondre à un besoin en logement social, et de mettre en valeur un patrimoine historique. La commune a cherché à maîtriser les dépenses et à garder une maîtrise foncière au travers d'un bail à réhabilitation.

→ **L'ôôôberge, Dol de Bretagne (35)**

Un projet d'habitat participatif d'initiative citoyenne, encouragé et accompagné par la collectivité. C'est un projet intéressant à mettre en lumière pour la mise en commun d'espaces de vie (jardin, espace de jeux, réfectoire multi-usages, chambres d'amis) et de travail (accès numérique, imprimante, bureau et atelier réservé aux activités manuelles).

→ **Maison Sentucq, Garein (40)**

Cet exemple d'habitat inclusif a été pensé, initié et porté par la commune, qui a depuis toujours une véritable volonté politique et qui porte des actions de renouvellement urbain depuis de nombreuses années. Dans ce projet de réhabilitation d'une ancienne maison de maître, la commune a veillé au respect de la qualité architecturale du bâtiment.

La Réole (33) Le jardin sur le toit Habitat partagé

Fiche d'identité

- **Habitat participatif**
- **Localisation** : département de la Gironde, région Nouvelle-Aquitaine.
- **Population** : 4 355 (INSEE, 2019)
- Type d'opération : réhabilitation
- **Petite Ville de Demain, Label national Ville d'Art et d'Histoire, ZPPAUP**
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Une ville centre en milieu rural : infrastructure de services publics complète (stade, gymnase, piscine, médiathèque, cinéma, enseignement primaire et secondaire, crèche) ; tissu associatif ; économie locale
- Une ville attractive : riche patrimoine historique et paysager, attrait touristique, ville jeune
- Points d'attention : la part des logements vacants est de 13,5% (2019) ; taux de chômage important (14,2%) ; paupérisation

Description du projet

Le projet a permis de réhabiliter des immeubles en friches pour en faire un vrai lieu de vie, de mixité sociale, en créant un habitat participatif en centre-bourg.

- Superficie : 130 m² d'espaces communs (buanderie, cuisine et salle partagée, chambre d'amis en partage, espaces extérieurs...)
- Nombre de logement : 11
- Création d'une nouvelle rue pour relier l'impasse du Loup à la rue Michel Dupin qui permettra d'ouvrir la résidence sur la ville et faciliter l'accueil d'associations locales

Émergence du projet

La volonté d'un groupe de femmes de monter un projet de vie commun, l'habitat participatif comme



Figure 33: Source : Gironde Tourisme

solution.

Le groupe d'habitant s'était monté en association : groupe des « Babayagas », qui s'inspirait des Babayagas de Montreuil (femmes seules retraitées ou en passe d'être retraitées). Le groupe de femmes âgées de 70 ans et plus, expose à la mairie son projet de créer un lieu de vie participatif, avec le désir de briser la solitude et pouvoir partager des moments de vie communs. Elles étaient à la recherche d'un immeuble bâti existant ou d'une parcelle abandonnée pour élaborer ce projet.

Objectifs du projet

Répondre à un besoin, une attente sociale tout en redynamisant le centre-bourg et en luttant contre la vacance mais aussi faire un projet de qualité au niveau environnemental et architectural.

Calendrier du projet

- 2012 : la ville avait préempté trois parcelles contiguës, à l'abandon, situées dans le cœur historique. Elle avait dans l'idée de créer une liaison



Figure 34: Projection - source : Gironde Habitat

entre différents îlots.

- 2013 : le groupe de femmes sollicite la mairie pour leur faire part de leur projet.

Séduite par l'idée du collectif, mais soucieuse de ne pas créer un phénomène « d'entre-soi », la municipalité prend conseil auprès de ses partenaires : département de la Gironde, région Nouvelle-Aquitaine, et État, liés par la convention cadre La Réole 2020. La région mandate un bureau d'études pour mieux cerner les envies, le projet et les contraintes. La décision de monter un projet intergénérationnel est prise.

- Fin 2015 : Gironde Habitat rejoint le projet
- 2021 : livraison

Le bailleur social Gironde habitat répond à l'appel

Les femmes à l'origine du projet, veuves et disposant de très petites retraites, vivaient dans des maisons devenues trop grandes et trop éloignées du centre-ville. Elles étaient donc éligibles au logement social.

- Gironde Habitat crée une mission d'assistance à maîtrise d'usage.
- Lancement d'une procédure de sélection d'un architecte pour suivre l'opération : sélection en concertation avec la ville et les habitants à l'initiative du projet
- Collaboration entre le bailleur et la commune, accompagnés par Dauphins Architectes et Camino comme assistant à maîtrise d'usage.

D'un projet communautaire à un projet partagé

La co-conception du projet permet à chaque futur habitant d'être associé à son élaboration et ce jusqu'à la



Figure 35: Source : Gironde Habitat



Figure 36: Source : Gironde Habitat

livraison.

Dans ce projet, les habitants font partie prenantes du choix de l'équipe d'architectes, et construisent leur projet de vie dans le cadre d'ateliers bimensuels animés par une AMU (assistance à maîtrise d'usage) mandatée par Gironde Habitat.

Cet accompagnement et ces ateliers, permettent, en plus des échanges sur l'architecture de la résidence, de réfléchir au projet social, à la future gouvernance et à la création d'une charte d'engagement des habitants qui facilitera le bon fonctionnement de la résidence. Au total, plus de 30 ateliers, cafés rencontres et ciné débat plus tard ont été nécessaires pour faire émerger « Le jardin sur le toit ».

Un projet vertueux...

...qui prend en compte les enjeux environnementaux et climatiques, notamment dans le choix des matériaux de construction :

- L'utilisation de matériaux bio-sourcés a été privilégiée, comme la présence de chanvre pour isoler les murs du bâtiment rénové.
- Les murs des bâtiments neufs, ainsi que les toitures sont eux isolés avec de la laine de bois.
- Les murs des bâtiments sont en ossature bois, isolés en matériaux biosourcés : fibre de bois doublée d'une isolation rapportée par l'extérieur en



Figure 37: Source : Gironde Habitat

fibres de bois enduit à la chaux, et c'est compléter par un chaux-chanvre projeté sur les murs en pierre existants pour garder les propriétés perspirantes.

Un projet sur-mesure :

- Conçu en concertation avec les futurs habitants pour répondre à leurs besoins et attentes

Montage du projet

Gouvernance

- Mission d'assistance à Maîtrise d'Usage : bailleur social Gironde Habitat
- Assistant à maîtrise d'usage : Dauphins Architectes et Camino

Coûts financiers

- Coût total : 2 075 464 € HT (dont 418 327€ HT de charge foncière)
- Emprunt : 802 584 € HT
- Subventions : 909 675 € HT

Partenaires financiers

- État,
- DRAC,
- Caisse des Dépôts,
- Région Nouvelle-Aquitaine,
- Département de la Gironde,
- Commune de La Réole,

- Gironde Habitat

Difficultés

Difficultés techniques liées au bâti :

- Travail de dentelle,
- Mur médiéval à conserver qui traverse la parcelle,
- Site classé au patrimoine : façade à conserver rue Gambetta

Difficultés financières : Difficulté à combler le déficit de l'opération

Le déficit de l'opération, de l'ordre de 400 000 €, a été compensé a posteriori par 100 000 € de dotation de soutien à l'investissement local (DSIL), 90 000 € de dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) et 200 000 € de la commune. Depuis que la commune a intégré le dispositif Petites villes de demain, elle a également pu faire appel aux Fonds Friches.

Outils

Volonté politique affirmée :

- Soutiens importants de la commune
- Convention cadre de revitalisation
- Des bâtiments qui appartenaient à la commune

Un accompagnement solide : collaboration entre les différents acteurs

Participation citoyenne : Co-conception du projet avec les futurs habitants



Figure 38: Source : Aude Baudrier, 14/01/22

Quillebeuf-sur-Seine (27)

Habitat partagé

Fiche d'identité

- **Habitat participatif**
- **Localisation** : département de l'Eure, au sein du Parc Naturel Régional des Boules de la Seine.
- **Population** : 833 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : réhabilitation
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Une ville marquée par son histoire : ancien port et refuge de voiliers, la ville de Quillebeuf vit aujourd'hui essentiellement grâce au bac et ses traversées, situées au centre de la vie de la commune. La ville possède aussi un patrimoine historique intéressant avec l'église, la grande rue, le quai, le presbytère, mais aussi les façades de maison à pan de bois offrent un riche patrimoine qui raconte l'histoire de la ville.
- Une ville aux divers atouts : Attire des populations plutôt jeunes : la 2^e tranche d'âge la plus élevée est celle des 30-44 ans qui représentent 19,5 %, juste derrière les 60-74 ans qui représentent 19,8% de la population ; vie associative développée ; potager municipal, commerces et services de proximité
- Points d'attention : Bâti dégradés, part importante des logements vacants (22,4 % en 2019) ; population en perte de vitesse (-18 % en 20 ans), perte de commerce



Figure 39: Source : <https://www.patrimoine-normand.com>

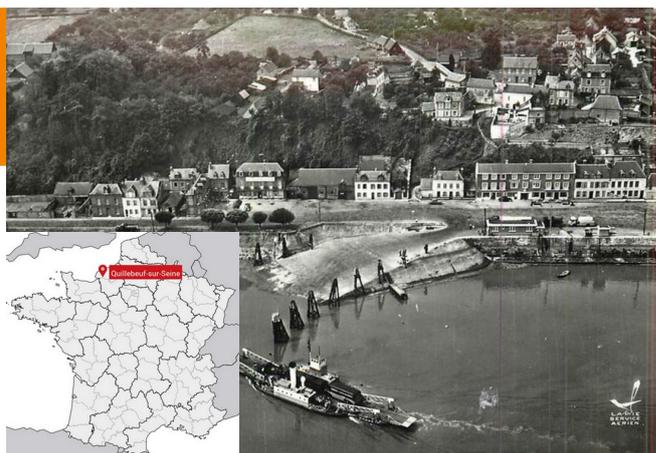


Figure 40: Source : <http://remparts-de-normandie.eklablog.com>

Description du projet

Il s'agit d'un presbytère en brique construit en 1830, à Quillebeuf-sur-Seine, situé juste à côté de l'église, en bord de Seine.

