

Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes



Master 2 Sciences Pour l'Environnement, Spécialité Géographie appliquée à la gestion de l'environnement littoral

Étude menée et présentée par
Noémie THOMAS

Encadrée par
Charline NICOL

Sous la direction de
Didier VYE

Promotion 2011-2012

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier la DREAL Poitou-Charentes pour m'avoir permis d'effectuer mon stage de fin d'étude au sein de sa structure.

Je tiens à remercier tout particulièrement et à témoigner toute ma reconnaissance à l'ensemble des agents du SECLA, pour l'expérience enrichissante et pleine d'intérêts qu'ils m'ont fait vivre durant ces trois mois au sein de la DREAL.

Mais aussi, une grande gratitude pour l'équipe de la DAU, sa chef de division Agnès Bouaziz, mais aussi Bénédicte Chautard (Chargée d'études foncières, DREAL Poitou-Charentes), Magali Masse (chargée d'études, DREAL Poitou-Charentes) pour leur convivialité et leur disponibilité lors de mon stage.

Je remercie également Didier Vye pour ses conseils et pour le suivi de mon stage.

Plus particulièrement, je tiens à remercier Charline Nicol qui m'a encadrée tout au long de mon stage, pour le temps qu'elle m'a consacré durant cette période, pour sa participation au cheminement de ce rapport et pour ses conseils précieux dans la poursuite de ma vie professionnelle.

Enfin, je tiens à remercier toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont participé à mon stage et à son bon déroulement.

Sommaire

REMERCIEMENTS.....
LISTE DES ABREVIATIONS.....	2
INTRODUCTION.....	3
Partie 1 : TRAVAIL EXPLORATOIRE SUR LE CONCEPT DE RENOUVELLEMENT URBAIN	6
1 - Le renouvellement urbain : une notion polysémique qui recouvre des champs d'action très larges.....	6
2 - La prise en compte du renouvellement urbain par les pouvoirs publics.....	11
3 - Le renouvellement urbain et sa contribution au développement durable des territoires	14
PARTIE 2 : TERRITORIALISATION DES ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN POITOU-CHARENTES.....	21
1 - La démarche : territorialiser les enjeux de renouvellement urbain en Poitou-Charentes.....	21
2 - Mobilisation d'indicateur : l'identification des dynamiques et enjeux territoriaux.....	22
3 - Des enjeux de renouvellement urbain diversifiés sur tous les territoires	25
Partie 3 : LES LEVIERS D'ACTION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	30
1 - Les éléments de controverses du renouvellement urbain.....	30
2 - Les leviers d'action pour la mise en œuvre du renouvellement urbain.....	32
3 - Le levier foncier : repérer les potentialités de renouvellement urbain	37
CONCLUSION.....	43
BIBLIOGRAPHIE.....	44
TABLE DES ILLUSTRATIONS	47
ANNEXES	50

LISTE DES ABREVIATIONS

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
AEE : Agence Européenne pour l'Environnement
ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANR : Agence Nationale de la Recherche
ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
CDC : Caisse des Dépôts et des Consignations
CERTU : Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions
CETE : Centre d'Études Techniques de l'Équipement
CGDD : Commissariat Général au Développement Durable
CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
DAU : Division Aménagement et Urbanisme
DDT(M) : Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)
DGFiP : Direction Générale des Finances Publiques
DGuHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ENR : Espaces Naturels Régionaux
EPARECA : Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux
EPF : Établissement Public Foncier
GES : Gaz à effet de serre
GPV : Grands Projets de Ville
IUL : Institut d'Urbanisme de Lyon
MEDDE : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
METL : Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
ORU : Opération de Renouvellement Urbain
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNR : Parc Naturel Régional
PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture
RFP : Référentiel Public Foncier
RP : Recensement de la Population
SCOT : Schéma de COhérence Territorial
SECLA : Service Énergie Climat Logement et Aménagement
SEM : Société d'Économie Mixte
ZUS : Zone Urbaine Sensible

INTRODUCTION

La Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement représente le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement (METL) et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) en région. Elle est donc pilote des politiques de développement durable, résultant notamment des engagements du Grenelle de l'Environnement, ainsi que de celles du logement et de la ville.

La DREAL dans son rôle de conseil, d'information auprès des collectivités et des autres services déconcentrés de l'État, transcrit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. C'est la Division Aménagement et Urbanisme (DAU), au sein du SECLA (Service Énergie, Climat, Logement et Aménagement), qui est chargée de l'animation et du suivi de la territorialisation du Grenelle de l'environnement pour les domaines de l'aménagement du territoire, et des questions foncières. La DAU s'attache aussi à « l'accompagnement des actions favorisant l'articulation des documents de planification en aménagement et urbanisme avec la prise en compte des enjeux de lutte contre les Gaz à Effet de Serre (GES) ».

Les lois Grenelle insistent sur la maîtrise de l'urbanisation. Dans la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Loi Grenelle 1, une « gestion économe des ressources et de l'espace » est préconisée. Les grands objectifs fixés dans le cadre du Grenelle sont de lutter contre la régression des terres agricoles et naturelles, de préserver la biodiversité, et de promouvoir une gestion économe de l'espace. Pour ce faire, à travers les articles 9 et 10 du projet de loi Grenelle II approuvés le 11 mai 2010, des objectifs chiffrés doivent être définis dans les documents de planification, un suivi de la consommation d'espace doit être réalisé et devra s'appuyer sur l'utilisation d'indicateurs pertinents. Le nouveau cadre législatif instauré par le Grenelle confère au SCoT et au PLU une dimension opérationnelle en terme de maîtrise de la consommation d'espace.

La nécessité d'économiser le foncier est soulevée par le Grenelle, pour lutter contre l'étalement urbain et la réduction des espaces naturels et agricoles¹. C'est donc dans cette volonté de favoriser un mode de développement urbain moins consommateur d'espace que s'inscrit l'étude sur le renouvellement urbain lancée par la DAU au cours de l'année 2011.

En effet, le mode de production de la ville qui a prédominé ces dernières décennies reste l'étalement urbain. Il peut se définir comme le phénomène d'extension de la ville, et se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres en faveur de l'urbanisation dépasse le taux d'évolution de la population². Jusqu'aux années 1960 c'est un phénomène d'exode rural qui touche les campagnes et ce sont les centres villes qui accueillent ces flux de populations rurales. Dans les années 1970, la tendance s'inverse et de nombreux ménages investissent progressivement les périphéries des espaces urbains. Les facteurs responsables de l'accroissement de l'étalement urbain sont nombreux, ils sont liés à l'évolution des sociétés et des modes de vie (augmentation générale de la population française, diminution de la taille des ménages...), l'accroissement de la mobilité (diminution du temps de transport) et à l'évolution de la répartition des valeurs foncières (un coût du foncier important dans les centres urbains mais qui diminue avec l'éloignement)³.

La rareté du foncier et l'importance de son coût au sein et à proximité des centres urbains les plus attractifs ont largement contribué au processus de périurbanisation. L'implantation des populations s'est reportée dans des espaces périphériques toujours plus éloignés de la ville. De plus, les espaces périurbains, à la frontière entre rural et urbain, ont véhiculé une image positive auprès des populations en offrant des aménités environnementales (qualité paysagère, cadre de vie rural). Le modèle de la maison individuelle s'est imposé

¹ CGDD, Urbanisation et consommation d'espace, une question de mesure, *La revue du CGDD*, mars 2012.

² Définition de l'Agence Européenne de l'Environnement

³ Y. DJELLOULI, C. EMELIANOFF, A. BENNASR, J. CHEVALIER (dir.), *L'étalement urbain : un processus incontrôlable?*, PUR, Espaces et territoires, avril 2010

comme un idéal et persiste au détriment d'autres formes d'habitat moins consommatrices d'espaces (individuel groupé ou collectif). En effet en France « sur 40 millions de mètres carrés de logements construits en 2008, 31% correspondent à du logement collectif, 12% à de l'individuel groupé et 57% à de l'individuel pur »⁴.

Les coûts de l'étalement urbain sont difficilement mesurables mais leurs impacts environnementaux, voire sociaux et économiques, ne sont pas négligeables. L'artificialisation s'effectue au détriment des surfaces agricoles et des milieux naturels, et entraîne une déstructuration de la qualité du cadre de vie et du cadre paysager. Les conséquences économiques restent difficiles à évaluer mais on peut évoquer les coûts engendrés par les déplacements pour les ménages installés dans des communes périurbaines, mais aussi le coût supporté par les collectivités des communes périphériques (extension de réseau, infrastructures). La consommation énergétique liée aux déplacements contribue plus largement aux émissions de gaz à effet de serre. C'est pour cet ensemble de problématiques que les politiques en matière d'urbanisme et d'aménagement préconisent de maîtriser la consommation d'espace.

Plus particulièrement, en Poitou-Charentes, l'étalement urbain est la forme dominante d'urbanisation. L'ensemble des études de la DAU ont pu permettre de quantifier et d'analyser le phénomène, révélant l'importance de l'étalement urbain au sein de cette région particulièrement attractive en France. La tache urbaine liée à l'habitat a plus que doublé entre 1968 et 2007 (110%), son taux d'évolution est six fois plus rapide que la croissance démographique en région.⁵ En effet, la construction neuve est en progression, une augmentation importante pour l'année 2010 est observée avec une hausse de 23,4 % de logements autorisés par rapport à 2009. Ces chiffres sont nettement supérieurs à la moyenne nationale qui est de 15,1% pour l'année 2010. En Poitou-Charentes, c'est la maison individuelle qui représente une grande partie de la construction neuve (75% des permis délivrés en 2010), ce type de forme urbaine est consommatrice en espace. En effet, la maison individuelle sur grande parcelle, consomme une surface médiane de 913 m² en 2010, soit une surface de terrain nécessaire presque sept fois plus élevée que celle d'un logement collectif⁶. Des réflexions sur les formes urbaines en Poitou-Charentes sont donc actuellement menées dans le cadre d'une étude.

L'étalement urbain n'est pas le seul mode de croissance urbaine, il existe aussi un mode de développement urbain basé sur la reconstruction de la ville sur elle-même, on parlera de renouvellement urbain. A travers le renouvellement urbain « il s'agit, soit de reconstruire des quartiers anciens, souvent vétustes, en augmentant la densité, soit de créer de nouvelles constructions « dans les dents creuses », c'est-à-dire dans les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes »⁷. Le renouvellement urbain s'envisage alors comme une façon de repenser l'extension urbaine et de poursuivre un mode de développement urbain plus durable. C'est donc pour promouvoir une gestion économe de l'espace, et encourager les collectivités à maîtriser l'urbanisation sur leur territoire, que la DREAL Poitou-Charentes lance une étude sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes. Dans son rôle de conseil, de partenaire auprès des collectivités territoriales et des autres services déconcentrés de l'État (DDT), la DREAL souhaite à travers cette étude fournir des clés d'analyse sur le renouvellement urbain. Son objectif est de donner des éléments de méthode, et des clés de réussite pour la réalisation d'opérations de renouvellement urbain. Mais le but est aussi d'encourager l'intégration de cette logique de reconstruction de la ville sur elle-même dans les documents de planification et d'urbanisme.

L'étude sur le renouvellement urbain se traduit en plusieurs phases, et vise par la suite à une analyse des pratiques en région à travers des études de cas. La première phase de l'étude, dans laquelle s'inscrit le stage,

⁴ CASTEL JC. « Ville dense, ville diffuse, Les deux faces de l'urbanisation », *Etudes foncières*, n° 147, septembre-octobre 2010.

⁵ DREAL Poitou-Charentes, *Consommation d'espace : une artificialisation croissante en Poitou-Charentes*, novembre 2011.

⁶ DREAL Poitou-Charentes, *La construction neuve en Poitou-Charentes : une prédominance du logement individuel, La collection des études*, n°2012-02, juin 2012.

⁷ Définition du renouvellement urbain tirée du site du MEDDE : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

est de réaliser un travail exploratoire sur le renouvellement urbain et d'apporter des éléments de diagnostic. A travers une étude documentaire, cette phase de diagnostic vise à comprendre en quoi le renouvellement urbain contribue à développer durablement les territoires.

Tout d'abord, il s'agit de dégager des éléments théoriques sur le concept de renouvellement urbain à partir de recherches bibliographiques, et d'éclaircir la notion de renouvellement urbain par une analyse des différentes définitions. Il est aussi important de comprendre comment cette notion a pu être intégrée dans les politiques publiques en France, mais aussi comment l'approche du renouvellement urbain a pu s'élargir en lien avec l'émergence du développement durable. Pour contribuer à ce diagnostic, il s'agit aussi d'identifier un ensemble d'actions de renouvellement urbain, afin d'évaluer leur diversité et de comprendre au travers des différents projets comment recycler la ville peut globalement contribuer au développement durable des territoires.

Une autre étape consiste à territorialiser les enjeux de renouvellement urbain en Poitou-Charentes. Le renouvellement urbain est à la fois un moyen permettant de limiter la consommation d'espace, mais aussi de donner de la valeur dans les secteurs dégradés par une action sur le tissu urbain existant. Il s'agit donc d'identifier, dans une région particulièrement marquée par l'étalement urbain, des dynamiques territoriales et les modes d'urbanisation afin d'évaluer comment le renouvellement urbain peut constituer un enjeu sur le territoire régional.

Enfin, au travers le corpus documentaire, le renouvellement urbain sera envisagé de manière opérationnelle. Il est possible d'identifier des éléments de blocage mais aussi des leviers d'action concernant la mise en œuvre du renouvellement urbain. On s'intéressera au rôle des acteurs, au financement des opérations mais plus précisément à la prise en compte des enjeux de renouvellement urbain au sein des documents de planification et d'urbanisme de la région. C'est aussi le levier foncier qui peut être exploré. Il va constituer le support des opérations de renouvellement urbain, il est possible à un niveau régional de fournir des éléments de méthodologie et des outils pour favoriser l'identification des disponibilités foncières et donc ainsi, recenser les potentialités de renouvellement urbain.

Partie 1 : TRAVAIL EXPLORATOIRE SUR LE CONCEPT DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La notion de renouvellement urbain est fréquemment utilisée dans des contextes très différents. Dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, elle correspond à une action sur la morphologie urbaine d'un quartier, d'un îlot. Ce terme est aussi employé dans le cadre des politiques de la ville comme un moyen de revaloriser certains espaces dégradés, plus particulièrement les quartiers d'habitat social des agglomérations. Le renouvellement urbain donne lieu à des interprétations différentes et à un vocabulaire spécifique.

À partir d'une recherche bibliographique et de l'analyse des différents travaux existants, des éléments de définition sur cette notion de renouvellement urbain seront développés. Il s'agit aussi de comprendre comment le renouvellement urbain s'est progressivement intégré au sein des politiques publiques, de voir l'évolution de cette notion qui recoupe des champs d'action très larges. La recherche documentaire effectuée à partir des rapports d'étude permet d'identifier un ensemble d'actions diversifiées de renouvellement urbain et de comprendre au travers des exemples comment renouveler la ville sur elle-même peut contribuer plus globalement au développement durable des territoires.

1 - Le renouvellement urbain : une notion polysémique qui recouvre des champs d'action très larges

Le renouvellement urbain est une notion qui peut faire l'objet de plusieurs définitions. L'ensemble des recherches bibliographiques va permettre de délimiter les champs d'action, et de rendre moins complexe cette notion. Ces recherches permettent aussi de distinguer plusieurs approches du renouvellement urbain.

1.1 - Le renouvellement urbain : une notion polysémique

Le renouvellement urbain fait l'objet de nombreuses études. Dans l'ouvrage qui synthétise l'ensemble des travaux de recherche du PUCA depuis 2000 sur le thème du renouvellement urbain, les propos de Sylvaine Le Garrec auteur de « Le renouvellement urbain : la genèse d'une notion fourre tout »⁸ sont repris, ils mettent en lumière l'idée que :

*« Telle qu'elle est forgée à compter de la fin des années quatre-vingt-dix, et même s'il s'agit là d'une notion plus ancienne dans le champ de l'urbanisme, l'expression « renouvellement urbain » a d'abord pour vertu de rassembler sous une même bannière différentes pratiques d'aménagement ».*⁹

A travers l'idée de « reconstruire la ville sur elle-même », l'objectif est de limiter l'étalement urbain dans les périphéries mais aussi de remodeler le tissu urbain existant pour tenter de solutionner certains problèmes sociaux. Cela peut se traduire par la reconquête et la construction dans des espaces peu denses ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle.¹⁰

Dans son article publié en 2006 « *Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale* », Dominique Badariotti évoque ce passage du renouvellement morphologique au renouvellement social. Selon lui, le renouvellement urbain, contrairement à la rénovation urbaine ou la reconstruction urbaine, désigne « un simple remplacement d'éléments urbains par d'autres semblables »¹¹.

⁸

⁹Citation de LE GARREC Sylvaine, « Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout », collection recherche, n°160, PUCA, février 2006, 91 p. extraites de l'ouvrage de BENTAYOU Gilles, *Le renouvellement urbain (2000-2006)*, Enjeu et enseignement d'un programme de recherche, PUCA, octobre 2008.

¹⁰ ANTONI J-P., *Lexique de la ville*, Edition ellipses, octobre 2009.

¹¹ BADARIOTTI D., « Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale », HAL-SHS, 22 décembre 2006.

Les processus qui lui sont associés sont le recyclage, la réhabilitation, le remodelage, la restructuration. Il est donc nécessaire de distinguer les différents aspects du renouvellement urbain, sa dimension sociale à travers la rénovation urbaine et sa dimension morphologique.

Dans une approche plus extensive, et qui suscite une action ciblée dans les grandes métropoles « il se présente comme un vaste ensemble de démarches et de projets qui se propose de redessiner la ville de demain. A l'échelle de la métropole, les enjeux reposent sur la diversification des fonctions, la promotion de projets immobiliers, le renforcement de l'attractivité économique, culturelle et touristique... »¹². Le renouvellement urbain a donc vocation à contribuer au développement urbain durable puisqu'il s'agit de travailler sur le tissu urbain existant pour répondre à différents enjeux d'ordre économiques, sociaux et environnementaux, on parle alors de « renouvellement urbain durable »¹³.