L'opération a consisté à réhabiliter le lieu pour le transformer en logements locatifs sociaux (PLAI), et permettre ainsi à des foyers qui ont de faibles revenus de bénéficier d'un logement de qualité.

Avec un rez-de-chaussée (2 T2 avec jardin privatif et accessibilité PMR), un étage (1 T1 et 1 T2) et des combles (1 T2), il accueille 5 logements, dont une pièce et un jardin partagé.

Émergence du projet

Un souhait de conserver la propriété d'un bien immobilier pour lui redonner une autre vie

Ne tenant pas à vendre ce bâtiment qui fait partie du patrimoine de leur commune, vacant depuis quelques années, la commune a souhaité le conserver et trouver une solution pour valoriser son patrimoine. Le Maire a tenté de trouver une proposition qui puisse satisfaire tout le monde, en acceptant la proposition de réhabilitation du bâti, en projet de logement dit « participatif ». Ainsi, la mairie s'est rapprochée de l'association Néologis.

Objectifs du projet

Répondre à un besoin social en luttant contre la vacance, en valorisant le patrimoine historique et tout en renforçant la cohésion sociale.

Point sur l'association

L'objectif de l'association est de contribuer à lutter contre le mal logement, l'isolement social et la précarité.

Les opérations d'habitat permettent de créer, d'améliorer et de gérer de manière participative ces logements à destination de ménages modestes ne trouvant pas de réponse sur leur territoire, notamment les plus démunis en mettant le « vivre ensemble » au cœur de leurs préoccupations.

La démarche participative

Accompagner, écouter, expliquer pour un projet correspondant aux besoins des habitants.

Le projet participatif a commencé en 2017, notamment lors d'une journée portes ouvertes qui a eu lieu en Juillet 2018 afin de faire découvrir aux habitants ce projet de rénovation du presbytère en logements participatifs, voire en habitat partagé. Cela a représenté une bonne occasion pour créer un premier contact avec des habitants ou d'autres personnes souhaitant participer à ce projet. C'est donc à la suite de cette journée que la recherche d'habitants a démarré avec notamment prise de contact avec les personnes intéressées.

Calendrier du projet

- 2017 : Démarrage du projet
- 2018 : Etude de faisabilité – premiers chiffrages ; Premiers recrutements de locataires ; Mise en place des ateliers ; Dossiers de demande de subventions
- 2019 : Sélection des entreprises
- 2020 : Signature du bail à réhabilitation ; Démarrage du chantier
- 2021 : Fin du chantier et emménagement des habitants ; Vie du lieu

Les travaux ont porté principalement sur le remplacement des menuiseries, du système de chauffage, sur l'isolation, l'électricité et les aménagements extérieurs et intérieurs. Le maximum de ce qu'il a pu être conservé l'a été dans la mesure du possible. L'architecte a travaillé la modularité, le respect de l'existant tout en cherchant la



Figure 41: Source : Néologis

plus haute performance énergétique possible. Sur le projet du presbytère, plus de la moitié des travaux ont été réalisés par des entreprises ou des chantiers d'insertion.

Suite à la journée porte ouverte, deux grandes phases ont suivi :

- Le diagnostic des envies et besoins de chacun des habitants quant à l'idée d'un habitat partagé. Ce diagnostic a pu être réalisé par des entretiens individuels avec les futurs habitants et notamment lors du premier atelier qui avait pour objectif la formation du collectif ainsi que les premiers échanges sur les envies individuelles et collective.
- La programmation, avec trois autres ateliers :
 - ATELIER 2 : Définition des espaces et définition des usages
 - ATELIER 3 : Exposition Plan des Logements et échanges sur les changements à effectuer
 - ATELIER 4 : Échanges sur les changements à effectuer et échanges sur la mutualisation et la vie commune, gestion des espaces partagés.

Pendant les travaux

- Visites de chantier
- Repas partagés durant le chantier
- Fête pour l'inauguration

Vie du lieu

- ATELIER 5 sur la charte de vie commune
- Animation réseau « chouettes voisins »

Les habitants ont été présents du début jusqu'à la fin du projet, de la réflexion jusqu'à la livraison.

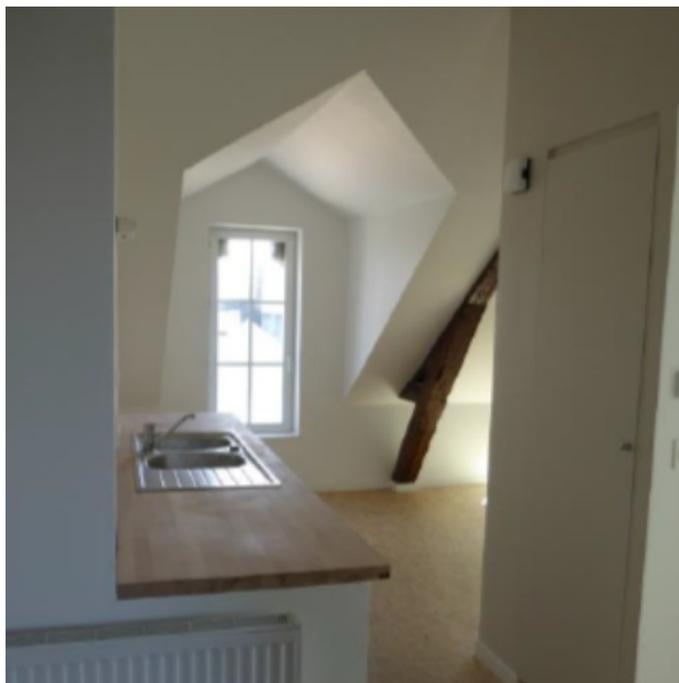


Figure 42: Un appartement refait à neuf - source : Néologis

Montage du projet

Gouvernance

Bail à réhabilitation sur 35 ans : signé entre SNL et la commune : durant ce bail, Néologis s'engage à réaliser les travaux et assurer la gestion des logements. Les habitants ont le statut de locataires (gestion locative accompagnée par SOLIHA).

La commune conserve la propriété de son patrimoine. L'association bénéficie du bien et permet à des personnes qui ont de faibles ressources d'habiter un logement de qualité.

Partenaires opérationnels :

- Solidarités Nouvelles pour le Logement
- La commune de Quillebeuf-sur-Seine
- L'architecte : Laurent Protois
- Les entreprises : CURSUS ; ABBEI ; BERDEAUX ; NORMANDIE ELECTRICITE ; JV SERVICES

Coûts financiers

Coût financier total : 580 000 €

Coût important que représentent ces appartements déconnectés de la valeur immobilière sur le marché local. Cependant, il est important de noter que le projet est

bien équilibré et que le remboursement du prêt étant bien échelonné, l'opération n'est pas déficitaire.

Partenaires financiers

Les soutiens financiers sont importants :

- Emprunt bancaire : 100 000€
- L'ANAH : prise en charge de 60 % des travaux, soit une aide de 171 000€
- Le Département de l'Eure : 10 000€
- Les Fonds Européens LEADER : 100 000€
- La fondation du Patrimoine : 150 000€
- La fondation Abbé Pierre
- La fondation Macif 13 000€
- AG2R La Mondiale

Difficultés

- **Difficultés liées à la crise sanitaire :** le Covid a peu un rendu difficile certaines actions, notamment les visites de terrain avec les futurs habitants, mais les travaux n'ont pas pris de retard.
- **Difficultés techniques :** mauvaise surprise lors des travaux : nécessité de traiter le bois ce qui a engendré des coûts supplémentaires ; premier projet porté par l'association donc cela a pris un peu plus de temps

Leviers

- **Volonté politique affirmée**
- **Participation citoyenne :** Co-conception du projet avec les futurs habitants



Figure 43: Source : Néologis

Dol de Bretagne (35)

L'ôôberge
Habitat partagé

Fiche d'identité

- **Habitat participatif**
- **Localisation** : département d'Ille-et-Vilaine, région Bretagne.
- **Population** : 5 738 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : Mix réhabilitation - construction neuve
- **Situation géographique** : centre-bourg
- **Petite Ville de Demain**
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Une situation géographique attractive : Dol de Bretagne se situe à égale distance de St Malo, cité corsaire et du Mont St Michel, répertorié au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Une ville aux divers atouts : Patrimoine historique important (ville médiévale créée au VI^{ème} siècle, maisons à pans de bois, ses ruelles singulières, ses remparts, ses douves et son menhir, Cathédrale St Samson érigée au XII^{ème} et XIII^{ème} s.) ; Ville attractive pour les actifs ; Commerces et services variés qui offrent de l'emploi