Le renouvellement de la ville sur elle-même est un phénomène constant, ancien et inhérent à la ville qui se traduit par différents processus de mutation urbaine. En effet, l'espace urbain est en continuelle mutation et a su évoluer au gré des flux de population, et des mutations économiques. Il existe donc deux modes d'urbanisation qui ont toujours cohabité : la croissance périphérique, consommatrice d'espace et le renouvellement de la ville sur elle-même mais « les investissements les plus importants sont allés au profit de l'extension périphérique » (Marc KASZYNSKI, 1998.¹⁴) Pour certains auteurs, comme Claude Chaline en 1999 dans son ouvrage sur les politiques de régénération urbaine, le renouvellement urbain traduit le passage « d'un urbanisme de créations et d'extensions » à un « urbanisme de la transformation »¹⁵. Le renouvellement urbain peut alors s'envisager comme un moyen de repenser les extensions urbaines.

On peut cependant différencier au sein des processus de recyclage urbain le renouvellement spontané, du renouvellement planifié. Le renouvellement spontané soit le « renouvellement diffus non concentré, ou d'initiative privée » peut être vu comme une conséquence du mécanisme d'adaptation de l'offre à la demande (propriétaire foncier qui rénove son bien par exemple) à la différence du renouvellement planifié ou groupé dont « l'action est généralement concentrée sur un espace circonscrit » et « d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations programmées d'aménagement ».

1.2 – Une notion qui recouvre des champs d'action très diversifiés

Les champs d'action que recouvre le renouvellement urbain se sont progressivement élargis, le renouvellement est amené à répondre à différents enjeux. Ils sont repris dans le cadre des recherches du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CTSB) à travers son laboratoire de sociologie urbaine qui distingue, dans une approche extensive, les différents enjeux du renouvellement urbain « durable »¹¹(Figure 1).

¹² DOUART P., *La ville méditerranéenne : le renouvellement durable des éléments patrimoniaux dans un contexte de géogouvernance*, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Provence, juin 2008.

¹³ BONETTI M., TUAL M., LLORENTE M., BAILLY E., « *Les enjeux du renouvellement urbain durable* », Rapport intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, juin 2011.

¹⁴ ADEF, *Reconstruire la ville sur la ville*, 1998.

¹⁵ CHALINE Claude, *La régénération urbaine*, PUF, Que sais-je?, septembre 1999.

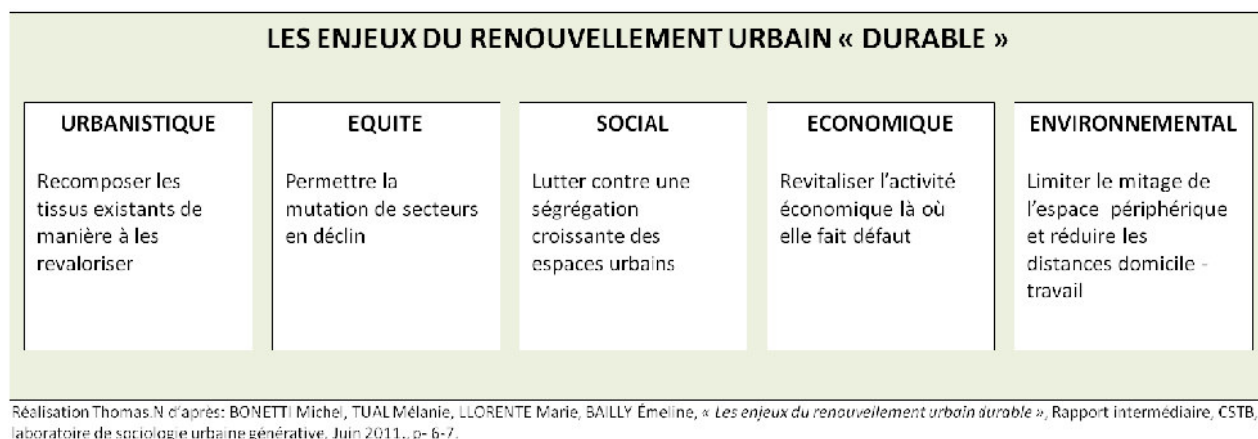


Figure 1: Les enjeux du renouvellement urbain "durable" (approche du CSTB)

Le renouvellement urbain « durable » recoupe des champs d'action très larges, plusieurs dimensions peuvent se distinguer en fonction des enjeux.

Par exemple, à partir des différents enjeux soulevés dans le schéma, on peut distinguer la dimension morphologique qui s'intéresse plus particulièrement au recyclage immobilier des tissus bâtis et « consiste à s'intéresser aux montages d'opération immobilière, c'est à dire aux actions qui visent à la production et à la réhabilitation de produits immobiliers (habitat, bureau) »¹⁶. Cette dimension recoupe le processus de réhabilitation, de rénovation du bâti, on peut parler de renouvellement morphologique. À travers cette dimension morphologique, le renouvellement urbain s'affiche comme un moyen d'accompagner les mutations urbaines, de répondre à des enjeux sur le plan de l'urbanisme et de l'équité.

La dimension sociale du renouvellement urbain concerne des territoires en évolutions régressives, et vise la reprise de territoires déjà urbanisés, car ils sont affectés par diverses formes de délaissements, d'inadaptations ou de dysfonctionnements socio-économiques. C'est cet enjeu social qui a contribué à faire du renouvellement urbain une partie intégrante des politiques de régénération urbaine en France.

La dimension économique est aussi importante, renouveler la ville sur elle-même c'est aussi répondre à des enjeux de redynamisation économique.

La dimension environnementale du renouvellement urbain est abordée à travers le constat d'une ville diffuse, et consiste à retravailler sur le tissu urbain existant pour limiter le mitage de l'espace périphérique, et réduire les déplacements domicile-travail dans un contexte de crise énergétique. Le renouvellement urbain contribue ici à une gestion économe de l'espace.

En définitive, le renouvellement urbain est un changement profond de la morphologie urbaine d'un quartier qui doit répondre aujourd'hui à deux objectifs : travailler sur les secteurs dégradés tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace.

1.3 – Une évolution des approches du renouvellement urbain

On distingue au sein des différents travaux d'études plusieurs approches du renouvellement urbain. Il existe tout d'abord plusieurs échelles d'analyse : l'échelle de l'agglomération ou du territoire, il s'agit généralement des périmètres de planification du SCOT, où le renouvellement urbain va s'envisager comme partie intégrante d'un projet de territoire et de la gestion urbaine, comme un mode de développement urbain durable. On distingue aussi l'échelle du quartier, de nombreux rapports d'étude traitent de la rénovation de quartiers anciens, de quartiers d'habitat social dégradés. À une échelle plus fine encore, le renouvellement urbain peut s'étudier à l'échelle de l'îlot voire de la parcelle, par exemple la réhabilitation d'immeubles désaffectés, la division parcellaire.

¹⁶ HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, *Territoire(s) wallon(s)*, 2 décembre 2008.

À partir de l'analyse documentaire, on peut distinguer diverses approches du renouvellement urbain, il est possible d'étudier les projets de renouvellement sur certains types d'espaces ou de gisements fonciers : les friches, les centres anciens des agglomérations par exemple. Suite aux travaux menés sur le renouvellement urbain par le PUCA entre 2000 et 2006 d'autres approches ont pu être initiées comme l'approche systémique et l'approche sectorielle.

a) L'approche du renouvellement urbain comme principe de la gestion urbaine et comme mode de développement urbain

A Lille, la stratégie de la ville renouvelée a été initiée dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de Lille, dès le début des années 1990. François-Xavier Roussel a élaboré ce concept à l'Agence d'urbanisme et l'a développé par la suite. Cette stratégie visait à apporter une réponse décisive à la dégradation économique, sociale, culturelle, environnementale et urbaine de certains secteurs de la métropole lilloise. Il s'agissait de « tirer parti des potentiels des territoires déqualifiés, en grande partie des friches ou quartiers anciennement industriels, pour leur redonner de la valeur¹⁷ ». À travers l'émergence du concept de la « ville renouvelée », le renouvellement urbain s'inscrit alors dans des stratégies plus globales d'aménagement et de développement d'une agglomération.

L'ensemble de ces travaux et démarches contribuent à faire du renouvellement urbain partie intégrante du projet urbain, et à accompagner le développement territorial. Le renouvellement urbain en lien avec les transports est une thématique de recherche émergente. Une tendance observée est l'identification des potentialités de renouvellement urbain à proximité des moyens de transport, associé avec le développement des lignes de transport. Là aussi l'Établissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais engage des actions pour « développer l'offre foncière du renouvellement urbain autour des réseaux de transport en commun et dans les périmètres des pôles d'échanges ». ¹⁸ À un niveau local, l'agglomération de Montpellier envisage le développement de nouvelles lignes de tramway comme un élément contribuant au renouvellement urbain et au développement urbain durable.

b) Les approches du renouvellement urbain par typologie des sites.

Nombreux travaux sur le renouvellement urbain se distinguent en fonction des sites, de la nature des gisements fonciers, du type de tissu urbain et des différents objectifs affichés. Par exemple les friches urbaines, industrielles font l'objet de nombreux travaux d'études, la reconversion des friches est souvent évoquée comme une action spécifique du renouvellement urbain. Ce sont des gisements fonciers qui nécessitent une action technique en vue de leur reconversion. On peut prendre l'exemple de l'étude menée par l'Établissement Public Foncier dans les Yvelines pour identifier les différents types de friches, les classer en vue de leur réhabilitation¹⁹. Des actions spéciales sont menées pour encourager leur reconversion. L'ADEME lance en 2011 un appel à projet pour la réhabilitation des friches urbaines polluées dans le cadre de projet d'aménagement durable. D'autres travaux de recherche s'attachent au renouvellement urbain dans les centres anciens. On peut citer la thèse de P. Douard²⁰ qui développe la dimension patrimoniale du renouvellement urbain dans les villes méditerranéennes, mais on peut aussi citer les travaux du CETE Sud-ouest qui retracent la stratégie de renouvellement urbain menée dans le centre historique de l'agglomération

¹⁷ MARTOS C., *De la ville renouvelée à la ville dense*, POPSU, Lille Métropole, Laboratoire du nouveau urbain, Colloque du 30 septembre 2009.

¹⁸ VAN DEN POORTEN S., *Estimation et potentialités du gisement foncier du renouvellement urbain autour des gares et des transports en commun en site propre dans la région Nord-Pas-de-Calais*, Université de Lille, IAUL, 2010.

¹⁹ DENISE A., HUBERT M., *Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville : essai de classification dans le département des Yvelines*, 2006.

²⁰ DOUART Pierre, *La ville méditerranéenne : le renouvellement durable des éléments patrimoniaux dans un contexte de géogouvernance*, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Provence, juin 2008.

bordelaise. L'action de renouvellement urbain dans les quartiers dégradés, et plus particulièrement dans les ZUS, est une thématique très présente au sein des travaux d'études, mais on ne parle alors plus de renouvellement urbain mais de rénovation urbaine menée dans le cadre de la politique de la ville.

Il existe donc plusieurs approches du renouvellement urbain par type de site (friches) ou par type de tissu urbain (tissus anciens, tissus dégradés), mais aussi une approche sectorielle du renouvellement urbain selon G. Bentayou auteur de l'ouvrage « *Le renouvellement urbain : 2000-2006, enjeux et enseignements d'un programme de recherche* ».

c) L'approche sectorielle du renouvellement urbain

Un programme de recherche sur le thème du renouvellement urbain a été lancé en 2000²¹ par le PUCA, il a vocation à explorer cette notion dans le contexte du lancement des grands dispositifs de renouvellement urbain par les politiques de la ville (cf. *Sous partie 2 - La prise en compte du renouvellement urbain par les pouvoirs publics*) et avec l'émergence du concept de « ville renouvelée ». À travers ces travaux du PUCA, plusieurs approches du renouvellement urbain ont été développées, une approche globale ou systémique du renouvellement urbain à travers l'ouvrage d'Olivier Piron « *Le renouvellement urbain, analyse systémique* ». Il est un des rares ouvrages à traiter de la question du renouvellement urbain de manière globale en associant les divers aspects de la notion.

Mais c'est aussi une approche sectorielle qui est développée dans le cadre de ce programme de recherche, à partir de plusieurs expérimentations. Par exemple, certains aspects sectoriels du renouvellement urbain sont approfondis, on peut citer le projet Renouvellement Urbain et Environnement 2000 (RUE 2000) qui visait à développer un management environnemental pour les projets de renouvellement urbain. Dans le cadre de ce programme RUE 2000, un appel à projet avait été lancé en France en 2000, parmi les quatorze projets retenus l'une des actions expérimentales était d'appliquer les démarches Haute Qualité Environnementale sur le cadre bâti existant. C'est ici le renouvellement urbain en lien avec la qualité environnementale qui a été traité. Toujours dans cette approche sectorielle du renouvellement urbain, un programme du PUCA intitulé « renouveler l'urbain au nom de la mixité ? »²² a été lancé pour 2000-2010 avec l'intention d'aborder les questions sociales des projets de renouvellement urbain comme le rôle des habitants, les bénéfices des opérations.

Le renouvellement urbain fait l'objet de différentes approches, chacune témoigne de la difficulté de traiter du renouvellement urbain de manière uniforme tant les processus qui en découlent et les enjeux auxquels il est amené à répondre sont divers. Selon Claude Chaline « des approches opérationnelles plus globales tendent, désormais, à s'inscrire dans le développement durable ». Pour comprendre comment toutes ces approches du renouvellement urbain ont pu évoluer, il est nécessaire d'étudier comment cette notion a été progressivement intégrée au sein des politiques urbaines.

²¹ BENTAYOU Gilles, *Le renouvellement urbain (2000-2006)*, Enjeu et enseignement d'un programme de recherche, PUCA, octobre 2008.

²² PUCA, *Renouveler au nom de la mixité ?*, Bilan d'appels d'offres de recherches, Département sociétés humaines et habitat, mai 2006

2 - La prise en compte du renouvellement urbain par les pouvoirs publics

Dans les pays développés, renouveler l'urbain pour solutionner des problèmes socio-économiques de délaissement du bâti est devenu une des priorités des politiques urbaines. En France, les premières politiques de régénération urbaine sont lancées dans les années 1950 tout d'abord dans un objectif de résorption de l'habitat insalubre. Les lois Malraux de 1962 font du renouvellement urbain un moyen de restauration du patrimoine bâti mais cette fois-ci uniquement dans les secteurs sauvegardés. À partir des années 1970, dans un contexte de désindustrialisation, l'action va se porter sur les banlieues industrielles des grandes agglomérations, et sur les grands quartiers d'habitat social qui connaissent des difficultés croissantes avec une hausse du taux de chômage, de la délinquance, et un habitat qui se dégrade.²³ La notion de renouvellement urbain est largement associée aux politiques de régénération urbaine mais a progressivement évolué avec l'émergence du développement durable au sein des politiques publiques.

2.1 - Le lancement des politiques de régénération urbaine : premiers grands dispositifs de renouvellement urbain encadrés et financés par les pouvoirs publics

Pour faire face à la dégradation et à la dévalorisation de certains quartiers, les pouvoirs publics ont engagé des actions pour permettre leurs mutations par des mécanismes de démolition, construction, réhabilitation du bâti. C'est à la fin des années 1970 que sont lancées les premières actions de réhabilitation dans les cités HLM avec le lancement du programme « habitat et vie sociale » et le premier plan banlieue.

Un ensemble de mesures va régulièrement alimenter la politique de régénération urbaine, on peut citer par exemple la création des Grands Projets Urbains en 1994, poursuivis en 1999 par les grands projets de ville (GPV). Les objectifs de régénération des quartiers défavorisés sont intégrés dans un projet urbain. Les opérations de renouvellement urbain (ORU) sont créées. Ce sont des opérations de grandes envergures lancées sur un périmètre bien défini dans les quartiers cumulant des handicaps à la fois économiques, sociaux et peu intégrés à l'unité urbaine. Ce sont les premiers grands dispositifs en faveur du renouvellement urbain : « *L'objectif du renouvellement urbain poursuivi par les GPV et les ORU, est la relance de quartiers (d'habitat social prioritairement mais pas exclusivement) en déshérence moyennant une intervention très volontaire et diversifiée sur l'habitat, l'emploi, la sécurité, l'école, etc.* »²⁴. Ces dispositifs sont toujours utilisés dans de nombreuses agglomérations car ils s'inscrivent dans le long terme (15 ou 20 ans). En Poitou-Charentes, on peut citer l'exemple des trois ORU d'Angoulême lancées à partir de 2002. L'objectif est de changer l'image de ces quartiers, et d'y introduire une mixité sociale et fonctionnelle.

2.2 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbain : L'intégration du renouvellement urbain au cœur des politiques de la ville

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le renouvellement urbain est situé au cœur des politiques de la ville, il y est cette fois-ci abordé comme un élément de réponse au manque de logement, à la dégradation de certains quartiers, et au manque de mixité sociale. Il est aussi abordé pour la première fois comme une solution à l'extension non maîtrisée des espaces urbains comme le montre l'extrait de la loi SRU dans le code de l'urbanisme.

²³ Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France, *Les enjeux du renouvellement urbain*, Note rapide sur l'occupation du sol, février 2004.

²⁴ MERLIN P., F. CHOAY, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris, octobre 2010, 843 p.

- « **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- la **diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- une **utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »²⁵

(Loi SRU n° 2000 – 1208)

Figure 2: Extrait d'analyse de la loi SRU

(Extrait de : C. CHARLOT-VALDIEU, P. OUTREQUIN, *La démarche HQE²R de conduite de projet urbain intégrant le développement durable*, Synthèse, projet européen HQE2R, pp29, octobre 2004.)

Le renouvellement urbain est associé à des notions d'équilibre, de mixité sociale et fonctionnelle et de gestion économe de l'espace. C'est donc une approche plus globale de la notion de renouvellement urbain qui est exposée dans la loi SRU, en lien avec l'aménagement durable des territoires.

2.3 – La Loi d'Orientation et de Programmation pour la ville et la rénovation urbaine : action contre la dégradation des quartiers d'habitat social et mise en place d'un système de financement et de grands travaux dans les espaces considérés comme prioritaires

La loi d'Orientation et de Programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite loi Borloo de juillet 2003, va accentuer la dimension sociale du renouvellement urbain en intégrant cette fois-ci la question de l'emploi. Elle donne lieu à la création d'un Programme National pour le Renouvellement Urbain (PNRU), et à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), chargée d'assurer la faisabilité du projet en recueillant les financements nécessaires. Cette loi prévoit une action dans les quartiers classés ZUS ou présentant des difficultés socio-économiques importantes. Des conventions ANRU sont passées avec les collectivités, et élus locaux afin d'accompagner la rénovation des quartiers prioritaires, elles s'inscrivent dans la continuité des ORU. Le terme de rénovation urbaine va donc désigner ce type d'intervention dans les quartiers d'habitat social et est souvent critiquée de véhiculer une définition restrictive du renouvellement urbain.

En ce sens, le renouvellement urbain impose désormais aux aménageurs de prendre en compte les enjeux environnementaux mais aussi sociaux en composant avec le bâti existant.

²⁵ Analyse de la loi SRU extraite de : Catherine CHARLOT-VALDIEU, Philippe OUTREQUIN, *La démarche HQE²R de conduite de projet urbain intégrant le développement durable*, Synthèse, projet européen HQE2R, p29, octobre 2004.

2.4 – *Les lois Grenelle : Gestion économe de l'espace et promotion de la ville durable*

En matière d'aménagement et d'urbanisme, les lois dites « Grenelle 1 » et « Grenelle 2 » adoptées entre 2007 et 2010, fixent comme grands engagements la limitation de la consommation d'espace et la volonté de créer et voir fonctionner la ville de manière plus durable. Bien qu'il ne soit pas directement évoqué au sein des lois Grenelle, le renouvellement urbain s'inscrit comme une alternative à l'extension périphérique, puisqu'il s'agit de travailler sur le tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espace.

Mais le renouvellement urbain en tant que mode de développement urbain durable s'envisage aussi comme une stratégie pour promouvoir la ville durable qui doit dans la définition du Grenelle « répondre à des objectifs globaux (climat, biodiversité, empreinte écologique) et locaux (resserrement urbain, qualité de vie, nouvelles formes de mobilité, mixité sociale...) »²⁶.

2.5 – *L'intégration des échelles européennes et internationales*

Le renouvellement urbain évoqué de manière opérationnelle à l'échelon national suscite aussi un intérêt à l'échelle communautaire et internationale. Des chercheurs du monde entier travaillent sur cette thématique et tentent d'apporter des expériences novatrices de projet de renouvellement urbain. Depuis 2011, des colloques à l'institut d'urbanisme de Paris sont organisés. Le colloque organisé cette année est intitulé « Urban renewal projects », il permet la mise en place d'une plate-forme d'échanges sur le thème du recyclage urbain en Europe.

La charte de Leipzig sur la ville européenne durable du 24 mai 2007, témoigne de la volonté pour les autorités européennes de diffuser un modèle de développement urbain intégré. Dans la même lignée, le projet Urban II avait été lancé sur la période 2000-2006, il visait « la revitalisation économique et sociale des villes et des quartiers en crise pour promouvoir un développement urbain durable ». Ce sont 70 zones urbaines qui sont concernées dans toute l'Union Européenne. Ce projet se poursuit en février 2010, la « mission Europe urbain » est lancée et déclinée en France par les Projets Urbains Intégrés (PUI) qui sont des projets de développement urbain favorisant une " approche intégrée " des problèmes économiques, sociaux et environnementaux²⁷. L'Union européenne octroie des aides financières via le FEDER, l'objectif étant toujours de contribuer au développement urbain durable, de favoriser le partage des savoir-faire aux niveaux interrégional et national. Dans le cadre de la « Mission Europe urbain » des projets de réhabilitation de friches peuvent être financés. Ce fut le cas dans la vallée de Gère en Isère (38) où suite à la crise de l'industrie textile un important potentiel foncier a été délaissé dans la ville de Vienne. Le projet financé par l'Europe vise une réhabilitation de ces espaces laissés en friche, et une amélioration de la qualité de vie dans la ZUS du sud de Vienne, l'objectif à terme est de créer un vaste parc urbain. Dans de nombreuses régions ce type d'initiative européenne permet de financer de nombreux projets, cependant aucun projet n'est actuellement engagé en Poitou-Charentes.

Le renouvellement urbain a été progressivement pris en compte par les pouvoirs publics (figure 3), tout d'abord à travers les politiques de la ville comme un moyen de revaloriser des espaces déqualifiés (quartiers d'habitat social dégradés, les espaces de la crise industrielle...). Pour désigner cette action sociale du renouvellement urbain, on parlera de régénération urbaine puis de rénovation urbaine. Progressivement, cette notion est réemployée et élargie en lien avec l'émergence du développement durable, la dimension environnementale du renouvellement urbain est accentuée pour solutionner les problèmes d'étalement urbain. On peut ainsi identifier un ensemble d'actions, de mécanismes afin de comprendre comment renouveler la ville sur elle-même contribue au développement durable des territoires.

²⁶ Définition issue du site du MEDDE : www.developpement-durable.gouv.fr

²⁷ Informations extraites de : www.europe-urbain.org/wo/site/public

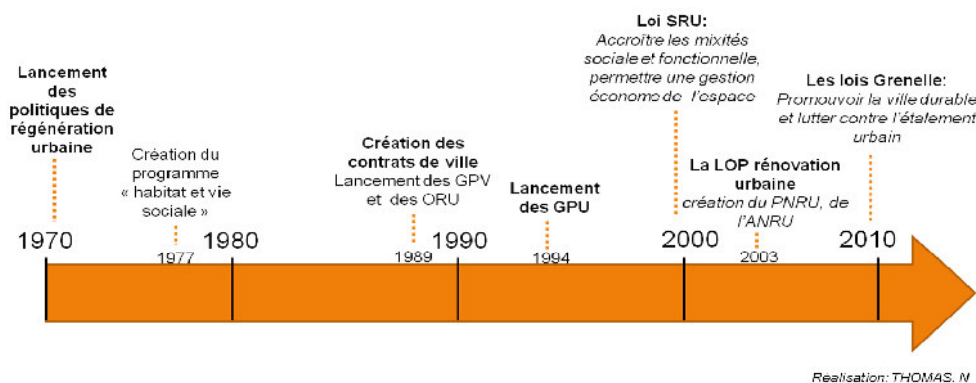


Figure 3: Quelques dates de la prise en compte du renouvellement urbain dans les politiques de la ville en France

3 - Le renouvellement urbain et sa contribution au développement durable des territoires

Le renouvellement urbain recoupe les différentes sphères du développement durable. Les projets prennent en compte les problématiques sociales, économiques (redynamisation d'un bourg ou d'un quartier) et environnementales. Il a ainsi été qualifié comme « le développement durable et multidimensionnel (immobilier, social, environnemental, ...) des espaces urbains »²⁸. À partir du corpus documentaire, on identifie différentes actions de renouvellement urbain qui permettent de comprendre en quoi le renouvellement, par l'ensemble de ses mécanismes, contribue au développement durable des territoires.

3.1 - Densifier et repenser les formes urbaines

Concrètement le renouvellement urbain peut se traduire par la mise en œuvre de projets de densification, donner lieu à de nouvelles urbanisations ou à des restructurations, au sein du tissu urbain existant. Les opérations qui visent à densifier des espaces déjà urbanisés sont complexes et s'effectuent à plusieurs échelles, de la parcelle à l'îlot voire à l'échelle d'un ensemble urbain. Pour comprendre la complexité d'un projet de densification, on peut citer l'exemple de la ville de Saintes en Charente-Maritime (17), qui dès 1994, engage la restructuration de l'îlot de l'arc de triomphe au sein d'un quartier en déclin situé en plein cœur du centre ville. Après avoir gagné le concours « chez soi en ville - urbaniser les quartiers d'habitat »²⁹, la collectivité, accompagnée d'une équipe d'architectes, va se lancer dans un projet qui durera plus de dix ans. Le but est de revaloriser un quartier insalubre en le densifiant, le projet se traduit par une réhabilitation du bâti existant et des démolitions pour le bâti trop dégradé. De nombreuses parcelles sont rachetées et de nouveaux logements y sont implantés. Ce sont 64 logements qui sont créés, dont 38 sont réservés pour du locatif social, et l'architecture respecte le patrimoine bâti saintais. Cette opération de densification complexe a permis de revaloriser le quartier, d'introduire une certaine mixité sociale mais aussi une mixité des formes puisque ce sont différentes formes urbaines qui ont été produites (53 collectifs, 11 individuels).

Un phénomène valorisé actuellement est la densification au sein des quartiers pavillonnaires, des propriétaires privés décident de vendre une partie de leur parcelle, en la divisant. Il s'agit donc d'une action locale et d'initiative privée. Grâce à ce détachement de parcelle, de nouveaux terrains à bâtir sont alors créés. Les propriétaires s'assurent une contre partie financière, et la propriété acquiert parfois une valeur ajoutée. Ce phénomène fait l'objet d'étude financée par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR), le « bimby »

²⁸ HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, *Territoire(s) wallon(s)*, 2 décembre 2008.

²⁹ AGU, Ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser leur développement, *Visions*, Février 2007, 64 pages.

(build in my backyard), qui, à terme, pourrait contribuer au renouvellement des quartiers pavillonnaires, et limiterait ainsi l'étalement urbain en recentrant l'offre et la demande en logement sur les quartiers plus « proches » de la ville (première couronne d'agglomération, faubourgs ...) ³⁰.

D'autres analyses réalisées par l'école d'architecture de Lyon, s'intéressent à l'évolutivité du modèle pavillonnaire, et au renouvellement de ces espaces périurbains. Il s'agit d'optimiser le foncier dans des quartiers où la consommation d'espace pour l'habitat est importante. La solution envisagée est de « densifier et diversifier à partir de scénarios évolutifs », en réorganisant la trame parcellaire (Figure 4).

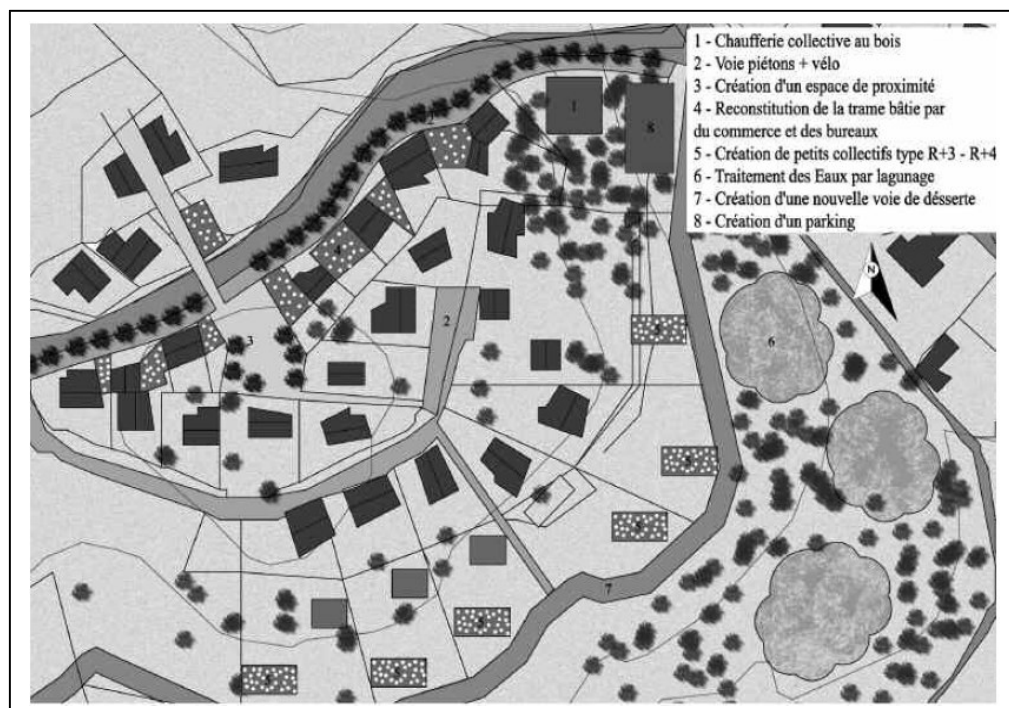


Figure 4 : Exemple de la réorganisation d'une trame parcellaire

(extrait de: D. DIAS, J. LANGUMIER, D. DEMANGE, Mutabilité du périurbain, Les annales de la recherche urbaine, n°104, pp. 149-156.)

Des propositions sont faites à deux échelles pour renouveler des espaces périphériques.³¹ À l'échelle du quartier, dans le cadre de travaux d'étudiants, il est proposé par exemple de combler les dents creuses, relier le bâti discontinu, surélever le bâti pour optimiser le tissu urbain. Il s'agit aussi d'accroître la mixité fonctionnelle de ces espaces souvent monofonctionnels en y introduisant des services. Partant du constat d'un modèle périurbain dominé par la présence de l'automobile, renouveler ces espaces pourrait aussi passer par la diversification des modes de déplacement. Il est également envisagé de revoir la place accordée aux stationnements dans le modèle pavillonnaire, c'est en effet une réserve foncière mobilisable.

À l'échelle du bâtiment, des réflexions sont menées sur les formes urbaines du modèle périurbain, souvent dominées par la maison individuelle. Il est possible de revoir l'évolution de la maison en fonction des structures familiales (réponse à la problématique de la diminution de la taille des ménages), mais aussi d'introduire des formes urbaines diversifiées et plus denses (Figure 5). Le croquis illustre l'introduction de petits collectifs au sein d'un tissu urbain partiellement constitué, l'offre produite serait des appartements de type T1 à T4.

³⁰ SABATIER B., FORDIN I., Densifier le pavillonnaire, *Études foncières*, n° 155, janvier - février 2012

³¹ DIAS D., LANGUMIER J., DEMANGE D., Mutabilité du périurbain, le modèle pavillonnaire face aux crises énergétique et environnementale, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 104, juin 2008.

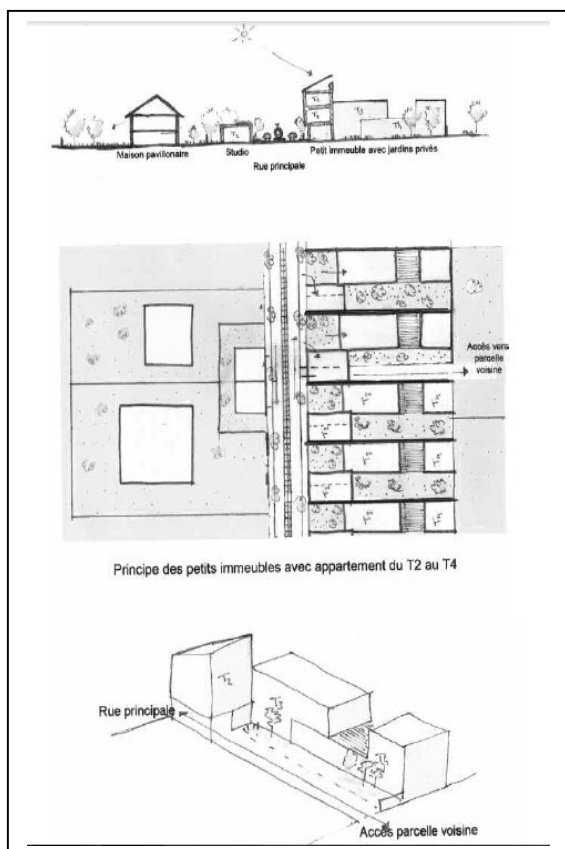


Figure 5 : La diversification des formes d'habitat.

(extrait de: D. DIAS, J. LANGUMIER, D. DEMANGE, Mutabilité du périurbain, Les annales de la recherche urbaine, n°104, pp. 149-156.)

Engager des actions de renouvellement urbain est un moyen de promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace (type individuel groupé, collectif et semi-collectif) lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions, mais aussi d'améliorer la qualité du bâti existant pour le réinvestir. La compacité de l'habitat peut ainsi être accentuée et permet de limiter la consommation du foncier pour de la construction neuve. Cette compacité peut aussi renforcer la centralité d'un territoire, augmenter l'accès aux modes de transport et aux services de première nécessité pour limiter les déplacements par plus de proximité.

3.2 – Anticiper le développement urbain et répondre aux besoins en constructions neuves

Le renouvellement urbain permet de créer une offre diversifiée de logement dans les espaces de forte progression démographique tout en limitant la consommation foncière. La nécessité d'adapter l'offre à la demande en logement doit alors s'accompagner d'une réflexion sur le potentiel foncier d'un territoire au sein « du périmètre déjà urbanisé »³². Recenser les opportunités de renouvellement urbain permet alors d'anticiper le développement urbain futur, pour mettre en œuvre cette démarche les documents de planification comme le SCoT et le Programme Local d'Habitat (PLH) sont des outils indispensables.

Des outils méthodologiques ont été développés pour recenser ces opportunités foncières au sein du tissu urbain existant et permettre de maîtriser la consommation d'espace dans un territoire. L'Agence d'Urbanisme de l'Arrondissement de Béthune (AULAB) a créé une « méthodologie du diagnostic foncier à urbaniser à

³² Groupe de travail des DDT Pays-de-Loire, *Rechercher en priorité les possibilités de développement au sein de l'enveloppe déjà artificialisée*, Vademecum gestion économe de l'espace, l'enjeu de la gestion économe de l'espace dans les PLU, février 2010.

vocation habitat »³³, celle-ci est un outil d'aide à la planification territoriale. Elle est utilisée pour recenser les opportunités foncières dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT de l'Artois et permet d'identifier les différentes parcelles libres au sein du tissu urbain existant. À partir du PLU numérisé, les parcelles libres identifiées à l'aide des outils cartographiques (SIG) vont subir un traitement. Celle-ci va être notée selon six indicateurs définissant le potentiel de la parcelle à être urbanisée, selon sa proximité des réseaux, des transports en commun, des services. Le potentiel de mutabilité de la parcelle est aussi évalué (sur l'avis d'un maire), un ensemble de zones U libres se détache et seules sont sélectionnées les mieux notées. La méthodologie développée par l'AULAB permet d'obtenir un diagnostic foncier en ayant pris en compte les objectifs de renouvellement urbain et d'autres critères basés sur les proximités et la limitation des déplacements. Ce type de bilan a été réalisé sur les 32 communes qui composent le périmètre du SCoT (cf. Figure 6 qui recense par commune les « terrains stratégiques » pour de l'urbanisation nouvelle, et leur équivalent logement).