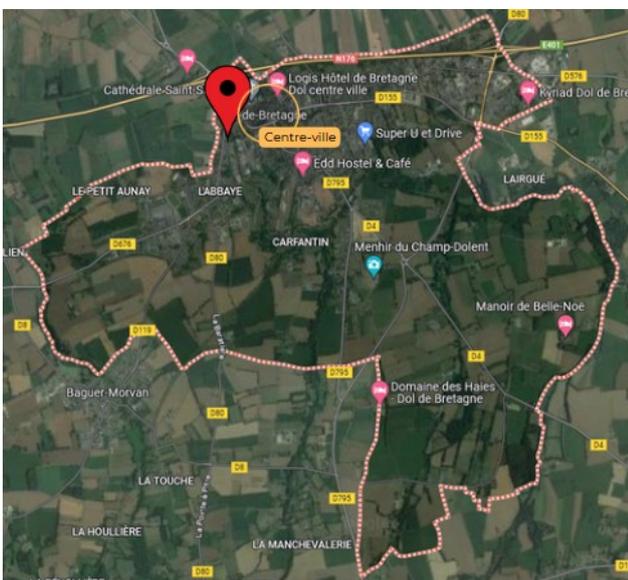


Figure 44: Localisation de l'ôôberge à Dol de Bretagne. Source : Google



Figure 45 : Source : <https://www.etreproprio.com>

Description du projet

Le lieu

L'ancien restaurant

L'ancien restaurant ouvrier présent sur le site, d'une surface de 250 m², sert désormais de bâtiment commun. Il inclut une buanderie partagée, une salle multi-usages, des chambres d'amis, un espace de bricolage et un espace de coworking. Il a un statut différent des logements, puisqu'il est géré via une SCIC immobilière (société coopérative d'intérêt collectif), qui est propriétaire et qui assure la gestion du bâtiment.

Les logements

Le site accueille 23 logements (T2 au T5) avec terrasses privatives, dont 8 en locatif social et 15 en accession sociale (répartis dans 3 bâtiments). Ces 15 logements en accession sont placés sous le régime de la copropriété : chaque foyer est propriétaire de son logement et de quote-part d'espaces communs : stationnement, coursives, jardin de 1500m². Le bailleur social reste propriétaire des 8 logements en locatif social.

L'aménagement du lieu

- Types de logements : Semi-collective, entre la maison individuelle et l'immeuble. Logements mitoyens/imbriqués avec entrée individuelle.
- Espaces extérieurs : L'ensemble est ouvert sur un jardin collectif, non clôturé, avec potager et verger.
- Les bâtiments ont été conçus avec des matériaux écologiques : brique monomur et isolation en métisse (coton vestimentaire recyclé par

l'entreprise d'insertion Le Relais). Les performances thermiques sont 20 % meilleures que celles imposées par les RT2012.

- Accent porté sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Émergence du projet

Une initiative citoyenne et un soutien politique.

C'est en 2013 que ce projet est réellement mis en route. A l'époque trois foyers envisagent la possibilité de monter un programme en habitat participatif à Dol-de-Bretagne. Ils rencontrent rapidement la mairie qui propose d'apporter son soutien logistique au projet. Plus de deux années sont nécessaires au renforcement du groupe d'intention et à l'identification d'un terrain (après l'échec sur une première parcelle).

Point sur le groupe d'habitants

Les foyers ne se connaissaient pas au démarrage. Une communication locale et ouverte a été privilégiée depuis le début afin de dépasser les réseaux affinitaires (réunions publiques, stands sur le marché, presse locale (écrite et radio), flyers, site internet de la municipalité...)

Le groupe d'habitants partageait dès ses débuts des objectifs de mixité sociale et inter-générationnelle, d'entraide, avec des logements efficaces et fonctionnels, pour aller vers une approche écologique, tout en préservant l'intimité de chacun des logements et espaces privés.

Les habitants intéressés se sont réunis avec l'association « Habitat Dol ».

Une démarche inclusive : pour aller vers une diversité de profils, en pouvant accueillir des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite (connexion des logements via des passerelles horizontales, assesseur).

Le plus du projet : un assainissement écologique !

Des toilettes sèches dans les logements : les excréments descendent par gravité dans des tuyaux prévus à cet effet, jusqu'à une cuve située sous la terrasse du futur bâtiment commun. Au lieu de tirer la chasse d'eau, les usagers actionneront, grâce à une pédale à pied, un système de tapis roulant qui conduira les dépôts dans un



Figure 45: Ancien restaurant - source : Google Map

réceptacle à l'arrière de chaque cabinet.

La VMC, qui aspire l'air intérieur des habitations, sera connectée via l'intérieur des toilettes, ce qui empêchera tout reflux des mauvaises odeurs.

Mobilisation importante de la collectivité

La commune de Dol-de-Bretagne a répondu présente dès le départ, et a proposé son soutien logistique. L'appui de la collectivité a été décisif dans l'avancée du projet. La commune a ainsi étudié l'option d'un bâti à rénover en centre-ville, option qui doit être finalement abandonnée. Dans un second temps, elle identifie un terrain privé, ancien restaurant routier disposant d'un grand parking, donc déjà artificialisé. Les élus facilitent alors les échanges avec le propriétaire privé du terrain, et le collectif d'habitants : elle aura un rôle important dans le dialogue entre ces différentes parties. La commune a également appuyé les habitants pour l'obtention du soutien du bailleur.



Figure 46: Maquette du projet - source : Webinaire Habitat Participatif Ouest

Calendrier du projet

- **2013** : Début de l'initiative citoyenne & rencontre du maire de Dol de Bretagne et de la commission urbanisme ; Communication et réunions publiques ; Prospection des terrains avec l'aide du maire.
- **2014** : Visite d'un premier site en février mais projet avorté en octobre.
- **2015** : Identification du terrain & Partenariat avec Emeraude Habitation.
- **2016** : Démarrage de la démarche participative ; Clarification du montage opérationnel, de la programmation, des scénarios de faisabilité.
- **2017** : La conception participative se poursuit ainsi que la définition des envies et besoins.
- **2018** : Validation du permis de construire.
- **2019** : Démarrage du chantier.
- **2020** : Déclaration de la SCIC SAS L'Ôdôberge auprès du tribunal de commerce ; Travail sur la future copropriété avec le service juridique d'Emeraude Habitation : prise de contact d'un syndic coopératif, échanges sur le projet de règlement de copropriété.
- **2021** : Livraison, emménagement

Montage du projet

Gouvernance

- Maîtrise d'ouvrage : Office HLM Emeraude Habitation (Saint Malo), qui a acheté la parcelle
- Maîtrise d'œuvre : Agence Rhizome (Rennes), associée à l'agence Solécité (Nantes)
- Maîtrise d'usage : le groupe de futurs habitants
- Partenaires : Ecosec (réseau d'évacuation) ; Hamosphère (Intervention-formation pour aider à comprendre et réaliser une SCIC l'Ôdôberge) ; FINACOOOP (montage SCIC) ; Associations locales (Apitu, ZUUT), Commune



Figure 47: Projet finalisé - source : L'ôdôberge



Figure 48: Le projet en chantier en 2020 - source : Google Map

Coûts financiers

Montant des travaux portés par Emeraude Habitation :

- Construction + démolition + viabilisation : 2 781 640 € TTC
- Terrain + voirie : 382 850 € TTC TOTAL : 3 244 490 €

Partenaires financiers

- L'Agence de l'eau Loire Bretagne
- Département
- Région

Difficultés

- Aléas techniques : études de sol et aux contraintes de l'architecte des bâtiments de France ; problèmes de ponts thermiques
- Démarches longues et chronophages (lieu)
- L'épidémie du Covid qui a fait retarder les travaux.

Outils

- **Volonté politique affirmée**
- **Un accompagnement solide**

Participation citoyenne : Les habitants sont restés présents tout au long du projet ; définition du projet entre les habitants et Emeraude Habitat (taille du projet, principe, objectifs, étapes à venir ; ateliers de co-conception participative architectural (matériaux, usages espaces communs, architecture, etc.) ; Ateliers collectifs autour de la SCIC.

Garein (40) Maison Sentucq

Habitat partagé

Fiché d'identité

- **Habitat inclusif**
- **Localisation** : département des Landes en région Nouvelle-Aquitaine.
- **Population** : 437 (INSEE, 2019)
- **Type d'opération** : réhabilitation
- **Situation géographique** : centre-bourg
- **Zonage** : C

Contexte territorial

- Une population vieillissante : les populations de 45-59 ans sont les plus nombreuses, suivie par les 30-44 ans.
- Village post-industriel lié à la filière bois : plusieurs friches industrielles témoignent de ce passé.
- Urbanisme dispersé, pas de cité avec une densité urbaine importante.
- Village traversé par un axe routier structurant avec un trafic important qui en fait un village « rue »

Description du projet

Il s'agit de la réhabilitation d'une maison de maître en centre-bourg, à proximité de l'école, avec 4 appartements réservés aux personnes âgées et le cinquième à un jeune couple. Les résidents bénéficient d'espaces communs : jardin partagé, salle commune, services communs.