	<i>Zones U libres</i>	<i>Equivalent logement</i>	<i>Zones U libres stratégiques</i>	<i>Equivalent logement</i>
< 1000 m ²	965 m ² 965 m ² soumis à PE	1 logement	-	-
1000 à 2500 m ²	9 143 m ² 6 718 m ² soumis à PE	7 logements	3 899 m ² 3 899 m ² soumis à PE	3 logements
>2500 m ²	25 071 m ² 19 851 m ² soumis à PE	65 logements	5 220 m ² 5 220 m ² soumis à PE	15 logements
TOTAL	35 179 m ² 27 534 m ² soumis à PE	73 logements	9 119 m ²	18 logements

Figure 6 : Tableau expliquant le potentiel de logement sur une commune

(Extrait de: AULAB, Méthodologie de diagnostic foncier à vocation d'habitat, Mai 2010.)

Recenser les potentialités de renouvellement urbain en priorité est nécessaire pour promouvoir un développement territorial durable. En recentrant l'urbanisation au sein d'une enveloppe urbaine existante, le renouvellement urbain contribue à limiter l'étalement urbain, permet de repenser les extensions périphériques et répondre aux besoins futurs en construction neuve dans les territoires attractifs.

3.3 - Favoriser la redynamisation d'un centre ville ou d'un centre bourg

Le renouvellement urbain s'accompagne d'une réflexion plus large sur « les enjeux de mixité et de proximité nécessaires à la vie d'un centre »³⁴. En effet, le renouvellement urbain permet de revaloriser certains espaces délaissés dans les centres ville ou centres bourg, grâce à des travaux de réhabilitation du bâti ancien, de friches, de logements vacants, etc. C'est alors l'occasion de redynamiser économiquement un centre en développant l'offre de services, l'offre commerciale, de favoriser la mixité sociale en diversifiant l'offre en logement (locatif, logement aidé).

Ce type d'action peut être réalisé en milieu rural où il existe un phénomène progressif de désertification du centre bourg, et parfois un phénomène de mitage de l'espace agricole, et peut ainsi permettre de maîtriser l'urbanisation.

De nombreux projets de redynamisation de centre bourg s'effectuent grâce à une restructuration du noyau villageois existant. Le Conseil Général du Maine et Loire organise par exemple un concours départemental

³³ AULAB, Méthodologie du diagnostic foncier à urbaniser à vocation d'habitat, mai 2010.

³⁴ AUDIAR, 6 opérations de renouvellement urbain, juin 2007.

sur le thème « Habiter autrement pour un urbanisme durable »³⁵. Ce sont dix neuf projets qui sont présentés au concours. L'ensemble des collectivités, accompagnées d'un bureau d'étude, se proposent de soumettre un plan d'aménagement durable préalable à la création de nouveaux quartiers d'habitat. Parmi les communes rurales représentées, on peut prendre le cas de la Jubaudière une commune de 1250 habitants située dans la périphérie éloignée de l'agglomération d'Angers. Cette commune connaît une évolution de sa population (hausse de 0,84% entre 1999 et 2009 d'après les chiffres du RP) et souhaite restructurer son centre bourg pour y introduire une offre de logements et accroître son attractivité.



Figure 7 : Schéma de réaménagement du centre bourg de la Jubaudière (49)

(Extrait de : Conseil Général du Maine-et-Loire, *Habiter autrement pour un urbanisme durable*, Édition 2010 / 2011, Février 2012.)

D'après le plan d'aménagement schématique (Figure 7), il s'agit à partir d'une ancienne place de recréer une centralité. Les locaux désaffectés sont réinvestis pour y créer une offre de services. Plusieurs types de logements sont intégrés au bâti existant, comme des logements individuels groupés, ou du logement intermédiaire. Un travail sur les espaces publics, les voies de déplacements et la place des stationnements va aussi permettre d'améliorer la qualité paysagère du noyau villageois existant.

Toujours dans cette logique de redynamisation de centre bourg, d'autres projets innovants de renouvellement urbain en milieu rural ont été lancés. L'appel à projet RENOUEUR ou « Renouvellement Urbain et Écologique des espaces Ruraux »³⁶, a été lancé par les Espaces Naturels Régionaux du Nord-Pas-de-Calais. Il s'adresse aux communes et intercommunalités des Parcs Naturels Régionaux (PNR). L'objectif à travers cette démarche est la « maîtrise quantitative et qualitative de l'urbanisation » dans les communes des PNR, et l'expérimentation du renouvellement urbain et écologique en milieu rural. Le projet se décline en trois échelles d'intervention au sein des communes (Figure 8). C'est donc d'abord une réflexion sur le potentiel de renouvellement urbain de la commune qui est menée à partir des différents documents de planification et d'urbanisme. A l'échelle d'un ensemble de bâtiments, il s'agira d'une réflexion sur d'éventuelles

³⁵ Conseil Général du Maine et Loire, *Habiter autrement pour un urbanisme durable*, Édition 2010/2011, février 2012.

³⁶ D'après la brochure de l'appel à projet disponible sur http://www.enrx.fr/fr/paysages_environnement/projet_renouer

réhabilitations, et sur la diversification des fonctions au sein du village. A l'échelle du bâtiment, c'est une démarche de rénovation écologique qui sera menée dans un but de préserver le patrimoine bâti existant, et de conserver les savoirs faire locaux. Ce sont cinq communes qui ont été sélectionnées, toutes possédaient un patrimoine bâti délaissé qu'il va être possible de rénover et réinvestir dans le cadre du projet RENOUEUR.

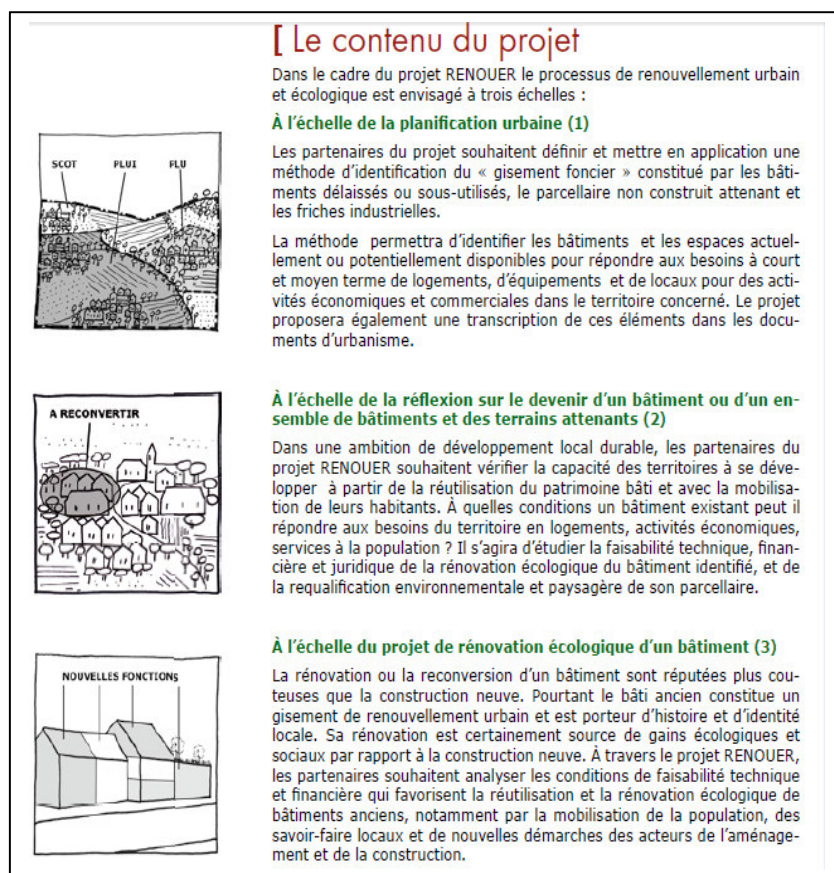


Figure 8: "Le renouvellement urbain et écologique des espaces ruraux"

(Source: Extrait de la plaquette de l'appel à candidature-Projet RENOUEUR disponible sur www.enrx.fr)

Le renouvellement urbain ne concerne pas uniquement les grands espaces urbains mais aussi les espaces ruraux, car il permet de redonner de la valeur à un espace en manque de dynamisme.

3.4 – Donner de la valeur aux espaces déqualifiés

Le renouvellement urbain est envisagé par les politiques de la ville comme un moyen d'action sociale sur les secteurs dégradés cumulant des handicaps sociaux et économiques, c'est l'objectif poursuivi actuellement par l'ANRU. Pour lutter contre l'exclusion de ces quartiers et améliorer la qualité de vie des habitants, ce sont des mécanismes de démolition, de réhabilitation qui sont pratiqués. Cependant la dimension environnementale est souvent absente de ce type d'opération de rénovation urbaine : la priorité est donnée à la réinsertion de ces quartiers.

Le terme de « renouvellement social urbain durable » est développé dans le projet de rénovation urbaine de la commune d'Échirolles dans l'agglomération Grenobloise. Cette convention ANRU intègre dans son cahier des charges certains éléments de l'Agenda 21 en vigueur sur le territoire. Plusieurs composantes du développement durable sont prises en compte comme la qualité environnementale des bâtiments (matériaux utilisés, performances énergétiques), du cadre de vie (introduction de la nature en ville) au mode de fonctionnement du quartier (recyclage, priorité aux modes de déplacements doux). Ce type d'opération

s'envisage sur le long terme. Le renouvellement urbain apporte dans ces quartiers un dynamisme, une valeur à la fois sur le plan esthétique, économique et environnemental. L'action de l'ANRU se poursuit et aura permis de rénover 490 quartiers d'ici à 2013³⁷.

3.5 – Favoriser la requalification d'espaces déjà urbanisés et des constructions existantes

Le laboratoire de sociologie urbaine du Conseil Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), à partir de son approche du renouvellement urbain durable, définit les actions précises qu'il est possible d'entreprendre à partir des espaces déjà aménagés, et synthétise un ensemble d'actions contribuant au renouvellement de la ville sur elle-même.

- « - **réutiliser des espaces désaffectés ou inutilisés** (friches industrielles, portuaires ou urbaines, délaissés urbains) et par là même de limiter les extensions urbaines ;
- **densifier les espaces urbains** de manière raisonnée et donc mieux exploiter des espaces disponibles, des dents creuses, des délaissés urbains ;
- **réutiliser des infrastructures existantes** (ex : anciennes voies ferrées réutilisées pour implanter des tramways ou des tram-trains comme à Nantes) ;
- **réutiliser des bâtiments industriels** en les modernisant ou en les réaffectant à d'autres usages (par exemple en les transformant en espaces culturels ou en logement) ;
- **moderniser des immeubles d'habitation** au lieu de les détruire, en améliorant également leurs performances thermiques et acoustiques ».

Figure 9: Extrait du rapport du CSTB sur « Les enjeux du renouvellement urbain durable », Juin 2011.

Il ne s'agit pas uniquement d'utiliser du foncier sous utilisé mais aussi les équipements, et infrastructures afin de réaliser des économies sur les matériaux et diminuer le coût de la gestion urbaine. Le renouvellement urbain se traduit par un ensemble d'opérations localisées au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse de densifier, réutiliser, de restructurer le bâti, cet ensemble d'actions contribue au développement durable des territoires.

Le renouvellement urbain est donc une notion complexe, qui a progressivement évolué. Au départ une simple forme de mutation urbaine, une action morphologique sur le tissu urbain, le renouvellement urbain s'est imposé pour revaloriser des espaces en manque de dynamisme. Ce sont différentes approches du renouvellement urbain qui ont été développées. L'action sociale du renouvellement urbain est profondément inscrite au sein des politiques de la ville mais une dimension plus globale du renouvellement urbain tend à s'imposer. Le renouvellement urbain s'envisage désormais comme un mode développement urbain durable, qui se traduit par des mécanismes divers puisqu'il est amené à répondre à des enjeux territoriaux variés. Une autre démarche consistera alors à territorialiser ces enjeux de renouvellement urbain en Poitou-Charentes.

³⁷ Chiffres extraits du site internet de l'ANRU : <http://www.anru.fr>

PARTIE 2 : TERRITORIALISATION DES ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN POITOU-CHARENTES

Le renouvellement urbain peut se pratiquer dans tous les territoires, mais les actions vont être différentes en fonction des enjeux territoriaux auxquels il doit répondre. Il a vocation à donner de la valeur aux espaces, et permet aussi de pratiquer une gestion économe de l'espace, il existe donc des enjeux diversifiés de renouvellement urbain.

L'objectif est de caractériser l'urbanisation et la consommation d'espace en Poitou-Charentes, c'est à travers ces caractéristiques territoriales que l'on définit les enjeux de renouvellement urbain. Pour cela, des indicateurs issus de la phase de diagnostic de l'étude sur les formes urbaines en région ont été utilisés pour réaliser une typologie des différents territoires en fonction de leurs différentes dynamiques territoriales.

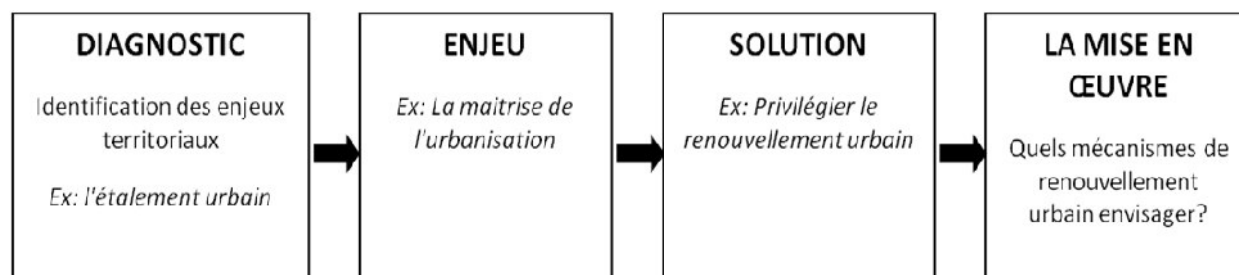
On définit ainsi la démarche de territorialisation des enjeux de renouvellement urbain : détailler les indicateurs territoriaux utilisés pour réaliser la typologie et enfin caractériser les différents profils de territoires et leurs enjeux de renouvellement urbain en Poitou-Charentes.

1 - La démarche : territorialiser les enjeux de renouvellement urbain en Poitou-Charentes

Une réflexion a tout d'abord été menée pour définir quels étaient les enjeux de renouvellement urbain sur un territoire, et la démarche à appliquer pour les faire ressortir à partir d'une typologie.

1.1 - La démarche de territorialisation

Le renouvellement urbain s'envisage comme une composante du projet de territoire, comme un moyen de permettre le développement urbain de manière raisonnée en retravaillant sur le tissu urbain existant. Il permet de répondre à des enjeux territoriaux divers : la maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs de forte extension, mais aussi la valorisation de secteurs en manque de dynamisme. La démarche, synthétisée par ce schéma (Figure 10), est donc d'identifier les enjeux territoriaux, en mobilisant des indicateurs qui traduiront des dynamiques des différents territoires en région. Le renouvellement urbain s'envisage comme une solution pour répondre à des problématiques territoriales diverses, c'est pourquoi les mécanismes qui relèvent du renouvellement urbain sont multiples.



Réalisation: THOMAS N.

Figure 10: Schéma de la démarche de territorialisation des enjeux de renouvellement urbain

C'est pourquoi il s'agira au sein de chaque profil de territoire défini, de déterminer par quels processus le renouvellement urbain peut s'envisager dans chaque type de territoires. Le renouvellement urbain ne peut s'envisager de manière opérationnelle qu'en prenant en compte la diversité des situations locales.

1.2 – Des enjeux différenciés de renouvellement urbain : les processus d'extension urbaine et de dévalorisation

Concernant la territorialisation des enjeux en région, il était question durant le stage de réfléchir sur les indicateurs à mobiliser pour définir des secteurs à enjeux pour le renouvellement urbain. Cette réflexion a progressivement évolué puisqu'elle développait l'idée qu'il existait des enjeux de renouvellement urbain uniquement dans certains secteurs, alors que le renouvellement urbain peut se pratiquer dans tous les territoires. Plusieurs hypothèses ont au départ été formulées pour comprendre à quels enjeux le renouvellement urbain pouvait être amené à répondre. Tout d'abord, les espaces qui représentent un enjeu peuvent être des secteurs où il existe une forte extension urbaine, et où la pression foncière et le besoin en logements sont importants.

Les espaces à enjeux de renouvellement urbain peuvent aussi être des secteurs dans lequel il existe des processus de dévalorisation. Les processus de dévalorisation traduisent des évolutions régressives des territoires selon l'analyse de la DGUHC, on qualifie la dévalorisation par rapport à différentes notions :

« - d'attractivité, de rapport offre/demande pour différentes fonctions urbaines (et donc de marché pris dans un sens global) ;

- de prix, en tant qu'expression possible du rapport offre/demande ;

- de représentation, de jugement porté sur le territoire ; en particulier, les représentations sociales qu'en ont les différents groupes sociaux sont un facteur de formation de la valeur, affecté d'une forte dimension symbolique ;

- de satisfaction des usagers et/ou des résidents : la qualité résidentielle, ou la qualité d'usage, du logement de ses abords, du quartier, de la commune, détermine la valeur. »³⁸.

Les processus de dévalorisation sont divers, et le renouvellement urbain s'avère un moyen utile à long terme pour redynamiser certains espaces actuellement dévalorisés et qui pourraient constituer un potentiel foncier important.