Émergence du projet

Une volonté politique ancrée

Le constat de perte d'animation au sein du village a conduit à vouloir recréer une véritable ambiance de village.

Depuis quelques années, la commune s'est engagée dans un processus de renouvellement urbain pour redonner vie au village.

L'enjeu du vieillissement de la population et de leurs conditions de vie

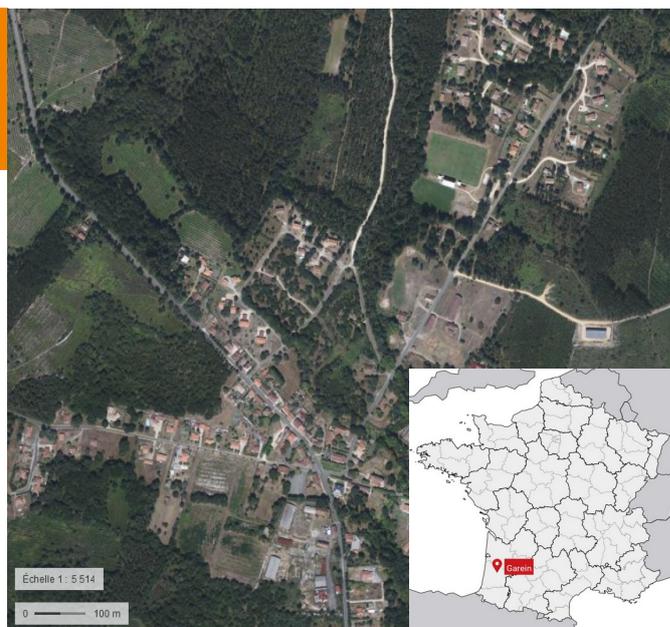


Figure 49: Source : géoportail

L'évolution des tranches d'âges à Garein indique une tendance marquée au vieillissement de la population. Ainsi, les personnes âgées sont de plus en plus isolées dans des logements devenus trop grands et donc inadaptés.

Face à ces constats, les élus ont fait preuve d'une réelle volonté d'agir pour proposer aux personnes âgées une solution pour bien vieillir.

Objectifs du projet

- Permettre aux personnes âgées, encore autonomes, d'occuper un logement adapté à leurs besoins et à leurs moyens financiers et de rester vivre dans la commune,
- Donner accès plus facilement aux commerces et services des centres-bourgs aux personnes âgées et rompre l'isolement en leur proposant des animations,
- Consolider la dynamique intercommunale et la politique gérontologique du territoire par le développement d'actions de prévention en faveur des « señors ».
- Proposer une solution alternative et complémentaire à l'accueil en EHPAD.
- Par le biais de ce projet, redynamiser le centre-bourg en redonnant vie à une belle maison bourgeoise de cœur de village.

Un habitat inclusif, combiné à une attention particulière portée au lien intergénérationnel

Le lien social passe par la mixité et la solidarité intergénérationnelle au sein même de la Maison. En effet, la présence dans le même immeuble d'un appartement réservé à un jeune couple permet d'apporter cette solidarité intergénérationnelle et de renforcer l'entraide.

Un habitat conçu pour faciliter le quotidien des résidents

Le projet social passe par la prise en compte des difficultés physiques liées à l'âge. Plus les équipements sont adaptés et moins il est nécessaire d'avoir recours à de l'assistance.

Ainsi, les équipements choisis visent à obtenir la meilleure praticité fonctionnelle pour offrir le maximum d'autonomie.

Une attention particulière portée sur la valorisation architecturale du bâtiment

Étant aux abords d'une église classée, la commune a tenu à valoriser du mieux possible cette ancienne maison de maître, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur de bâtiment en offrant des logements de qualité.

Un projet greffé au travers d'une stratégie communautaire

Le Centre Intercommunal d'action sociale de la Communauté de communes Cœur Haute Lande est connue pour le champ très diversifié de ses actions,



Figure 50: Source : mairie de Garein



Figure 51: Maison Sentucq - source : mairie de Garein

l'innovation et la qualité de ses prestations.

Du portage des repas, aux soins à domicile jusqu'au relayage, toutes les options de prestations au service des personnes âgées sont en train de se mettre en place pour les locataires de la Maison SENTUCQ via une convention entre le CIAS et la Commune.

De plus, les locataires bénéficient du dispositif de la téléalarme développé par le Conseil Départemental des Landes.

Détails techniques du projet

Gouvernance

- Maître d'ouvrage : la commune de Garein
- Assistant à maîtrise d'ouvrage : Soliha (conseils techniques, recherche de financements, plans d'amortissements, etc.)
- Maîtrise d'œuvre : SLK-Architectes

La commune est très impliquée sur la question du logement social et a fait preuve d'une grande volonté politique en portant le projet.

Coûts financiers

Le montant total des dépenses s'élève à 585 000 € HT.

Partenaires financiers

Le total des aides s'élève à 448 614 €.

La commune s'est auto-financé à hauteur de 136 439 €.

- Région Réno Aquitaine : 12 %
- MSA : 5 %

Réinvestir les centres-bourgs par le renouvellement urbain – Freins, leviers et cas inspirants

- DETR 2020 : 20 %
- CARSAT : 50 %
- CARSAT EQUIPEMENT : 2 %
- AGIRC ARCO : 5 %
- KLESIA : 5 %

Calendrier du projet :

- **Comité de pilotage** mis en place en 2016-2017, avec comme assistant à maîtrise d'ouvrage Soliha :

La commune a réuni autour de la table tous les principaux partenaires : Etat, la MSA, l'URSAF, la Caisse des retraites, le CIAS, etc. Très rapidement, les différents acteurs ont donné le feu vert pour lancer le projet.

- Le projet a démarré en 2018.
- Il est aujourd'hui terminé, tous les logements sont occupés sauf 1.

Difficultés

Aléas liés à l'épidémie du Covid 19 :

- Rallongement des travaux

Aléas liés à la gestion locative :

- Sélection des résidents chronophage

Leviers

Stratégie foncière :

- Acquisition foncière à l'amiable avec les propriétaires qui avaient hérité de la maison

La commune ayant déjà réalisé des réhabilitations dans le passé, les propriétaires se sont dirigés vers elle.



Figure 53: Jardin partagé - source : mairie Garein

Subventions / aides facilitatrices :

- Les aides des nombreux partenaires
- La capacité d'autofinancements de la commune (notamment dû aux 750 ha de forêt dont elle est propriétaire et qui permettent une rentrée d'argent).
- Les conseils de Soliha qui ont permis à la Commune de se faire accompagner tout en restant maître d'ouvrage.

Figure 52: Cadre agréable - source : mairie Garein



c. Autres pistes de réflexion

Lauzerte (82)

Améliorer l'habitat en centre-bourg pour répondre aux aspirations actuelles des habitants

Afin de donner envie aux personnes de s'installer durablement sur le territoire et de créer une offre de logements locatifs adaptée, à loyer modéré et de qualité, une large réflexion est lancée pour améliorer la qualité du cadre de vie en centre ancien. L'un des principaux objectifs est de freiner les constructions en périphérie afin de protéger les espaces agricoles et naturels et de reconquérir le cœur du village.

Le territoire possède un patrimoine architectural et une identité paysagère remarquables à préserver.

Une réflexion en partenariat avec l'ABF

Dès 2013, la commune a été accompagnée dans son projet de revitalisation de centre bourg par la DDT82, le CAUE, l'UDAP. Un groupe projet sur l'amélioration de l'habitat en centre bourg associant le CAUE et l'UDAP a alors été constitué.

Après une analyse fine des caractéristiques des bâtiments, le CAUE en concertation avec l'ABF a proposé des concepts innovants d'intervention sur le bâti afin de donner aux logements de la lumière, des vues, de créer des espaces intérieurs et extérieurs de qualité. Les interventions projetées portent sur le traitement des façades du bâti ancien. Les idées donnent "l'esprit" des transformations possibles tout en respectant la typologie et l'architecture. Les réflexions du groupe projet ont abouti à une série de propositions : ouverture de « terrasses sous toitures », création d'espaces privatifs ouverts, de « jardins intermédiaires ».