Mais les espaces qui représentent un enjeu pour la mise en œuvre du renouvellement urbain sont aussi ceux dans lequel il existe d'importantes disponibilités foncières. La présence de gisements fonciers non utilisés ou dévalorisés peut être le point de départ aux actions de renouvellement urbain. Pour cela, il pourra donc être envisagé de recenser le foncier disponible, ou en voie de mutation, voire sous utilisé au sein du tissu urbain existant (travail à l'échelle communale et généralisation des résultats à l'échelle régionale). L'identification des potentialités de renouvellement urbain sera traitée en troisième partie, la DREAL Poitou-Charentes peut en effet fournir des outils d'analyse et des méthodes pour les questions foncières.

2 - Mobilisation d'indicateur : l'identification des dynamiques et enjeux territoriaux

L'objectif est de mobiliser des indicateurs afin d'identifier en fonction des caractéristiques des territoires les enjeux de renouvellement urbain. A partir des travaux de la DREAL effectués dans le cadre d'une étude sur les formes urbaines, on peut mobiliser un certain nombre d'indicateurs afin d'identifier les dynamiques territoriales en matière de consommation d'espace, d'attractivité. Ces indicateurs issus du diagnostic sur les formes urbaines permettent de caractériser les modes d'urbanisation en Poitou-Charentes.

³⁸ DGUHC, CETE Ouest, CETE Nord Picardie, *Observation de l'habitat et analyse des territoires, Processus de valorisation et dévalorisation des territoires*, janvier 2004.

2.1 – Les indicateurs issus du diagnostic de l'étude sur les formes urbaines

Le tableau recense l'ensemble des indicateurs utilisés pour réaliser la typologie « Urbanisation et consommation d'espace ». Chacun d'eux va permettre de caractériser différents profils de territoires et de définir leurs enjeux.

Thème	Indicateur	Source(s)
DENSITES	Densité résidentielle nette (nombre de logements par hectare bâti à dominante habitat)	Majic
	Densité d'activité humaine (nombre d'habitants et d'emplois par hectare bâti)	Majic et RP
DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE	Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2007 (en %)	RP
EXTENSION URBAINE	Taux d'évolution annuel de la surface bâtie à dominante habitat entre 1999 et 2007 (en%)	Majic
DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION	Part des logements neufs entre 2003 et 2009 (en %)	SITADEL
VACANCE DU PARC DE LOGEMENT	Taux de logements vacants (en %)	FILOCOM
ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENT	Part des logements construits avant 1968 (en %)	Majic

Figure 11: Tableau des indicateurs issus du pré-diagnostic sur les formes urbaines

(Réalisation : Thomas N. d'après DREAL P-C, DAU, Indicateurs de l'étude Formes urbaines-Typologie, 2011)

L'ensemble des indicateurs sont représentés à l'échelle communale, on peut tout d'abord s'intéresser aux densités. La densité résidentielle nette liée à l'habitat est le nombre de logements par hectare bâti lié à l'habitat, elle permet de donner une mesure de l'occupation du sol par le logement³⁹. En effet, les faibles densités résidentielles sur un territoire traduisent une consommation d'espace importante pour l'habitat et correspondent à des formes urbaines peu denses. À l'inverse, des densités résidentielles fortes retracent un lien avec les pressions foncières, car il s'agit d'espaces qui sont fortement investis. On peut s'appuyer sur les densités résidentielles pour définir des espaces à enjeux pour le renouvellement urbain, mais aussi sur la densité d'activité humaine qui permet de définir le nombre de personnes fréquentant un espace à travers la dynamique démographique et le nombre d'emplois. Cet indicateur permet alors de repérer des centralités au sein des différents territoires.

Le dynamisme démographique d'un territoire caractérise son évolution, et va permettre d'identifier des secteurs en croissance, et dans lesquels il pourrait exister un besoin urgent en logements.

Un indicateur important qui permet de visualiser l'évolution de la consommation d'espace pour de l'habitat est le taux d'évolution annuel des surfaces bâties à dominante habitat. Lorsqu'il est associé à l'indicateur d'évolution de la population, il permet de caractériser l'étalement urbain sur les différents territoires. En effet, un indicateur de caractérisation de l'étalement urbain a été développé dans le cadre d'une étude sur l'artificialisation en Poitou-Charentes⁴⁰, il compare l'évolution de la tache urbaine liée à l'habitat et l'évolution de la population sur une même période. En effet, d'après la définition de l'Agence Européenne de l'Environnement, on recense un phénomène d'étalement urbain lorsque l'évolution des surfaces bâties pour de l'habitat est bien plus importante que l'évolution de la population. Sur ces territoires de forte extension urbaine, le renouvellement urbain s'avère être une solution pour limiter l'étalement urbain.

³⁹ IAURIF, Appréhender la densité, Les indicateurs de densité, *Note rapide sur l'occupation des sols*, n°383, juin 2005.

⁴⁰ Indicateur mis en place par la DREAL Poitou-Charentes SECLA/ DAU dans le cadre de l'étude sur les formes urbaines

Le taux de construction neuve traduit la dynamique de construction en région, il fait apparaître des espaces en expansion où la consommation d'espace pour la construction y est importante. La part de la construction neuve, lorsqu'elle est importante, révèle aussi l'attractivité résidentielle des territoires.

Pour identifier des espaces soumis à des processus de dévalorisation, on peut se baser sur deux indicateurs ; le taux de vacance et le taux de logements anciens (antérieurs à 1968) qui renseignent sur l'occupation du bâti et sur sa qualité. On peut aussi s'intéresser à la vacance du parc de logement, dans les fichiers FILOCOM, le logement vacant est défini comme un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1^{er} janvier.

Quatre types de source ont été utilisés, il s'agit tout d'abord des fichiers Majic dont dispose la DAU. Ce sont des fichiers fonciers délivrés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui fournissent des données précises sur l'occupation des sols (occupation et qualité du parc de logement, évolution de l'urbanisation...), avec une précision à la parcelle puisqu'ils incluent des données cadastrales. Les données Majic nécessitent un traitement préalable à leur exploitation (agrégation et anonymisation) car il s'agit de données fiscales brutes. D'autres sources ont été mobilisées comme les chiffres du Recensement de la Population (RP) fournis par l'INSEE, les données SITADEL qui recensent les permis de construire délivrés sur un territoire. Enfin, la base de données FILOCOM sur le logement et son occupation est utilisée ici pour déterminer le taux de logement vacant et l'ancienneté du bâti car il s'agit d'une donnée fiable, régulièrement mise à jour.

2.2 – *D'autres indicateurs et sources mobilisables pour identifier des dynamiques territoriales*

Pour compléter la typologie, il est possible de mobiliser d'autres indicateurs ou d'utiliser d'autres méthodologies pour évaluer la consommation d'espace sur un territoire.

L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) « fournit des informations sur les terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle (type d'acquisition, surface, prix, etc.) et sur la maison elle-même (prix, surface SHON, état d'avancement des travaux, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.) »⁴¹. À partir des différents niveaux de prix dans la région, cet indicateur renseigne sur l'attractivité des territoires, et permet d'identifier des pressions foncières. L'importance du coût du foncier dans certains espaces traduit des ségrégations spatiales et témoigne de la difficulté pour certains ménages d'accéder à la propriété.

Aussi, pour alimenter la réflexion sur la qualité du bâti et pouvoir localiser des phénomènes de dévalorisation morphologiques, on peut également utiliser la part du logement potentiellement indigne par commune. Une part importante de logements indignes indique qu'il existe un potentiel bâti à réutiliser, mais bien souvent le logement potentiellement indigne correspond à du bâti ancien.

Un catalogue d'indicateurs de développement durable a été mis en place dans le cadre de la Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD). En collaboration avec l'Insee et le CESER, l'objectif final est de pouvoir quantifier en région les efforts en faveur du développement durable à travers différentes thématiques. On peut citer dans le cadre de l'étude sur le renouvellement urbain :

- L'indicateur d'artificialisation des sols, qui peut permettre d'évaluer la consommation d'espace liée à l'étalement urbain ;
- L'indicateur sur le nombre de logements vacants et/ou indignes qui renseigne sur les processus de dévalorisation du tissu urbain ;
- L'indicateur prix des terrains à bâtir pouvant servir à identifier les pressions foncières.

Leur intérêt est d'être facilement appropriable, ils permettent une représentation cartographique rapide, et ils sont remis à jour régulièrement pour suivre les évolutions territoriales en région.

⁴¹ Définition issue de : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/r/enquete-prix-terrains-batir-eptb.html>

Une étude ⁴² dressant un panorama des méthodes pour mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation, met en avant la méthode de détermination graphique d'une enveloppe urbaine, pour suivre l'évolution annuelle des surfaces artificialisées par typologie de constructions (logement individuel, collectif, activités) en ha. Cette démarche va aussi permettre de mesurer le renouvellement urbain, il sera possible sur une commune par exemple de distinguer les opérations et constructions réalisées au sein de l'enveloppe urbaine et ceux réalisés en extension.

Pour réaliser la typologie « Urbanisation et consommation d'espace en Poitou-Charentes », les différents indicateurs vont être croisés et pondérés permettant d'obtenir six classes correspondant à trois profils de territoire. Ce traitement statistique est effectué par l'Unité Analyse Statistiques, et la représentation cartographique par la DAU.

3 - Des enjeux de renouvellement urbain diversifiés sur tous les territoires

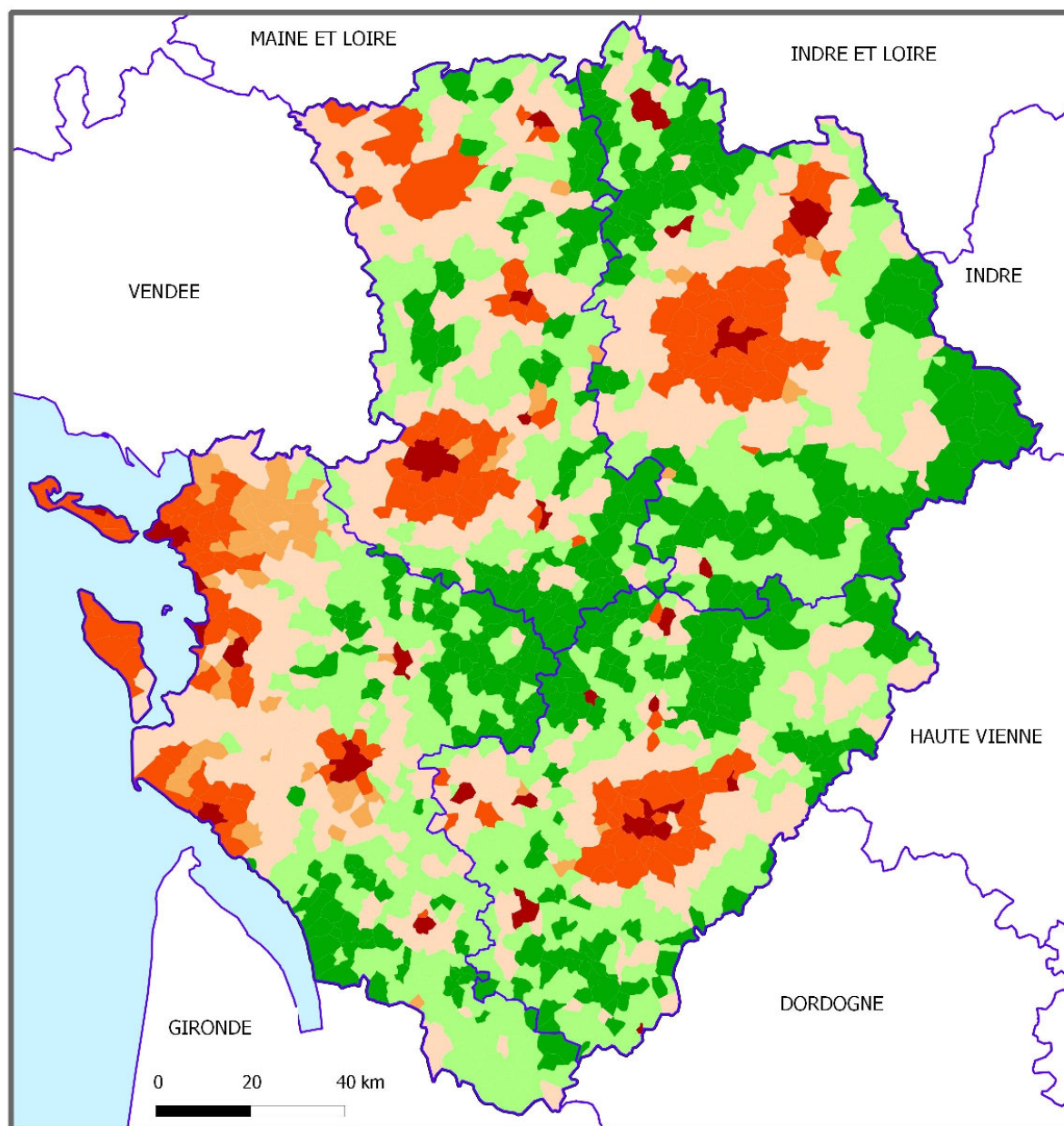
À partir des différents indicateurs développés dans le cadre du diagnostic sur les formes urbaines, est réalisée une typologie des espaces en fonction des modes d'urbanisation, de la consommation d'espace. Globalement dans ces différents secteurs identifiés, le renouvellement urbain peut permettre de maîtriser l'urbanisation tout en répondant aux besoins en logements mais aussi de revaloriser certains espaces en manque de dynamisme. Ce sont trois grands profils de territoire qui sont définis (figures 12 et 13), dans lesquels les enjeux de renouvellement urbain vont être différents. Selon les caractéristiques de chaque territoire, différents types de mécanismes de renouvellement urbain sont à l'œuvre.

Indicateurs	Moyenne des indicateurs par profil de territoires (répartis en 6 classes)						Poitou-Charentes
	1	2	3	4	5	6	
Densité résidentielle = nb logt/ha bâti à dominante habitat Source : MAJIC	10.2	9.9	10.1	10.8	12.1	27.8	10.7
Densité d'activités humaines = nb hab et emplois/ha bâti Source : MAJIC – RP	8	9.7	11.5	12.7	14.9	32.3	11
Part des logements neufs entre 2003 et 2009 en % Source : Sitadel - Filocom	6.7	11.3	14	32.5	14.1	7.3	11.8
Taux d'évolution annuel de la tache urbaine liée à l'habitat entre 1999 et 2007 en % Source : MAJIC	0.8	1.6	2.4	3.9	2.3	1.1	1.7
Part du taux de logements construits avant 1968 en % Source : Filocom	80.8	67.9	52.7	36.1	31.7	58.6	61.6
Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2007 en % Source : RP	0.1	0.6	1.1	3.4	1.3	0.1	0.8
Taux de logements vacants en % Source : Filocom	12.9	10.6	8	6	4.8	11.1	9.7

Figure 12: Tableau des moyennes des indicateurs par classe qui caractérisent les trois profils de territoires

⁴² CETE Ouest, CERTU, DGALN, *Mesure et suivi de la consommation d'espace dans les PLU et SCoT*, Observation urbaine, juin 2010.

Typologie - Urbanisation et consommation d'espace



Les profils de territoire

- | | |
|------------|--------------------------------------|
| ■ Classe 1 | } Espaces en perte de dynamisme |
| ■ Classe 2 | |
| ■ Classe 3 | } Espaces périphériques en extension |
| ■ Classe 4 | |
| ■ Classe 5 | |
| ■ Classe 6 | Espaces centraux |

Conception : DREALPC/SECLA/DAU - mai 2012

Source : INSEE RP - Fichiers Majic 3
Filocom - Sitadel



Figure 13: Carte de la typologie des territoires en matière de consommation d'espace et d'urbanisation

3.1 – *Les espaces centraux: des densités fortes et un foncier tendu*

Les espaces centraux (classe 6) sont les pôles urbains majeurs et intermédiaires de la région, mais aussi les espaces côtiers soumis à de fortes pressions foncières. Ils sont marqués par de fortes densités résidentielles et d'activité humaine. Ces espaces ont un poids démographique et économique important mais l'évolution de la population y est actuellement très faible (0,1% de 1999 à 2007). Ce sont dans ces espaces que sont recensées les plus fortes densités résidentielles.

Il y existe un besoin foncier important. Le renouvellement urbain peut permettre de recréer une offre foncière au sein du tissu urbain existant en densifiant et par conséquent, limiter les déplacements des populations en les rapprochant des centres urbains, des services, des réseaux de transport en commun.

Une stratégie globale d'optimisation du tissu urbain existant peut être mise en place dans ces secteurs (comblement des dents creuses, densification du bâti...).

3.2 – *Les espaces périphériques en extension*

Il s'agit des lieux de la périurbanisation, ces espaces sont donc situés à proximité des centres urbains, mais aussi sur le rétro-littoral. Ils correspondent globalement aux quatre aires urbaines élargies de la région (Poitiers, Niort, La Rochelle, Angoulême). Dans ces secteurs la progression de la tache urbaine pour l'habitat y est importante. Parmi ces espaces périphériques, on peut distinguer trois classes, pour chacune les dynamiques d'extension urbaine vont être différentes :

- Des territoires périurbains de première couronne très attractifs (classe 5):

Dans ces espaces, on recense un des plus forts taux d'évolution de la population avec 1,3 % entre 1999 et 2007 contre 0,8 % pour la moyenne régionale. Ce sont des secteurs attractifs, la part du logement neuf y est relativement importante avec 14,1%. Le parc de logements n'est pas sous occupé, la vacance y est faible en comparaison à la moyenne régionale (8% contre 9,7%).

- Des territoires périurbains en très forte extension (classe 4):

Ce sont les territoires périurbains les plus dynamiques, où le besoin en logements est important : avec une part de la construction neuve presque trois fois plus importante que la moyenne régionale sur la période 2003-2009 (32,5% contre 11,8 %). Dans ces espaces la progression démographique est forte (3,4% entre 1999 et 2007) ainsi que l'évolution des surfaces bâties, presque deux fois plus que la moyenne régionale (3,9% contre 1,7% sur la période 1999-2007). Localement, certains espaces ruraux éloignés de toute agglomération sont aussi en forte expansion résidentielle, par exemple sur le rétro-littoral Charentais Maritime mais aussi dans le nord de la Charente.