Pour aller plus loin :

→ https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/16062017_fiche_lauzerte.pdf



Figure 54: Source : <https://www.vma.asso.fr/ville/lauzerte/>

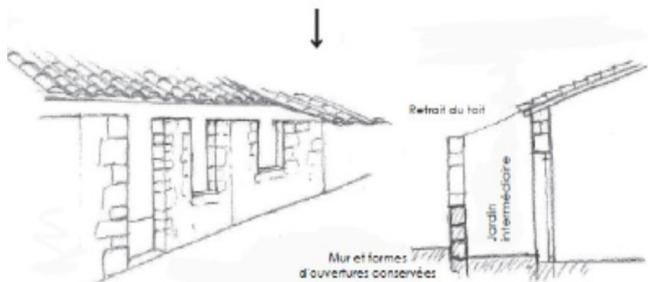


Figure 56 : Faubourg de Lauzerte - Source : Cerema, fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs, 2017

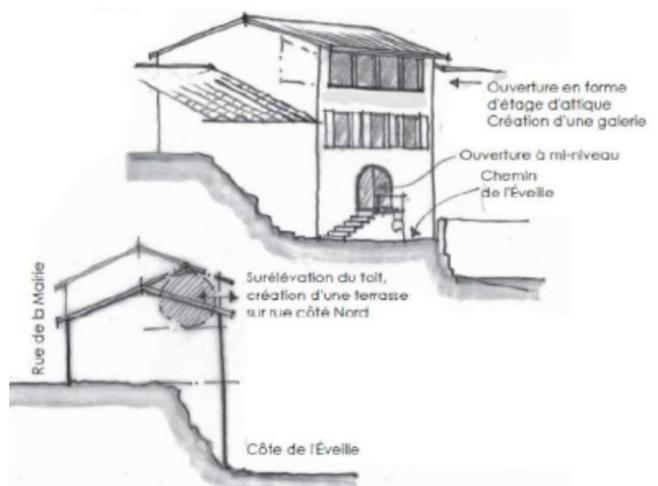


Figure 57: Proposition du CAUE pour améliorer la qualité du bâti dans le « Lauzerte médiéval » : Agrandissement des ouvertures, modifications des façades & création d'une "terrasse sous toiture" - Source : Cerema, fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs, 2017

Anor (59)

Requalification de la Verrerie Blanche

Une opération d'aménagement qui rend hommage au monde ouvrier

Le projet s'attache à reconstruire une identité et une image revalorisée autour du patrimoine bâti de l'habitat ouvrier, de la mémoire industrielle, en proposant une vitrine d'exposition et une fresque historique, en préservant des productions verrières du site...

Un projet ancré dans une dynamique de longue date

La ville d'Anor mène depuis plus de vingt ans une ambitieuse politique de reconquête de ses friches industrielles et a su faire de leur requalification de véritables atouts. Celle de la **Verrerie Blanche**, la dernière des 5 friches déjà traitées, vient achever ce long processus engagé au début des années 90.

Un projet né de multiples partenaires

La réflexion engagée dans le cadre de la démarche RENOUER a permis à la ville et à ses partenaires, le Parc Naturel de l'Avesnois, la DDTM d'Avesnes et l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre, de déterminer les grands enjeux fonciers, urbains et environnementaux déclinant les objectifs régionaux ou nationaux en matière d'urbanisme durable.

Un projet qui s'inscrit dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier

Le projet répond en effet aux principes qui portent sur tous les domaines de la ville durable afin de concevoir des quartiers plus responsables et solidaires. Il met notamment l'accent sur la qualité du cadre de vie, la sobriété énergétique et foncière, la mobilité douce, l'offre en logement diversifié, le patrimoine naturel et culturel, le développement économique, la valorisation de la biodiversité ainsi que la participation citoyenne : association de la population dès la réalisation du diagnostic, partage et travail avec les associations autour des jardins et de la collecte de la mémoire, ateliers participatifs lors de l'élaboration du projet, poursuite du travail lors des animations de quartier.

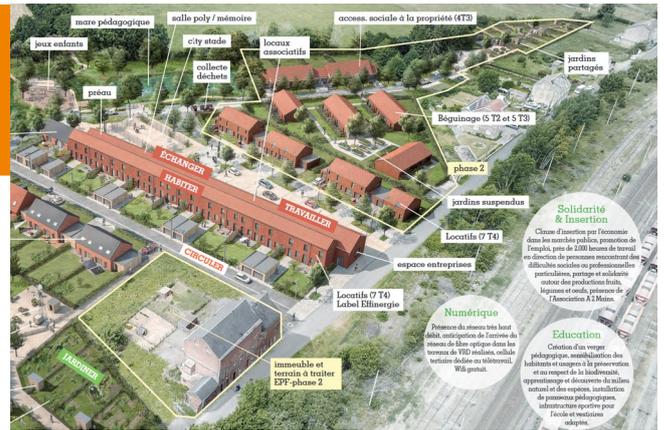


Figure 55: Source : Anor, de la friche à l'EcoQuartier : <https://www.anor.fr/fichiers/telechargements/464.pdf>



Figure 56: Le temps du travail du verre. Source : Anor, de la friche à l'EcoQuartier : <https://www.anor.fr/fichiers/telechargements/464.pdf>



Figure 57: Source : Anor, de la friche à l'EcoQuartier : <https://www.anor.fr/fichiers/telechargements/464.pdf>



Figure 58: Source : Anor, de la friche à l'EcoQuartier : <https://www.anor.fr/fichiers/telechargements/464.pdf>

Cet exemple témoigne de la possibilité de redonner vie à un lieu en friche, mais en plus de mettre en valeur son passé industrielle en créant un véritable quartier.

Pour aller plus loin :

→ <https://www.anor.fr/fichiers/telechargements/464.pdf>

II. Le coût global

Le coût global est une notion difficile à appréhender et complexe à évaluer. C'est pourquoi, dans cette partie, il s'agit de donner quelques pistes pour réfléchir au coût global lors d'une opération d'aménagement durable.

a. Éléments de définition

L'analyse en coût global préconisée par la démarche ÉcoQuartier

Le guide de l'aménagement durable recommande dans son engagement 4 « Développer l'approche en coût global » d'« estimer à toutes les étapes de la vie du projet les coûts associés pour inscrire le projet dans une approche en coût global et anticiper les dépenses ». Il recommande aussi de « partager ces estimations avec les acteurs du projet (acteurs économiques, habitants et usagers) et adapter le projet en fonction de leurs capacités financières ». L'analyse en coût global cherche à concilier la faisabilité financière et les objectifs de développement durable.

Un outil d'aide à la décision

« L'analyse en coût global est une aide à la décision particulièrement utile en cas de restriction budgétaire, complémentaire des analyses financières ou budgétaires et permettant de raisonner à moyen et long terme. »²⁸

Pour monter un projet d'aménagement, le maître d'ouvrage est invité à raisonner en coût global, ce qui permet d'inscrire son projet dans une perspective de transition écologique. Le coût global pose la question des effets d'une décision dans le temps, pas seulement au moment de l'investissement. L'approche en coût global, c'est tenir compte de l'investissement et du fonctionnement futur du quartier.

Cette démarche « doit favoriser l'analyse des projets dans la durée en prenant en compte ses conséquences économiques, sociales, environnementales, voire sociétales »²⁹. Effectivement, l'analyse d'un projet en coût

global vise à éclairer les choix lors d'un projet d'aménagement, notamment en matière économique, environnementale et sociale, en se projetant dans l'avenir. L'analyse en coût global permet de se poser les bonnes questions sur son projet, qu'il soit à l'échelle d'une ville, d'un quartier, d'un bâtiment etc. Penser en coût global permet d'optimiser et de rendre résilient son projet. Penser en coût global, c'est prendre en compte les différentes externalités et s'appuyer sur des solutions alternatives et sobres : investir dans l'efficacité énergétique, mutualiser des équipements, limiter le recours à des infrastructures de gestion des eaux pluviales, faciliter l'usage des modes de déplacement doux pour réduire les infrastructures routières et la pollution atmosphérique, optimiser la gestion des terres (utilisation des déblais / remblais), etc.

Une méthode d'évaluation complète...

« L'approche comparative des coûts futurs est une approche visant à anticiper les dépenses et recettes futures d'une action, dans une logique de planification budgétaire. »³⁰

L'approche en coût global est une méthode d'évaluation « économique-socio-environnementale » qui prend en compte l'ensemble des phases d'un projet d'aménagement, de sa conception à sa fin de vie (déconstruction des bâtiments) en passant par la construction des bâtiments (biomatériaux, recyclabilité), l'aménagement des espaces publics, la maintenance des réseaux, l'entretien des bâtiments et des espaces publics, etc. Utile pour orienter les choix en amont et prendre des décisions sobres et adaptées au contexte, lors des phases de conception et de programmation, elle permet d'optimiser les ressources et les fluides (eau, énergie), d'influer sur les modes de gestion des déchets ou encore d'adapter les infrastructures de transport et de mobilité.

Ainsi, comme le préconise le guide de l'aménagement durable, explorer différents scénarios et s'interroger sur les manières de répondre aux besoins des habitants, soit en réhabilitation, soit en construction neuve est

28 Charlot-Valdieu Catherine et Outrequin Philippe, « Mener un projet de construction ou d'aménagement en coût global », 2018.

29 Charlot-Valdieu Catherine et Outrequin Philippe, « Mener un projet de construction ou d'aménagement en coût global », 2018.

30 Charlot-Valdieu Catherine et Outrequin Philippe, « Mener un projet de construction ou d'aménagement en coût global », 2018.

fondamental. C'est également se poser la question du « dimensionnement des espaces publics, la création ou la mutualisation d'espaces, le choix des matériaux en fonction des contraintes de gestion, de leur durabilité, de leur impact environnemental, ainsi que le choix des espèces végétales, la volumétrie, le taux de densité, etc. »³¹

...qui permet de maîtriser les coûts en fonction des objectifs visés

Lors de l'étude de la faisabilité financière du projet, la réflexion en coût global permet d'amener la collectivité à faire des choix budgétaires qui contribuent à limiter les dépenses dans le futur, pour elle et les habitants.