- Des territoires périurbains de seconde couronne (classe 3):

Ces espaces sont marqués par des densités résidentielles faibles (10,1% contre 10,7% pour la moyenne régionale), une part de logements neufs et une évolution des surfaces bâties de 2,4%, plus importante que la moyenne régionale. On observe une forte tendance à l'étalement à partir des pôles urbains majeurs (La Rochelle, Niort, Poitiers et Angoulême) mais aussi dans des espaces urbains intermédiaires (Saintes, Cognac, Parthenay, Bressuire, Châtellerauld).

Dans ces espaces périphériques en extension, les besoins en logements sont importants (en lien avec la forte progression démographique) donc l'enjeu principal est la maîtrise de l'urbanisation et par conséquent la limitation de la consommation d'espace.

Plusieurs pistes peuvent alors être envisagées dans ces espaces périurbains. Il est possible de favoriser l'évolution des espaces périurbains existants⁴³. D'après les travaux de l'école d'architecture de Lyon qui a

⁴³ DIAS D., LANGUMIER J., DEMANGE D., Mutabilité du périurbain, le modèle pavillonnaire face aux crises

engagé des réflexions sur la mutabilité du périurbain, il est possible de parler de renouvellement périurbain. En effet, dans ces espaces le renouvellement peut permettre de faire évoluer le modèle et permet de penser différemment l'urbanisation périphérique. Par exemple, il s'agit de densifier et diversifier à partir de scénarios évolutifs avec une action sur le bâti (comblement des dents creuses, relier le bâti discontinu, surélever le bâti, évolution en fonction des structures familiales), sur les fonctionnalités des espaces périurbains (introduction de services, d'activités économiques) et une action sur les déplacements (diversifier les modes de déplacements, revoir la place attribuée aux stationnements).

Dans les espaces de faible densité résidentielle, où la consommation foncière pour l'habitat y est importante le renouvellement urbain va permettre de densifier à la fois le bâti mais aussi le tissu urbain existant. Lorsqu'il s'agit d'espace attractif en voie d'extension, il est possible de réinvestir ces espaces peu denses, de repenser les formes d'habitat produites qui ont pu donner lieu à ces faibles densités résidentielles. Dans des communes où la construction neuve est très importante, réfléchir en terme de renouvellement urbain permet de nuancer l'ouverture à l'urbanisation.

Bien qu'il permette de limiter l'étalement urbain, le renouvellement ne peut cependant constituer un modèle alternatif à toutes les formes d'extension. D'autre part, il peut y avoir des besoins de renouvellement urbain indépendamment de la nécessité de maîtrise des extensions, c'est le cas lorsqu'il existe un besoin d'enrayer les processus de dévalorisation de certains territoires.

3.3 – *Des espaces avec un faible dynamisme démographique et économique*

Ce profil de territoire correspond aux secteurs ruraux du centre de la Charente Maritime, le sud de la Vienne et à la Charente, deux types d'espaces peuvent être distingués en fonction de leur dynamisme.

- Les secteurs ruraux en cours d'étalement (classe 2) :

Ce sont des espaces où l'on recense un taux de logements anciens assez important. Il est possible de cerner une tendance à l'étalement dans ces secteurs puisque la progression des surfaces bâties pour l'habitat est en augmentation (1,6%) mais la croissance de la population entre 1999 et 2007 y est très faible (0,6%). Cette classe est fortement représentée dans les périphéries éloignées des quatre agglomérations, avec un mitage progressif de l'espace rural.

- Les secteurs ruraux faiblement dynamiques (classe 1):

Dans ces espaces ,il existe une forte vacance, de presque 13% du parc de logement, ainsi qu'un fort taux de logements anciens (80,8%° contre 60,1% pour la moyenne régionale). La progression démographique y est presque nulle (0,1%). De plus, dans ces secteurs ruraux les très faibles densités d'activités humaines témoignent d'un faible dynamisme démographique et économique.

La vacance et la présence de logements anciens traduisent le phénomène de dévitalisation des centres bourgs, devenus peu attractifs pour les populations. Ces espaces connaissent des processus de dévalorisation morphologiques (liés à la qualité et à l'occupation du parc de logements). Il y existe un foncier sous utilisé qu'il serait possible de réinvestir.

Dans ces secteurs, le renouvellement urbain permet une revalorisation à la fois par une action de rénovation, et de réhabilitation du bâti. La démarche de la DGUHC, « Observation de l'habitat et analyse des territoires», en collaboration avec le réseau scientifique et technique du ministère chargé du logement, identifie que « la finalité même du renouvellement urbain est de redonner de la valeur à l'espace par une action publique

énergétique et environnementale, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 104 juin 2008.

volontariste. »⁴⁴

Dans les secteurs ruraux dévalorisés ou en perte de dynamisme, le renouvellement urbain permet :

- de recréer une offre de logement et des services de proximité en retravaillant sur l'habitat par des processus de réhabilitation, de rénovation et en réinvestissant les logements vacants ou anciens dans les centres bourgs.
- redynamiser des espaces délaissés, en renforçant des centralités existantes (création de services par exemple).

De manière opérationnelle, il est possible de « saisir les opportunités de renouvellement dans le cadre d'opérations de réhabilitation, de restauration ou d'amélioration de l'habitat, résorption de l'insalubrité (OPAH-RU, OPAH-RR, RHI, PRI) »⁴⁵.

Plusieurs niveaux d'application sont possibles pour contrecarrer les processus de dévalorisation via le renouvellement urbain. D'après les travaux de la DGUHC, cinq types d'actions sont envisagées pour « définir le degré d'implication de la puissance publique » :

« - laisser faire (la mutation nécessaire est possible par la simple action du marché) ;
- mettre en place un dispositif de veille (quartiers à risque ou en voie de basculement, à l'avenir incertain, sur lesquels il faudra intervenir dès que les signes de dévalorisation se feront suffisamment importants) ;
- engager des actions légères pour faciliter la régénération spontanée (le processus de dévalorisation n'est pas tel qu'il nécessite une action lourde) ;
- mener les opérations ponctuelles nécessaires (par exemple résorption d'une friche industrielle) ;
- engager une action lourde de renouvellement urbain (quartiers sur lesquels une action coordonnée de la puissance publique est nécessaire), déterminer les leviers d'actions possibles en fonction de la nature des problèmes ».

Figure 14: Quelle(s) action(s) dans les espaces dévalorisés?

Extrait du rapport : DGUHC, CETE Ouest et Nord Picardie, *Renouvellement urbain et mutabilité des tissus constitués, Observation de l'habitat et analyse des territoires*, Janvier 2004.

Globalement au sein des différents profils de territoire identifiés, le renouvellement urbain peut permettre de maîtriser l'urbanisation, tout en répondant aux besoins en logements mais, aussi, de revaloriser certains espaces en manque de dynamisme. Une prise en compte du contexte local est nécessaire pour adapter les actions de renouvellement urbain en fonction des besoins. Le Poitou-Charentes est une région fortement rurale, il existe aussi un besoin de redéfinir le rôle des communes rurales face au renouvellement urbain et leur intérêt de revoir leur mode de développement urbain, par exemple dans le cas de revalorisation d'un centre bourg. Le renouvellement urbain n'est pas le seul fait des grands espaces urbains.

Pour envisager le renouvellement urbain de manière opérationnelle, on peut ensuite s'intéresser aux leviers qui facilitent sa mise en œuvre, mais comprendre aussi quels peuvent être les éléments de blocage. La DREAL souhaite fournir des outils opérationnels à ses partenaires et axe son analyse sur l'identification des leviers et des potentialités de renouvellement urbain.

⁴⁴ DGUHC, CETE Ouest, CETE Nord Picardie, *Renouvellement urbain et mutabilité des tissus constitués, Observation de l'habitat et analyse des territoires*, 2004.

⁴⁵ DGUHC, *Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire*, Politiques foncières locales, mars 2004.

Partie 3 : LES LEVIERS D'ACTION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Après avoir traité l'aspect conceptuel du renouvellement urbain, et avoir identifié l'ensemble des territoires à enjeux de renouvellement urbain dans la région d'étude, l'analyse va se porter sur un aspect plus opérationnel. Il s'agit dans une visée opérationnelle de dégager des leviers d'actions facilitant la mise en œuvre du renouvellement urbain. Ce sont donc les composantes du projet de renouvellement urbain qui vont être analysées comme le montage financier, le portage du projet par les différents acteurs, mais aussi l'intégration d'une démarche de renouvellement urbain au sein d'un projet territorial. La prise en compte du renouvellement urbain dans les documents de planification et d'urbanisme, avec l'exemple des SCOT de la région, sera également analysée.

C'est plus particulièrement le levier foncier qui sera développé, en effet, au sein des travaux d'étude sur le renouvellement urbain, l'identification des potentialités foncières à l'échelle d'un territoire peut permettre d'encourager les démarches de renouvellement urbain. La DREAL Poitou-Charentes dispose d'un ensemble de méthodologies et d'outils, mobilisables à l'échelle régionale, afin de repérer le foncier disponible ou sous utilisé. Ces leviers constituent une piste pour la poursuite de l'étude par la DREAL, l'objectif étant de fournir un outil opérationnel aux agents des DDT conseillant les collectivités, pouvant faciliter le déroulement mais aussi encourager les initiatives de renouvellement urbain.

1 - Les éléments de controverses du renouvellement urbain

Un premier paradoxe souvent évoqué concernant les opérations de renouvellement urbain est l'incapacité de mobiliser rapidement du foncier, et le fait de mener des opérations lourdes et longues qui s'opposent à la nécessité de répondre rapidement à la demande en logements dans certains espaces.

1.1 - Des objectifs contradictoires qui tendent à limiter les démarches de renouvellement urbain.

En réaction à la parution des lois Grenelle 2 qui prônent la limitation de l'étalement urbain, le spécialiste des questions foncières et immobilières au CNRS Vincent Renard explique, dans un article, pourquoi il est aujourd'hui difficile de limiter le phénomène d'étalement urbain, et par conséquent de penser le développement urbain de manière durable.

Selon lui, il existe tout d'abord des objectifs contradictoires affichés au sein des politiques publiques. Même si le renouvellement urbain permet de créer de l'offre en logement en tissu urbain constitué, il existe toujours un report de la demande en périphérie, car l'idéal de la maison individuelle se maintient et l'accessibilité à la propriété est facilitée loin des centres urbains. En effet, la limitation de l'étalement urbain est remise en cause par « une contradiction fondamentale des politiques urbaines en France » qui visent d'un côté à lutter contre l'étalement urbain et d'un autre à favoriser l'accès à la propriété le plus souvent en périphérie par l'abondance des dispositifs financiers et fiscaux (ancien prêt à taux zéro)⁴⁶.

L'auteur met aussi en lumière l'idée qu'il existe aussi des objectifs contradictoires entre les prescriptions du Grenelle et les documents d'urbanisme. Pratiquer une gestion économe de l'espace en densifiant, en recyclant l'urbain peut aussi s'avérer difficile, car des objectifs contradictoires peuvent exister entre les prescriptions des PLU et la logique de densification actuelle prônée par le Grenelle, par exemple des hauteurs maximums imposées pour les surfaces bâties et des surfaces minimums pour les espaces verts et le stationnement. Donc bien qu'un ensemble de mesures prises dans le cadre du Grenelle visent à maîtriser l'urbanisation, elles sont parfois difficilement mises en œuvre sur le terrain.

⁴⁶ RENARD V., Grenelle II: la fin de l'étalement urbain?, *Métropolitiques*, 6 juin 2011

1.2 - *Les effets contrastés du renouvellement urbain : entre marketing territorial et embourgeoisement*

Dans certaines zones urbaines centrales, le renouvellement urbain s'assimile à une stratégie de marketing territorial comme les actions des agglomérations visant à restaurer les entrées de ville.⁴⁷ Dans un recueil d'actes de séminaire du PUCA sur le thème de l'attractivité⁴⁸, le renouvellement urbain est appréhendé au sein d'un projet de développement urbain comme un élément de stratégie de marketing territorial. En effet, la revalorisation des espaces publics, la reconversion/requalification des quartiers dégradés, visent à l'amélioration de l'attractivité des grands espaces urbains surtout dans le cas « des villes industrielles, peu importe leur taille, affectées à double titre (spatial et économique) par la désindustrialisation, les centres anciens en déclin, les métropoles mondiales à la recherche d'un nouveau souffle ». On peut citer le projet d'Euralille qui traduit cette stratégie de marketing territorial à travers un vaste projet de renouvellement urbain. La métropole lilloise s'est donnée pour objectif d'accroître son rayonnement économique et culturel à travers la création d'une vaste zone économique, qui s'appuie sur un réseau multimodal d'échelle européenne. Le projet Euralille a été lancé dès le début des années 1990, au cœur de l'agglomération, sur d'anciens terrains militaires. Plus qu'une simple volonté de redynamiser des espaces délaissés en centre d'agglomération, le projet Euralille s'accompagne d'une réflexion plus globale sur les enjeux d'attractivité à l'échelle européenne.

La réalisation d'opérations de renouvellement urbain peut avoir des effets contrastés. La revalorisation d'un quartier anciennement dégradé et accueillant des populations modestes peut contribuer au phénomène de gentrification. En souhaitant donner de la valeur à un espace, son attractivité va augmenter et par conséquent le coût du foncier. On parlera d'embourgeoisement de certains quartiers renouvelés au détriment des populations plus modestes reléguées en périphérie⁴⁹. C'est actuellement un des sujets de recherche retenu par le PUCA, « Le renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ? »⁵⁰. Le programme de recherche associe le renouvellement urbain et la notion de mixité, partant du constat « qu'indépendamment des intentions affichées, le renouvellement urbain peut avoir pour effet d'affiner le tri social des localisations résidentielles, et de concourir à l'invisibilisation des catégories démunies ».

Il est donc nécessaire de prendre en compte le caractère multidimensionnel du renouvellement urbain qui vise à répondre à des enjeux environnementaux, économiques mais aussi des enjeux sociaux et de mixité.

1.3 - *Des conflits d'acteurs : le cas particulier des opérations de densification*

Les conflits que l'on peut retrouver lors des opérations de renouvellement urbain sont inhérents à toutes les opérations d'aménagement comme les conflits d'usage, les conflits d'intérêt entre les acteurs, et ce, d'autant plus dans les opérations de renouvellement urbain qui supposent de travailler en tissu urbain constitué, sur du bâti existant. Ce sont donc parfois une multitude d'acteurs qui sont amenés à interagir, par exemple les propriétaires privés, les porteurs du projet, les maîtres d'œuvre.

Dans le cadre particulier d'opérations de densification du tissu urbain existant, certains problèmes peuvent être évoqués⁵¹, comme la difficulté de faire accepter ce type de projet à des habitants qui y voient parfois des contraintes visuelles, une déstructuration de leur cadre de vie par l'implantation de nouvelles formes d'habitat plus denses. Renouveler la ville sur elle-même entraîne une modification du cadre bâti existant, se pose alors

⁴⁷ IUP, UPEC, *L'ABC de l'urbanisme*, 2010.

⁴⁸ PUCA, *Attractivité des villes : regards croisés, Le renouvellement urbain-Créativité et attractivité des villes*, pp 14-16, Actes de séminaires, juin-juillet 2007.

⁴⁹ LINOSSIER R., RUSSEIL S., VERHAGE R., ZEPF M., Effacer, conserver, transformer, valoriser, le renouvellement urbain face à la patrimonialisation, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 97, pp 23-26.

⁵⁰ BERGEL P., DESPONDS D., JEAN S., LE GOFF W., *Le renouvellement de la ville: vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ?*, Université de Caen, Université de Cergy-Pontoise, septembre 2009, 302 p.

⁵¹ PUCA, MSH, Pôle de recherche urbaine des pays de la Loire, *Les paradoxes de la densification de l'habitat: injonctions, oppositions, médiatisation*, avril 2010.

la question de l'acceptation par les populations.

Des conflits d'acteurs peuvent aussi survenir entre les porteurs de projet. On peut prendre l'exemple développé lors de la rencontre du pôle de recherche urbaine des Pays de la Loire. Dans une commune de la métropole nantaise, des conflits d'intérêts entre une municipalité et un bailleur sont survenus pour l'implantation d'un habitat de type collectif, mais aussi des conflits entre promoteurs et populations. Malgré les nombreux efforts de concertation entre les élus, les populations et le promoteur, faute de compromis le projet est mis en suspens. Les oppositions aboutissent souvent par des recours juridiques, menant aux blocages des projets avec des coûts d'adaptation supplémentaires, des échéances rallongées et des problèmes de financements liés à l'allongement de la durée d'élaboration du projet. C'est donc un effort de pédagogie et de concertation qui doit être réalisé auprès des différents partis concernés, une phase d'étude préalable est nécessaire à la mise en œuvre des projets.

Ce sont donc plusieurs éléments de controverses qui peuvent être adressés au renouvellement, sa mise en œuvre est en effet peu favorisée d'autant que les formes d'urbanisation sont toujours dominées par l'extension. Les effets que peuvent produire les opérations de renouvellement urbain sont à nuancer, puisqu'elles peuvent être le fruit d'une stratégie de marketing territorial, et peuvent concourir au phénomène de gentrification. C'est donc une réflexion sur l'ensemble des composantes d'un projet de renouvellement urbain qui s'impose, il existe certains leviers d'actions sur lesquels il est possible d'agir.