« Maîtriser les dépenses, c'est utiliser au mieux les capacités d'investissement pour répondre aux besoins des populations tout en maîtrisant les coûts différés liés à l'exploitation, à la maintenance et au renouvellement des bâtiments (logements ou équipements publics) ainsi qu'aux aménagements réalisés. »³²

Le guide de l'aménagement durable parle du fait que « la viabilité du projet dépend de sa faisabilité financière et de la capacité à anticiper les coûts et les aléas, afin d'identifier avec l'ensemble des acteurs les marges de manœuvre possibles sans nuire aux ambitions initiales et à la qualité du projet. »³³

Réfléchir aux coûts pour chacun des acteurs concernés par l'opération d'aménagement.

À toutes les échelles, que ce soit à celle de la ville, du quartier, des espaces publics, de l'opération d'aménagement ou du bâtiment, les différents acteurs sont invités à réfléchir le projet sur le long terme. Effectivement, afin de se projeter dans le futur et de faire un projet le plus résilient possible, il convient de considérer toutes les problématiques à intégrer, prendre en compte toutes les externalités possibles, négatives comme positives.

- **Les différents paramètres à prendre en compte pour les collectivités**

31 Engagement 4 du guide Ecoquartier, notion 4.3

32 Charlot-Valdieu Catherine et Outrequin Philippe, « Mener un projet de construction ou d'aménagement en coût global », 2018.

33 Engagement 4 du guide Ecoquartier, notion 4.1

Que ce soit au niveau de la ville, du quartier ou du projet, les questions à se poser restent les mêmes : quels coûts financiers cela engendre ? Quels effets sur la population ? Quels effets sur l'environnement ?

C'est d'abord prendre en compte les coûts directs : les différentes études préalables, l'achat du foncier, les travaux liés aux bâtiments (construction neuve, démolition, réhabilitation, etc.), le choix des matériaux pour les bâtiments mais aussi pour les espaces publics (réseaux, voiries, espaces verts, etc.).

Cela implique ensuite de réfléchir aux coûts indirects : les coûts liés au remplacement et renouvellement de matériaux (revêtement) et végétations, de mobilier (bancs, etc.), les coûts d'entretien et de maintenance (bâtiments et espaces publics), les coûts d'exploitation (coût de chauffage, d'eau, d'électricité), ainsi que les coûts liés à la fin de vie des matériaux (recyclage, réemploi, enfouissement, valorisation, etc.).

Le porteur de projet est invité aussi à penser aux effets indirects du projet en termes : d'émissions de gaz à effet de serre, de biodiversité, de qualité du sol, d'accessibilité aux espaces verts, à la qualité du paysage, du cadre de vie, aux nuisances sonores, à l'accessibilité aux équipements et services de proximité, etc.

- **Les différents paramètres à prendre en compte pour les habitants en fonction des échelles**

Concevoir un projet en coût global est l'occasion de repenser l'organisation de la ville, et chaque nouveau projet, est l'occasion d'accompagner un changement dans le comportement des populations. Par exemple, en matière de mobilité, si les aménagements routiers favorisent les mobilités douces, cela va contribuer à diminuer la pollution mais aussi à recréer une dynamique piétonne et favoriser l'attractivité du centre-bourg/centre-ville.

b. Renouvellement vs Extension : quel est le plus avantageux économiquement ?

La question financière est le principal frein que rencontrent les collectivités pour faire des opérations d'aménagement, notamment en renouvellement urbain. Faire de l'extension urbaine peut, à première vue, être moins cher que faire du renouvellement urbain. Or,

comme il a été vu, pour se rendre compte des frais réels qu’une opération engendre, il est recommandé de se projeter dans le long temps, et donc de réfléchir en coût global pour anticiper les futures dépenses, les impacts environnementaux et sociaux.

L’étude menée par le CAUE 54

Une étude menée en 2008 par le CAUE de Meurthe-et-Moselle a comparé en termes de coût global un projet en extension de bourg et un projet en renouvellement urbain sur la commune de Tellancourt.

L’étude compare trois projets en renouvellement : le Château, l’Ecole et le Garage, et un projet en extension : le lotissement des Tilleuls.

Dans cette étude, le CAUE 54 considère que les coûts répertoriés comme coûts additionnels pour la commune correspondent uniquement aux coûts d’exploitation, de maintenance et de fin de vie (remplacement périodique des matériaux). Les coûts d’investissement (fonciers) ne sont pas compris. Le coût d’exploitation est calculé sur 30 ans.



Figure 59: Projets comparés sur la commune. Source : étude du CAUE 54 sur le coût global de l’aménagement

Concernant, le projet situé au Château (7 logements), il s’agit d’un projet mixte comprenant une partie réhabilitation et une autre partie lotissement en densification en cœur de village. Le coût additionnel annuel pour la collectivité par logement est faible, puisque peu d’infrastructures sont créées. Pour la collectivité locale, le coût total d’entretien des infrastructures de ce projet s’élève à 3 808 € par an.

Pour le projet de l’Ecole (9 logements), le parti pris est de traiter l’opération comme une copropriété, donc aucun frais de réalisation ni d’exploitation n’est à la charge de la collectivité. En effet, les espaces communs créés à

l’arrière du bâtiment, essentiellement consacrés au stationnement, n’ont pas vocation à devenir des espaces publics (en impasse). Pour la collectivité locale, une opération menée en copropriété sans rétrocession des voiries conduit à un coût d’entretien des infrastructures de ce projet qui est nul.

En ce qui concerne le Garage (16 logements), le parti pris est là aussi de traiter l’opération comme une copropriété. Effectivement, comme pour l’école, les espaces communs créés à l’arrière du bâtiment, essentiellement consacrés au stationnement, n’ont pas vocation à devenir des espaces publics (en périphérie du village pour le garage). Le stationnement devant le commerce est en revanche considéré comme un espace public, dont la réalisation et l’entretien sont à la charge de la collectivité. Le coût additionnel d’entretien pour la collectivité par logement est de 96 € HT par an. S’ajoutent 1 925 € HT d’investissement par logement.

En termes de dépenses de fonctionnement de la collectivité locale, le coût total d’entretien des infrastructures de ce projet s’élève à 1 536 € par an. S’ajoutent 30 800 € d’investissement initial.

Enfin, pour le lotissement des Tilleuls, la réalisation de la liaison vers le village ainsi que le bassin de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de la collectivité. Le coût additionnel d’entretien pour la collectivité par logement est de 1 589 € HT par an. S’ajoutent 1 947 € HT d’investissement par logement. En termes de dépenses de fonctionnement de la collectivité locale, le coût total d’entretien des infrastructures de ce projet s’élève à 49 259 € par an. S’ajoutent 58 400€ d’investissement initial.

Lotissement		Densification en cœur du village	
		Le château	7 lgts
			544 €/an/lgt
Les tilleuls	31 lgts	L’école	9 lgts
	1589 €/an/lgt		0 €/an/lgt
		Le garage	16 lgts
			96 €/an/lgt
Total	31 logements	32 logements	167 €/an/lgt
	1589 €/an/lgt		

Figure 60: Comparaison des coûts d’entretien estimatifs pour la collectivité

L’étude conclut « qu’une réflexion en cœur de bourg, sur des parcelles en dent creuse ou à requalifier, est très avantageuse sur le long terme pour la collectivité, bien qu’elle nécessite un investissement premier plus important. En effet, travailler « dans la dentelle » du bourg nécessite une connaissance fine de la commune et

un volontariat de la part de l'équipe municipale. Mais au final, la commune y est gagnante par l'économie substantielle réalisée sur le long terme, par sa contribution à préserver un foncier agricole en péril, mais aussi par une meilleure adéquation de l'offre de logements avec les besoins des citoyens. En effet, la densification se fait à travers toutes les typologies de logements (individuel, intermédiaire, collectif) alors que le lotissement ne comprend que de l'habitat individuel. Or, les communes périurbaines et rurales sont de plus en plus confrontées à la nécessité de loger des personnes âgées, de jeunes ménages ou des personnes divorcées, pour qui la maison individuelle classique n'est pas adaptée, voire tout simplement pas possible financièrement. »

Pour regarder l'étude : https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/03-7_Cout_global_extension_-_renouvellement_Etude_du_CAUE_54.pdf

Le « Duel du siècle », AMI lancé par « Services Conseil Expertises et Territoires » (SCET)

Le réseau SCET a lancé en 2022 un AMI qui vise à questionner dans quelle mesure et sous quelles conditions un projet d'aménagement en extension urbaine ou en densification/requalification génère des bénéfices socio-économiques supérieurs aux coûts. Il a aussi pour objectif de comparer la création de valeur, les externalités négatives et positives entre un projet en extension et un projet en renouvellement. Il propose donc d'analyser, à l'étape du lancement d'un nouveau projet d'aménagement, son impact extra-financier et de le confronter à un scénario-miroir à définir, soit en extension urbaine (si le projet est en densification/renouvellement), soit en densification/renouvellement (si le projet est en extension), soit ne rien faire.

La SCET, a donc sélectionné suite à cet appel à manifestation d'intérêt deux projets : le parc d'activités Aliénor d'Aquitaine dans le grand Poitiers et l'ÉcoQuartier de la friche du Maréchal Juin, un projet mixte en cœur de ville à Saint-Quentin afin de comparer leur scénario miroir avec une analyse socio-économique.