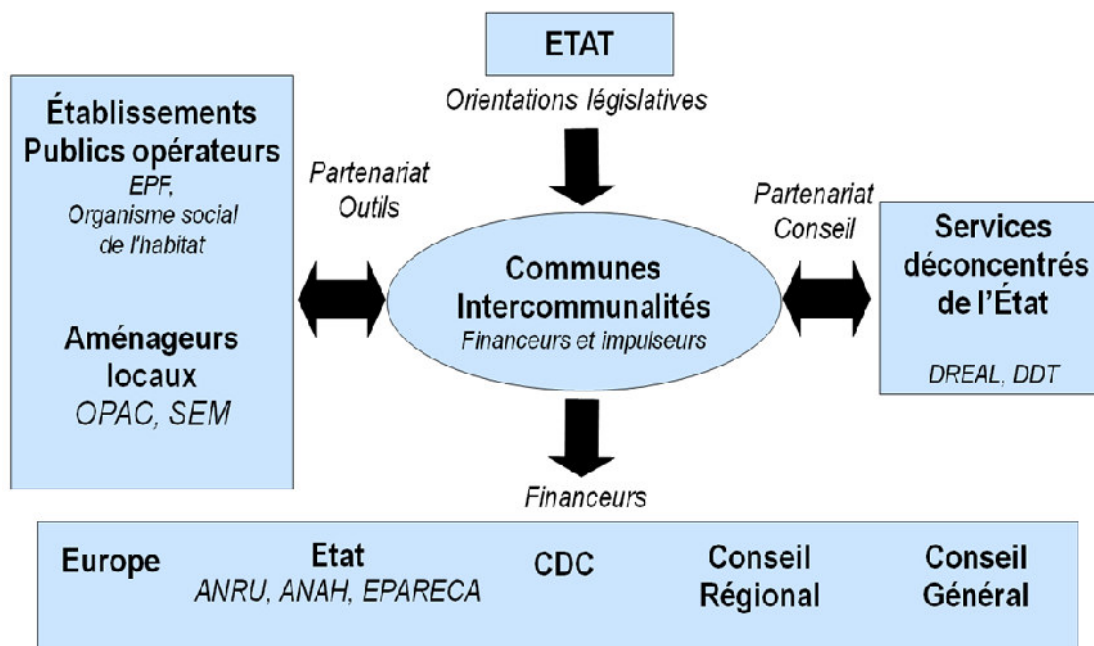
2 - Les leviers d'action pour la mise en œuvre du renouvellement urbain

À partir d'ouvrages généraux sur le renouvellement urbain mais aussi de différents rapports d'études techniques, il est possible de définir des éléments stratégiques pour la mise en œuvre du renouvellement urbain. Certaines clés de réussite peuvent être développées, il s'agit de comprendre sur quelles composantes du projet de renouvellement urbain il est possible d'agir pour en permettre leur bon déroulement. Pour intégrer ces objectifs de renouvellement et plus globalement permettre le développement durable des territoires, on peut plus particulièrement analyser comment est prise en compte cette thématique au sein des documents d'urbanisme et de planification, par exemple le SCoT.

2.1 - La mobilisation des acteurs comme clé de voûte au projet de renouvellement urbain

À partir de l'ouvrage d'Olivier PIRON qui dresse une analyse systémique du renouvellement urbain, le rôle de l'action publique est déterminant pour la réalisation des projets de renouvellement urbain. Les acteurs publics sont donc les principaux initiateurs du renouvellement par leurs choix politiques, leurs choix en terme de développement territorial. L'État et ses services déconcentrés jouent par exemple actuellement un rôle majeur dans le portage de projets et dans le financement du renouvellement urbain dans le cadre du PNRU, même si le budget attribué pour la politique de rénovation urbaine tend progressivement à diminuer. L'ex DDE Loire, en collaboration avec des étudiants de l'Institut d'Urbanisme de Lyon (IUL) ont produit un diagnostic sur les possibilités de renouvellement urbain dans une commune de la Loire, Rive-de-Gier, un cadrage de la notion de renouvellement urbain y est réalisé⁵². Ils y recensent un ensemble d'acteurs de façon synthétique, essentiellement publics, pouvant être amenés à intervenir dans des opérations de renouvellement urbain. À partir du schéma extrait des travaux de l'IUL, on peut comprendre le rôle qu'exerce chacun des acteurs au sein du projet et leurs moyens d'intervention.

⁵² DDE Loire, Institut d'urbanisme de Lyon, *Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier*, Préambule: cadrage général de la notion, mai 2005.



Modification N. Thomas d'après DDE Loire, Institut d'urbanisme de Lyon, *Le renouvellement urbain à Rive-de-Cher*, Préambule : Cadrage général de la notion, mai 2005.

Figure 15: Schéma des acteurs publics amenés à intervenir lors de projets de renouvellement urbain

A travers ce schéma, ce sont essentiellement des acteurs publics qui sont mis en valeur, on peut aussi évoquer la place des acteurs privés dans le renouvellement urbain : les propriétaires privés, les investisseurs privés, les aménageurs privés mais aussi les habitants qui sont souvent les principaux bénéficiaires des projets de renouvellement urbain.

La place centrale est attribuée aux collectivités territoriales porteuses du projet de renouvellement urbain. Elles jouent aussi un grand rôle dans la concrétisation d'opérations de renouvellement urbain, par leurs choix en terme de développement urbain.

Les acteurs financeurs sont nombreux mais sont surtout amenés à intervenir dans le cadre de dispositifs encadrés par l'État à visée sociale, par exemple la Caisse des Dépôts et Consignations finance la rénovation urbaine via l'ANRU, et l'ANAH finance l'amélioration de l'habitat dans le parc privé. On peut aussi citer l'EPARECA (Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux) qui agit spécifiquement pour la redynamisation économique dans les zones prioritaires des politiques de la ville.

Dans ses travaux, l'IUL recense les acteurs opérateurs qui s'occupent du montage et de la réalisation du projet (portage foncier, réalisation des travaux...), il s'agit des aménageurs locaux (OPAC, SEM) mais aussi des Établissement Publics Nationaux, des opérateurs comme l'EPF qui assure le portage foncier du projet.

Les services déconcentrés de l'État au niveau régional et départemental ont un rôle d'information de conseil auprès des collectivités locales. Les pouvoirs publics contribuent au renouvellement urbain via la réglementation et les dispositifs qu'ils produisent (loi SRU, dispositifs de type GPV, ORU et créations du PNRU).

Il existe une difficulté de recenser exhaustivement l'ensemble des acteurs du renouvellement urbain. On a une complexité et une diversité des opérations de renouvellement urbain et donc une multitude d'acteurs amenés à intervenir et à interagir pour mener à bien un projet. C'est donc un jeu d'acteurs complexe qui est au cœur des opérations de renouvellement urbain, mais leur mobilisation va dépendre du type d'actions à mener. Réhabiliter localement des bâtiments n'engagera pas le même nombre d'acteurs que le réinvestissement d'une friche industrielle ou la réalisation d'une opération de rénovation urbaine. C'est alors à la fois le portage du projet et la volonté politique des différents acteurs qui va garantir la faisabilité des opérations de renouvellement urbain.

2.2 – *Le levier financier : l'évaluation financière des projets de renouvellement urbain*

Il est souvent difficile d'estimer la rentabilité financière d'un projet de renouvellement urbain, le bénéfice principal relevant essentiellement de l'intérêt général. Les projets de renouvellement urbain peuvent nécessiter des investissements financiers plus importants et la durée de réalisation est parfois très longue, car il s'agit de travailler sur du tissu urbain préexistant.

La complexité des opérations entraîne souvent une durée aléatoire des opérations de renouvellement urbain ce qui sous entend des possibles évolutions des frais financiers, il devient alors difficile d'obtenir un bilan prévisionnel des coûts de l'opération⁵³. Mais bien souvent le choix de l'économie de l'espace permet de réduire les coûts de la gestion urbaine (transports urbains, réseaux).

Pour répondre à des objectifs de retour sur investissement, plusieurs solutions peuvent être envisagées comme le retour sur le marché foncier des biens concernés par le renouvellement urbain (revente après travaux) et la perspective d'un partenariat public-privé ayant vocation à limiter l'investissement public.⁵⁴

Mais, analyser le montage financier d'une opération de renouvellement urbain nécessite de travailler au cas par cas étant donné la diversité des situations. Pour analyser les clés du montage financier, il peut être envisagé dans les suites de l'étude de travailler à partir d'étude de cas qui permettront de valoriser la diversité des actions de renouvellement, de fournir des clés aux élus, aux collectivités, aux services conseillant les collectivités pour leur permettre de favoriser le renouvellement urbain sur leur territoire.

2.3 – *Le renouvellement urbain dans le projet de territoire : analyse de la prise en compte de cette thématique au sein des SCOT.*

Les lois Grenelle II (article 9 et 10) imposent désormais une limitation et un suivi de la consommation d'espace au sein des documents de planification et d'urbanisme. De nombreuses collectivités s'attachent donc à mener une gestion plus économe de l'espace en intégrant au sein des PLU et des SCOT, leur volonté d'économiser le foncier. Inscrire une logique de renouvellement urbain au sein d'une démarche de projet de territoire est un des moyens de le mettre en œuvre, on peut donc s'intéresser à la prise en compte du renouvellement urbain au sein des SCOT.

Plusieurs travaux actuellement menés visent à évaluer la prise en compte du développement durable dans le projet de territoire, en proposant des méthodologies, des prescriptions pour mener un développement urbain durable.

La DREAL Rhône-Alpes et le Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH) ont conjointement travaillé à la réalisation d'une « grille d'analyse des P.L.U. au regard du développement durable et de la lutte contre le changement climatique ».

Leur démarche est tout d'abord de définir des questionnements sur la base du développement durable en traitant sept thématiques. À chaque questionnement est associé un indicateur, mais il s'agit aussi « de préciser les textes sur lesquels peuvent s'appuyer les exigences de développement durable »⁵⁵. La thématique de la gestion économe de l'espace est abordée dans la grille, cet extrait du tableau (Figure 16) traite du potentiel de renouvellement urbain, il s'agit d'analyser dans le PLU les bonnes pratiques en accord avec le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation. Par exemple, les auteurs se sont intéressés au potentiel de mutabilité permis par le PLU.

⁵³ PIRON O., *Le renouvellement urbain : Analyse systémique*, PUCA, 2003.

⁵⁴ GATEAU-LEBLANC N., R. Paris, Économie du renouvellement urbain, *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 97, pp. 17-22, décembre 2004.

⁵⁵ INSERGUET J.F. et PLANCHET P., *Grille d'analyse des P.L.U. au regard du développement durable et de la lutte contre le changement climatique*, Audit juridique, avril 2011

- Le projet autorise-t-il certaines mutations du tissu urbain existant afin de satisfaire aux besoins de la population (développement de services par exemple) ?	L121-1 2° CU : principe de diversité fonctionnelle répondant aux besoins présents et futurs des habitants
- Les règles favorisent-elles la réutilisation de biens vacants ?	L123-1-5 CU et R123-9 CU : détermination de la destination des constructions
- Existe-t-il des orientations d'aménagement comprenant des opérations pour densifier l'intérieur de grands îlots ou des dents creuses ?	L123-1-4 CU : orientations d'aménagement pour permettre le renouvellement urbain qui peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Figure 16: Questionnements sur le potentiel de renouvellement urbain

Extrait du rapport méthodologique pour la construction de la grille d'analyse des PLU au regard du développement durable et de la lutte contre le changement climatique.

Sur le modèle de la grille réalisée par la DREAL Rhône-Alpes et le GRIDAUH, il est possible de bâtir une grille d'analyse à l'échelle cette fois du SCOT, uniquement sur les thématiques de renouvellement urbain et de la gestion économe de l'espace. Il s'agira de dégager les grandes orientations en faveur du renouvellement de la ville sur elle-même, la cohérence des objectifs de limitation de la consommation d'espace et les moyens mis en œuvre pour maîtriser l'urbanisation (densification).

On peut analyser les grandes orientations et prescriptions au sein des trois documents stratégiques constituant le SCOT (Diagnostic, Plan d'Aménagement et de Développement Durable, Document d'Orientations et d'Objectifs). Le SCOT dans son ensemble peut aussi examiner, par exemple la place attribuée au thème du renouvellement urbain dans l'ensemble du SCOT, une réflexion sur la pertinence du périmètre de planification pour appréhender les questions de consommation d'espace.

La démarche est tout d'abord de bâtir plusieurs questionnements basés sur la maîtrise de la consommation d'espace, sur la volonté d'optimiser le tissu urbain existant (densification, réflexion sur les formes urbaines). À partir de ces questionnements, il s'agit d'analyser le contenu relatif au SCOT dans le code de l'urbanisme et de reprendre les mesures qui sont en faveur du renouvellement, de la gestion économe de l'espace. Dans l'extrait de la grille d'analyse (Figure 17), un ensemble de questionnements visent à cerner la cohérence globale du PADD.

Documents du SCOT	Questionnements	Référence au corpus réglementaire	Notes
Le PADD	Les objectifs de croissance évoqués sont-ils compatibles avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace ?	L122-1-4 Le PADD définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville [...]	
	La problématique d'étalement des espaces périphériques est-elle évoquée?	L122-1-3 Nouveau code de l'urbanisme : le PADD fixe les objectifs des politiques publiques et notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain	
	Les extensions urbaines sont-elles justifiées?	L122-1 les SCOT précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Ils peuvent le cas échéant subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricole et les extensions urbaines à la création de desserte en transports collectifs	
	Les différents scénarios de développement proposés visent-ils à privilégier la reconstruction de la ville sur la ville? Est-il envisagé de mettre à disposition du foncier public ou du foncier sous-utilisé?		

Réalisation THOMAS N.

Figure 17: Extrait de la grille d'analyse visant à évaluer la prise en compte du renouvellement urbain dans les SCOT

Cette grille, disponible en annexe, reste un document de travail mais peut permettre d'analyser brièvement la prise en compte du renouvellement urbain dans les SCOT en Poitou-Charentes. Cette grille a pu être testée pour les SCOT de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, le SCOT du pays d'Aunis (en cours) et le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Niort (CAN). Elle permet de dégager au sein des SCOT les différentes préconisations et orientations en faveur du renouvellement urbain et de l'économie d'espace.

Le SCOT de la CAN, qui est actuellement en cours de validation, affiche clairement une démarche de renouvellement urbain. Au sein du PADD, il est envisagé « pour maintenir la qualité et l'attractivité de la CAN, que le développement urbain se fonde sur une démarche de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, de préservation de l'environnement et sur une bonne desserte par les transports publics »⁵⁶. Au sein du diagnostic, une analyse des disponibilités foncières au sein des espaces urbains et des bourgs existants est réalisée, dans une logique de densification des espaces déjà urbanisés. Un recensement des friches urbaines et industrielles est envisagé au sein de la ville de Niort.

Le SCoT de la communauté d'agglomération de La Rochelle insiste sur cette logique de densification des zones déjà urbanisées, avec des objectifs de densification ventilés par secteurs géographiques, et des densités résidentielles prescrites. Par exemple au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), il est envisagé de « localiser au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020, s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des quelques 6 600 hectares d'espaces urbains existants en 2010, et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine. »⁵⁷

Pour compléter la grille, un système de notation des SCoT pourrait être mis en place sur le modèle de la grille d'analyse des PLU du GRIDAUH. La notation pourrait s'effectuer à partir d'indicateurs de renouvellement urbain par exemple, de références chiffrées pour les objectifs de limitation de la consommation d'espace.

La mise en œuvre du renouvellement urbain est facilitée par son intégration au sein d'un projet de territoire, par sa transposition au sein des documents d'urbanisme et de planification. On peut plus particulièrement s'attacher au SCOT mais il est aussi possible d'analyser le PLH, en orientant la création de l'offre de logement et leur implantation sur un territoire, celui-ci peut aussi être un outil de mise en œuvre du renouvellement urbain.

2.4 – *Le levier foncier : la maîtrise foncière: « Recycler les gisements fonciers dévalorisés » (ADEF, Marc KASZYNSKI, 1998)*

Le foncier en tant que « socle physique des opérations d'urbanisme » (S. Guelton, 2010), constitue un levier important pour la mise en œuvre du renouvellement urbain, par son coût, sa disponibilité, sa maîtrise.

La maîtrise des sols par les acteurs privés et publics facilite la réalisation de projets de renouvellement urbain. Il tient donc aux acteurs d'évaluer les potentialités de renouvellement urbain et donc le foncier mobilisable (dents creuses, friches urbaines, les possibilités de densification) sur leur territoire, bien qu'il soit nécessaire de s'assurer de sa mutabilité (prise en compte des contraintes réglementaires, environnementales). Le développement d'une stratégie foncière est nécessaire pour permettre une réappropriation du foncier par la municipalité. Qu'il s'agisse d'une action de recyclage urbain de grande ampleur, amenant une réflexion à long terme et à l'échelle de tout un quartier ou qu'il s'agisse d'entreprendre globalement un mode de développement urbain plus économe en matière de consommation d'espace une maîtrise du foncier est nécessaire.

⁵⁶ Extrait du PADD du SCoT de la communauté d'agglomération de Niort, version du 5 avril 2012 (en cours de validation)

⁵⁷ Extrait du DOO (p 63) du SCoT de la communauté d'agglomération de La Rochelle approuvé le 28 avril 2011.

Plusieurs leviers d'action ont été identifiés à partir de la bibliographie, il est possible d'agir sur les différentes composantes du projet de renouvellement urbain pour le mener à bien. Pour analyser plus précisément le jeu d'acteurs, le montage financier du projet, la prise en compte du renouvellement urbain et son intégration au sein d'un projet de territoire, il est nécessaire de prendre en compte la diversité des opérations de renouvellement urbain, les enjeux auxquels il vise à répondre mais aussi le contexte global dans lequel va se dérouler l'opération (en milieu rural ou dans les agglomérations). Un levier est plus spécifiquement développé, il s'agit du levier foncier et plus particulièrement de l'identification des potentialités de renouvellement urbain en Poitou-Charentes.

3 - Le levier foncier : repérer les potentialités de renouvellement urbain

L'ensemble des rapports d'étude traitant du renouvellement urbain dans un territoire évoque le recensement des opportunités foncières au sein du tissu urbain comme élément contribuant à sa mise en œuvre. Ce peut être à la fois l'abondance de gisements fonciers sous utilisés, dévalorisés sur un territoire qui amène une commune à engager des actions de renouvellement. Mais, cela peut être aussi la rareté du foncier qui va pousser des collectivités à recenser les opportunités de renouvellement urbain pour optimiser au maximum le tissu urbain et pour répondre au manque de logement sur son territoire.