Concernant le projet de l'ÉcoQuartier de la friche du Maréchal Juin, un projet mixte en cœur de ville à Saint-Quentin, et de son scénario miroir en extension

urbaine. Il en ressort que les externalités positives liées au cadre de vie sont plus importantes pour le scénario projet que le scénario miroir, notamment dus à la centralité, à la proximité des équipements du centre ville (gain de temps, de qualité de vie). Dans les deux projets, l'investissement financier de la collectivité est conséquent, mais malgré des coûts d'opération importants principalement liés à la requalification d'une friche industrielle, le projet en renouvellement est tout de même bénéficiaire comparé au scénario miroir en extension.

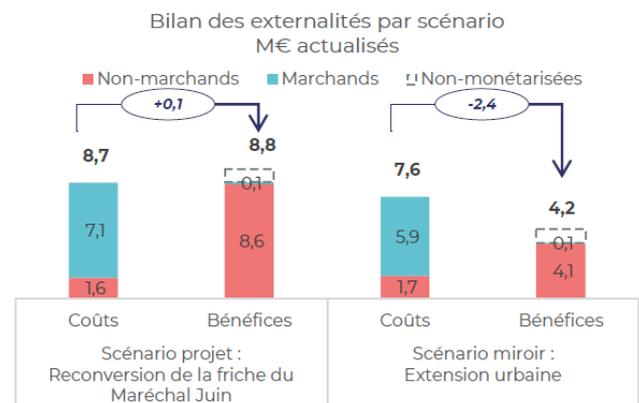


Tableau 1: Equilibre socio-économique de l'opération. Source : SCET, Groupe Caisse des Dépôts, Novembre 2022 - Actualisation avril 2023

Le coût global, une notion complexe...

Ainsi, même si le coût global est une notion difficile à chiffrer, ces exemples témoignent de l'importance de l'intégrer dans les réflexions pour guider les collectivités et les aider à prendre les décisions les plus adaptées pour faire un projet durable et viable.

...qui permet d'objectiver la situation.

Même si dans l'imaginaire collectif une opération en extension coûte moins cher qu'une opération en renouvellement, les différentes comparaisons montrent finalement qu'en termes de coût global, un projet en renouvellement est plus rentable, que ce soit sur l'aspect économique, social, et environnemental.

Pour aller plus loin sur l'étude du coût global, une Recherche action a été effectuée par La Calade en partenariat avec le PUCA en 2018 « Evaluation en coût global d'un projet et d'une opération d'aménagement » : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/evaluation-en-cout-global-d-un-projet-et-d-une-a1492.html>

Pour aller plus loin...

Les sites ressources à consulter :

Pour connaître les programmes et les aides

- Agence Nationale de la Cohésion des Territoires : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/> : pour découvrir les programmes et les accompagnements
- La Plateforme Aides Territoires : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/> : pour découvrir les aides et programmes
- Le site de la région Nouvelle Aquitaine et notamment le Guide des Aides de la Région Nouvelle-Aquitaine : <https://les-aides.nouvelle-aquitaine.fr/>
- L'Agence Nationale de l'Habitat : <https://www.anah.fr/collectivite/> : Rubrique Opérations Programmées (OPAH RU)
- La Banque des Territoires : <https://www.banquedesterritoires.fr/collectivites-locales>
- Plateforme Ecoquartier : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>
- Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des Territoires - Plan national de lutte contre les logements vacants : <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>
- Solution numérique Zéro Logement Vacant : <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>
- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : <https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-nprnu#:~:text=D'adapter%20la%20de%20du,de%20nouvelles%20infrastructures%20de%20transport>

Pour s'informer et s'inspirer :

- L'Observatoire des Territoires : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/> : pour des portraits de territoires
- Le centre de ressources du Cerema, Outils de l'aménagement : <http://outil2amenagement.cerema.fr/>
- Le centre de ressources de l'ADEME : <https://librairie.ademe.fr/>
- Les ressources de PQNA : <https://pqn-a.fr/ressources/>
- Cap rural : il y a différents outils (cartes heuristiques : découvrir la démarche à suivre lorsque l'on veut créer un projet, la stratégie, financements, etc.) : <http://caprural.org/>
- Oasis : pour voir les projets d'habitat participatif : <https://cooperative-oasis.org/decouvrir/les-Oasis/>
- Intercommunalités de France : <https://www.intercommunalites.fr/>

Sources

→ Forcalquier :

- Cerema, AGAM, EcoQuartier historique Forcalquier (04). Novembre 2020.
https://www.cerema.fr/system/files/documents/2021/01/ecoquartier_historique_forcalquier_1.pdf
- DDT 04 - Service Aménagement Urbain et Habitat (SAUH), Forcalquier EcoQuartier historique, Label EQ.
- DDT 04 - Service Aménagement Urbain et Habitat (SAUH), Requalification de l'îlot Marius Debout, novembre 2010.
https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/forcalquier-restructuration_ilot_degrade-1.pdf
- ADEME, fiche expérience Forcalquier :
<http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTconstruireville/fiches/exp8-p96-97.pdf>
- DREAL PACA, vidéo sur Forcalquier :
<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/les-ecoquartiers-habites-en-paca-coudoux-a12884.html>

→ Ombrée d'Anjou :

- Cerema, fiche revitalisation des centres-bourgs Pouancé, mai 2019 :
<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/revitaliser-centres-bourgs-fiches-du-cerema-appuyer>
- Informations récoltées lors d'un entretien mené avec Benjamin Mathery, Chef de projet Petites villes de demain

→ Villeneuve-sur-Lot :

- Agence Taillendier Architectes & Associés, fiche Projet îlot Dijon, juin 2020
- Informations récoltées lors d'un entretien avec Florent Larribeau, chargé de mission Nouveau Conseil aux Territoire à la DDT 47, Benjamin Glemin, chargé de mission Revitalisation et politiques urbaines à la DDT 47 et d'un échange avec Martin Gaborieau, chargé de projet Action Cœur de Ville – CAGV au Grand Villeneuvois

→ Craponne-sur-Arzon :

- Cerema, revitalisation du centre-bourg de Craponne-sur-Arzon, 06/12/2016
- Informations récoltées lors d'un entretien mené avec Charlène Imbert, chargée de mission Centre-Bourg à la mairie de Craponne-sur-Arzon

→ Lavelanet :

- Cerema, fiche revitalisation des centres-bourgs Lavelanet, septembre 2017 :
<https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/180105-fiche-projet-lavelanet.pdf>
- Observatoire de L'eau Grand Sud-Ouest, Fiche 09 Lavelanet Quartier Secoustous, octobre 2021 :
<https://amenagement-eau-sudouest.org/pdf/09-Lavelanet-Secoustous.pdf>
- Informations récoltées avec Alexandre Periera, directeur général des services à la mairie de Lavelanet

→ Le jardin sur le toit, La Réole :

- Articles publiés sur le site internet de Gironde Habitat : <https://www.gironde-habitat.fr/?s=la+r%C3%A9ole>
- Webinaire Habitat Participatif en Petits Bourgs : <https://www.youtube.com/watch?v=l4byk2RucPY>

→ Quillebeuf-sur-Seine :

- Informations récoltées lors d'un entretien avec Hélène DEVAUX, chargée de Projet chez Néologis (association qui a pour objet de lutter contre le mal logement, l'isolement social et la précarité)

→ L'ôôberge, Dol de Bretagne :

- Site internet de l'ôôberge : <http://www.looberge.org/?PagePrincipale>
- Document « Évaluation de la démarche participative liée au projet immobilier participatif L'Ôôberge (Dol de Bretagne), sur la période 2013-2020 », mars 2021 : <http://www.looberge.org/?Histoire>

→ Maison Sentucp, Garein :

- Informations récoltées lors d'un entretien avec Philippe Sartre, maire de Garein

Bibliographie

- ADEME, Faire la ville dense durable et désirable. Octobre 2022.
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5989-faire-la-ville-dense-durable-et-desirable-9791029720192.html>
- ADEME, Sophie Ménard, Théo Mouton, David Magnier (CDC Biodiversité), Thomas Cormier, Jean Benet (L'Institut Paris Région). 2021. État de l'art analytique et contextualisé - Objectif zéro artificialisation nette + (ZAN) et contribution de l'ADEME : état de l'art, ressources et plan d'actions. 136 pages.
https://www.teddif.org/sites/teddif/files/inline-files/etat-art-zan-ademe_2021.pdf
- Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Guide de la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière : Anticiper, repérer, expérimenter.
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-guide-de-la-demarche-560>
- Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. La nature comme atout pour l'attractivité et la résilience des territoires ruraux. Résultats de la Fabrique Prospective. Septembre 2022.
<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/document/la-nature-comme-atout-pour-l-attractivite-et-la-resilience-des-territoires-ruraux-resultats-de-la-fabrique-prospective/>
- ANAH. Les interventions de l'Anah, Le Guide. 2011.
https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guide_Interventions_2011.pdf
- ANAH. Référentiel des Opérations Programmées. Juin 2015.
<https://www.calameo.com/read/003588254c4e6ed2b2551>
- ANAH. Vacance des logements, stratégies et méthodes pour en sortir. Guide. Décembre 2018.
<https://www.calameo.com/read/003588254753e389fa6b9>
- Banque des Territoires. Comment construire une opération de revitalisation territoriale ? Octobre 2020.
<https://www.banquedesterritoires.fr/comment-construire-une-operation-de-revitalisation-territoriale>
- Beurthey, Rolande, et Laurence Costes. 2018. « Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? » L'Homme & la Société 208 (3): 269-93. <https://doi.org/10.3917/lhs.208.0269>.
- Bihouix, Philippe, Sophie Jeantet, et Clémence De Selva. 2022. La ville stationnaire. Actes Sud.
- Bonnet, Frédéric. 2017. « Habiter à nouveau bourgs et petites villes ». Constructif 48 (3): 36-41.
<https://doi.org/10.3917/const.048.0038>.
- Cerema. Sobriété foncière, la clé pour des sols et territoires vivants. Novembre 2022.
https://publications.cerema.fr/webdcdc/les-essentiels/sobriete-fonciere/datas/pdf/sobriete_fonciere.pdf
- Cerema. Réhabiliter le parc immobilier bâti. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).
http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_opah_v2_cle018711.pdf
- Cerema. Revitaliser les centres-bourgs : Recueil de fiches thématiques. 28/07/2020. URL :
<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/revitaliser-centres-bourgs-fiches-du-cerema-appuyer>
- Cerema. Dynamiser les centres-villes. Les opérations de revitalisation de territoire (ORT). Avril 2021.
http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_ort_v2_cle72a14f.pdf
- Cerema. Habitat participatif : quels leviers pour les collectivités ? Rapport. Retour d'expériences. Mars 2016.
http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/2016_rapport-habitat-participatif.pdf

→ Cerema. Les conditions d'acceptabilité de la densification. 2021.

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/conditions-acceptabilite-densification-urbaine-etude-du>

→ Cerema. Faciliter la protection des enjeux patrimoniaux et paysagers, le site patrimonial remarquable (SPR). Aout 2021. http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_outils_spr_cle1bc336.pdf

→ Cerema pour la Mission AIDER. Revitalisation des centres-bourgs ruraux : capitalisation d'expériences menées à Florac et autres communes rurales. Octobre 2017.

<https://www.cerema.fr/fr/system/files/production/2018-03/CARTE%20MENTALE%20COMPLETE%20version%2011%20oct%202017.pdf>

→ Cerema. Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques. 2013.

<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/outils-action-fonciere-au-service-politiques-publiques-3>

→ Cerema. Remobiliser les logements vacants, méthodologie de repérage et retour d'expérience à Bastia. 2021.

[https://doc.cerema.fr/Default/search.aspx?SC=DEFAULT&QUERY=logements+vacants+&QUERY_LABEL=#/Detail/\(query:\(Id:'0_OFFSET_0',Index:1,NBResults:4,PageRange:3,SearchQuery:\(FacetFilter:%7B%7D,ForceSearch:!,InitialSearch:!,Page:0,PageRange:3,QueryGuid:'0d5ef1ec-e712-447d-893a-b338dca5db25',QueryString:'logements%20vacants%20',ResultSize:10,ScenarioCode:DEFAULT,ScenarioDisplayMode:display-standard,SearchGridFieldsShownOnResultsDTO:!\),SearchLabel:'',SearchTerms:'logements%20vacants',SortField:DateTRI_sort,SortOrder:0,TemplateParams:\(Scenario:'',Scope:Default,Size:!,Source:'',Support:'',UseCompact:!\),UseSpellChecking:!n\)\)\)](https://doc.cerema.fr/Default/search.aspx?SC=DEFAULT&QUERY=logements+vacants+&QUERY_LABEL=#/Detail/(query:(Id:'0_OFFSET_0',Index:1,NBResults:4,PageRange:3,SearchQuery:(FacetFilter:%7B%7D,ForceSearch:!,InitialSearch:!,Page:0,PageRange:3,QueryGuid:'0d5ef1ec-e712-447d-893a-b338dca5db25',QueryString:'logements%20vacants%20',ResultSize:10,ScenarioCode:DEFAULT,ScenarioDisplayMode:display-standard,SearchGridFieldsShownOnResultsDTO:!),SearchLabel:'',SearchTerms:'logements%20vacants',SortField:DateTRI_sort,SortOrder:0,TemplateParams:(Scenario:'',Scope:Default,Size:!,Source:'',Support:'',UseCompact:!),UseSpellChecking:!n))))

→ Certu, Aménager durablement les petites communes : écoquartiers en milieu rural ? Aout 2011.

<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/amenager-durablement-petites-communes-ecoquartiers-milieu?v=7073>

→ Certu (Cerema). Renouvellement urbain, Enseignements de 15 opérations de démolition/reconstruction, Tome 1 et 2, 2004. <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/renouvellement-urbain-tomes-1-2>

→ Charlot-Valdiéu Catherine et Outrequin Philippe, « Mener un projet de construction ou d'aménagement en coût global », 2018.

→ Devaux Camille. « L'habitat participatif : vers l'avènement de l'habitat durable ? », Sciences de la société [En ligne], 98 | 2016, mis en ligne le 09 février 2019, consulté le 13 février 2023. URL : <http://journals.openedition.org/sds/4954>

→ Direction Départementale des Territoires de l'Indre. Agir contre la vacance des logements en milieu rural peu dense, L'exemple du département de l'Indre. Edition 2021.

https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/livre_blanc_-_version_finale_compressed.pdf

→ DUTRIEU ASTRID, Développement de l'habitat groupé participatif en milieu rural : expérimentation au sein du Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut. 2016. https://pnr-scarpe-escaut.centredoc.fr/doc_num.php?explnum_id=328

→ Espaces Naturels Régionaux Nord-Pas De Calais. Outils pour favoriser le renouvellement urbain des communes et territoires ruraux. 2014.

<https://www.cerdd.org/Parcours-thematiques/Urbanisme-et-planification-durables/Ressources-urbanisme-durable/Referentiel-outils-pour-favoriser-le-renouvellement-urbain-des-communes-et-territoires-ruraux>

→ ESCH Marie-Odile et RQUIER-SAUVAGE Dominique. Comment redynamiser nos centres-villes et nos centres-bourgs ? Les Avis du CESE. 25 mars 2021.

https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2021/2021_14_centres_villes_bourgs.pdf

→ Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme. Réussir le renouvellement urbain. Caisse des dépôts et consignations. Novembre 2001. <https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2016/03/reussirrenouvellemenurbain.pdf>

Réinvestir les centres-bourgs par le renouvellement urbain – Freins, leviers et cas inspirants

- France Nature Environnement, Veolia. Lutter contre l'étalement urbain, initiatives, pratiques et outils. Guide. 15 Novembre 2017. <https://fne.asso.fr/publications/lutter-contre-l-etalement-urbain-initiatives-pratiques-et-outils>
- Héran, Frédéric. 2020. « La remise en cause du tout automobile ». Flux 119-120 (1-2): 90-101. <https://doi.org/10.3917/flux1.119.0090>.
- Leconte, Christine, et Sylvain Grisot. 2022. Réparons nos villes. Apogée.
- La Calade, « Evaluation en coût global d'un projet et d'une opération d'aménagement (2018) », recherche-action effectuée par La Calade avec un appui financier du PUCA, de la Ville d'Antony, de la Ville de Saintes et un autofinancement. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/evaluation-en-cout-global-d-un-projet-et-d-une-a1492.html>
- Marie-Noëlle Anfré, Sébastien Pradella, Marko Kryvobokov, Stéphanie Cassilde. Conception d'un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour reconstruire la ville sur la ville à destination des communes. [Rapport de recherche] Centre d'Etudes en Habitat Durable. 2016. <https://shs.hal.science/halshs-01573652/document>
- Miot, Yoan, et Sarah Dubeaux. 2023. « La revitalisation des centres-bourgs en Livradois Forez, des projets d'urbanisme singularisés par le contexte d'intervention rural ? » Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning, janvier. <https://journals.openedition.org/tem/9818>.
- Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, Ministère de la Culture. Du centre-bourg à la ville, Réinvestir les territoires. Constats et propositions des Architectes-conseils de l'État. Juin 2019. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/du-centre-bourg-a-la-ville-reinvestir-les-territoires.pdf>
- Ministère de la Transition Ecologique. Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols. <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf>
- Modeste, Lucie. 2013. « Faire du "« renouvellement urbain »" en milieu rural. Dans quel but? Quels sont les freins à un tel processus? Quels sont les leviers pour en faire une priorité? Cas du PNR des Caps et Marais d'opale (Nord Pas-de-Calais) », 120.
- Parcs Naturels Régionaux de France. Renouvellement urbain des centres-bourgs Vers une innovation sociale et économique Les approches des Parcs naturels régionaux. Septembre 2015. https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/10-septembre_2015_Etude_Centres-bourgs.pdf
- Perspective Brussels. Densité urbaine : cahier de recommandations. La densité au service de la qualité de vie, vers une nouvelle équation urbaine. Septembre 2022. https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220922_projecting_densite_cahier.pdf
- PUCA. Le logement face à la crise sanitaire. Note d'analyse n°3. Octobre 2020. https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_covid_v2.pdf
- Rennes Métropole. Guide méthodologique. Pour le développement de projets d'habitats innovants dans les centres-bourgs. https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_methodologique_projet_habitat_innovants_centres_bourgs_metropole_de_rennes.pdf

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**
15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01
www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : David Goutx

Rédaction : Océane Dumignard
Stagiaire « Renouvellement Urbain »
Mission Transition Écologique

Relecture : Elsa Preiss
Chargée de mission « ÉcoQuartier et villes durables »

Courriel : elsa.preiss@developpement-durable.gouv.fr