L'identification du foncier disponible au sein du tissu urbain existant nécessite une analyse, un diagnostic foncier qui ne peut se réaliser en précision qu'à l'échelle infra-communale. A l'échelle régionale, la DREAL Poitou-Charentes en lien avec les différents centres d'études techniques du ministère (CERTU, CETE), dispose d'outils techniques et de données statistiques, foncières pouvant être valorisés dans le cadre de l'étude sur le renouvellement urbain. L'étude s'intéresse donc à l'aspect foncier en tant que support des opérations de renouvellement urbain, son identification peut être considérée comme une clé pour sa mise en œuvre. On peut donc s'intéresser à plusieurs types de gisements fonciers qui sont mobilisables par les collectivités et qui peuvent faire l'objet d'une méthodologie d'identification à l'échelle régionale.

3.1 - Le repérage des friches d'activité : éléments de méthodologies et réalisations.

L'identification, la classification des friches est un sujet récurrent au sein des différents travaux sur le thème du renouvellement urbain. Des friches de diverses natures peuvent être repérées : les friches industrielles, les friches urbaines qui sont des espaces délaissés au sein des villes, mais aussi les friches militaires, religieuses, celles-ci sont de véritables opportunités de développement pour les collectivités.

Il n'existe pas de recensement officiel et exhaustif des friches, mais il est possible en s'appuyant sur les réalisations existantes à plusieurs échelles (cantonale, départementale, régionale) de fournir des clés d'analyses pour le repérage des friches en région.

Dans le cas précis des friches industrielles, deux bases de données peuvent permettre l'identification de ce type de gisement, les fichiers des bases de données BASIAS et BASOL. BASOL recense « les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif », et BASIAS (Base de données d'anciens sites industriels et activités de service) recense les sites d'activité économique désaffectés. Les deux bases de données cumulées permettent une identification d'un ensemble de friches industrielles, mais les données sont peu fréquemment mises à jour, la fiabilité est donc limitée. Une autre base de données alimentée par l'actuelle DREAL (ex-DRIRE) peut être mobilisée, elle recense les entreprises en cessation d'activité. Elle a pu être utilisée lors des travaux de l'EPF sur la classification des friches dans les Yvelines.⁵⁸

La DREAL Picardie avec la collaboration des DDT a mis en place un observatoire des friches d'activités, il recense l'ensemble des friches en vue de leur reconversion. La Picardie a été fortement marquée par la crise

⁵⁸ DENISE A., HUBERT M., *Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville : essai de classification dans le département des Yvelines*, 2006.

industrielle des années 1970, les friches d'activités se sont progressivement multipliées et la mise en place d'un plan d'action pour la reconversion des friches était nécessaire. « L'observatoire doit ainsi permettre de sensibiliser les collectivités et leur faire prendre conscience de la nécessité d'une gestion foncière des emprises en friches »⁵⁹. Ils produisent un guide méthodologique pour le suivi des friches d'activités en Picardie, et une base de données régionale qui est régulièrement mise à jour permet d'obtenir une classification précise des friches en région.

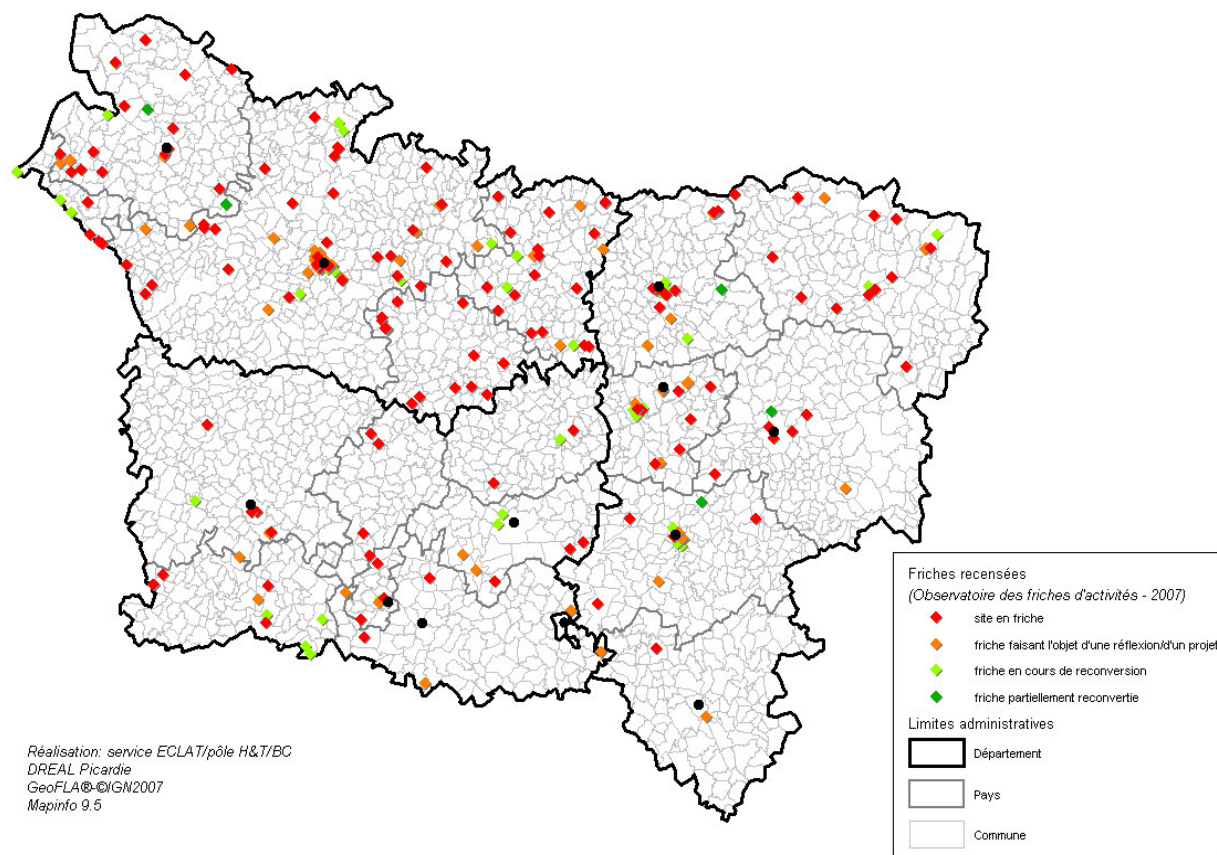


Figure 18 : Carte du recensement des friches d'activités en Picardie en 2007

Chaque friche est représentée en fonction de son statut de reconversion (Figure 18), cela permet de suivre l'évolution de la réhabilitation des friches d'activités en Picardie.

Les friches constituent un réservoir foncier important⁶⁰, les repérer est un premier effort en vue de leur reconversion, cependant réinvestir une friche fait l'objet d'un projet long et parfois coûteux lorsqu'il existe des frais de dépollution du site.

3.2 - Optimiser le tissu urbain existant : l'identification des « dents creuses »

Les dents creuses sont les surfaces non urbanisées au sein de l'enveloppe urbaine (entourées par d'autres parcelles bâties), ce sont des potentialités de renouvellement importantes puisqu'elles peuvent permettre de densifier l'espace bâti. Une méthodologie a été développée par le CETE pour identifier les dents creuses. Il s'agit à l'aide des SIG de définir graphiquement une enveloppe urbaine. Grâce aux fichiers Majic (fichiers

⁵⁹ DRE Picardie, Situation des friches d'activités en Picardie - 4^{ème} trimestre 2007, *Les dossiers de la DRE PICARDIE*, n°49, mars 2008.

⁶⁰ DELACHAUX F., Les friches, enjeux de renouvellement urbain, *Environnement Magasin*, pp 26-30, n°1688, juin 2010.

fonciers de la DGFIP) il est possible de faire apparaître, après traitement, les terrains non bâtis (ou partiellement).



Figure 19: L'identification des dents creuses à partir de Majic

(Extrait de : CETE Ouest, Panorama de méthodes de mesure de la consommation des sols par l'urbanisation, Juin 2011.)

Les dents creuses constituent un potentiel foncier non bâti, mais un autre type de gisement foncier a pu être mis en lumière dans le cadre des réflexions de l'atelier « observatoire du foncier pour l'habitat » organisé par la DREAL Poitou-Charentes. Il s'agit de repérer les biens sans maître, ce sont des biens pour lesquels il n'existe pas de propriétaires recensés. Le recensement des biens sans maître peut être alimenté par la DGFIP, qui dispose de ce type d'informations, mais l'acquisition et la diffusion de ce type de données nécessitent une démarche de la part d'une collectivité. Ces biens, peuvent être remis sur le marché immobilier, ou être rachetés par la collectivité en vue de la création de logements.

3.3 – Les travaux du référentiel public foncier

Dans le cadre de l'étude sur la reconstruction de la ville sur elle-même, le référentiel foncier public est un outil de repérage du foncier public. Le référentiel foncier public est né d'une volonté de l'État de recenser l'ensemble de ses propriétés foncières, dont certaines sous-utilisées pouvaient être mises à disposition de programme de création de logements, mais aussi pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable. Basé sur l'exploitation des fichiers Majic et lancé en 2005, le RFP permet aujourd'hui de repérer les stocks des terrains publics et d'identifier le foncier public disponible et mobilisable pour la création de logements. Plusieurs traitements du RFP ont pu être réalisés par le CETE Méditerranée, pour la gestion et la connaissance du patrimoine de l'État, mais surtout pour la recherche de terrains mobilisables pour la production de logements.

Actuellement la DREAL Poitou-Charentes dispose de ces données, il est possible d'identifier la part des propriétés de l'État sur un territoire (de l'échelle communale à régionale) mais aussi à l'échelle infra communale de localiser les propriétés publiques en fonction du propriétaire (État, Région, Département, Commune, Offices HLM, Établissements publics).

**Pourcentage surfacique des parcelles appartenant aux groupes GROUPE
DEPARTEMENT (3) SEUL" ou "GROUPE COMMUNE (4) SEUL" ou "GROUPE
REGION (2) SEUL" par rapport à la surface communale**

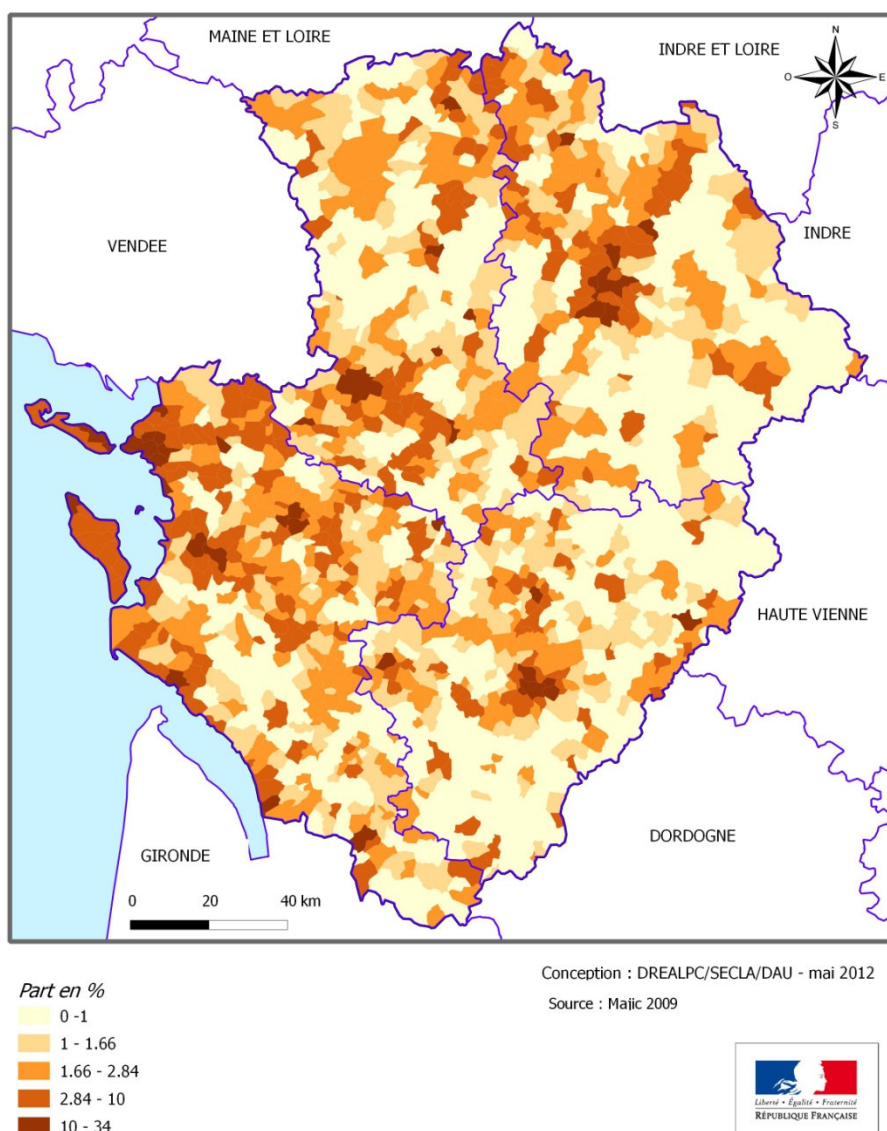


Figure 20: Carte représentant le pourcentage de la surface communale appartenant aux collectivités territoriales

On peut par exemple observer la carte régionale où est représenté le pourcentage de la surface communale appartenant aux collectivités territoriales (commune, département, région). Dans certains secteurs la surface appartenant aux collectivités est supérieure à 10 %, des réflexions sur la mobilisation du foncier public peuvent être engagées.

Tous ces travaux peuvent permettre de repérer des potentialités de renouvellement urbain, le foncier public lorsqu'il est sous-utilisé ou désaffecté peut être réinvesti, la réflexion se porte actuellement sur la mobilisation de ces gisements par les collectivités. Un projet de loi de la ministre du Logement Cécile Duflot, bientôt débattu au Sénat, visera à faciliter la cession des terrains de l'État aux collectivités (baisse du prix de la cession du foncier) pour répondre au manque de logements.

3.4 – Le repérage des logements vacants

Certains logements selon leur durée de vacance, peuvent constituer un potentiel de renouvellement urbain important. Il existe une cartographie régionale permettant d'identifier le taux de vacance par commune, l'enjeu est de pouvoir localiser précisément le logement vacant à la parcelle au sein du tissu urbain communal par exemple.

Taux de logements vacants dans le parc de logements en 2010 en Poitou Charentes

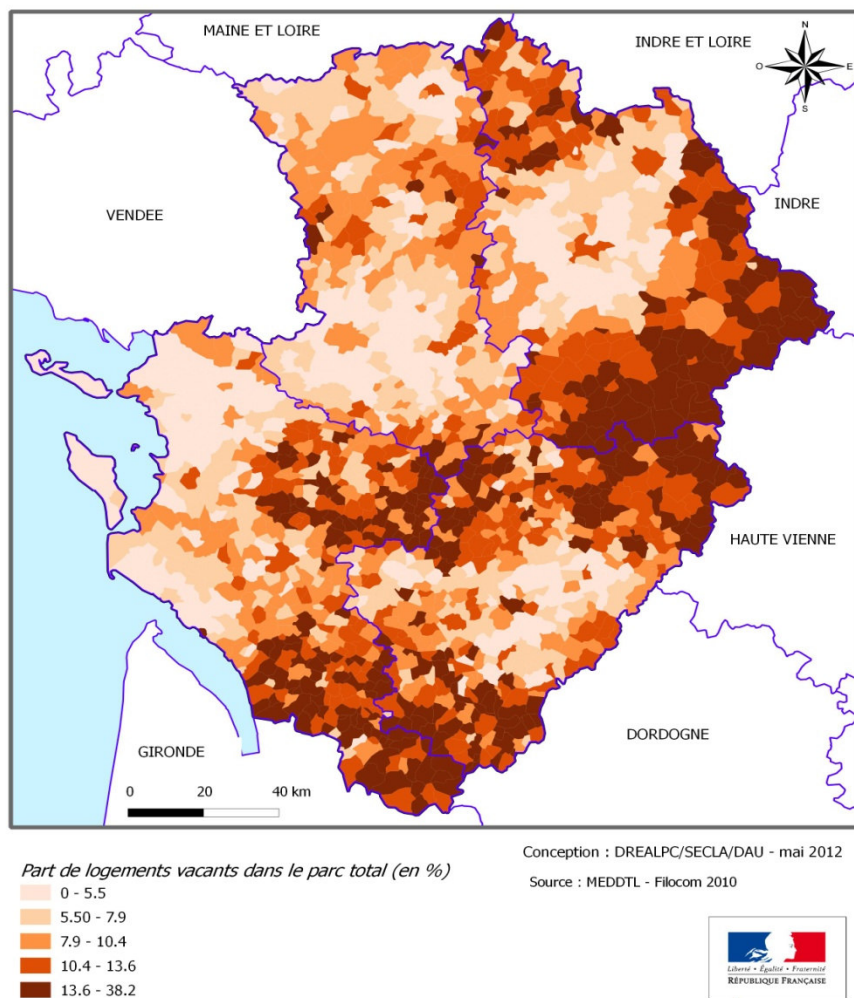


Figure 21: Carte du taux de vacance par commune en Poitou-Charentes en 2010

À partir de la carte du taux de logements vacants par commune en Poitou-Charentes (Figure 21), on observe une faible occupation du parc de logement dans certaines communes. Ce sont surtout dans les secteurs ruraux du sud de la Vienne, du nord de la Charente et à l'intérieur des terres de la Charente-Maritime qui sont marqués par un fort taux de vacance. Ce sont des espaces en perte de dynamisme (cf. Typologie des territoires : *Des espaces avec un faible dynamisme démographique et économique*). Ces forts taux s'expliquent par le caractère potentiellement indigne de certains logements, ne pouvant alors pas être habités. Ce repérage informe sur les logements non occupés sur un territoire, et qu'il serait possible de réinvestir dans le cadre de futures urbanisations ou projets d'aménagement. Dans des secteurs en extension s'attacher à recenser les logements vacants précisément permet d'engager prioritairement le réinvestissement de ces logements pour répondre aux besoins en logements.

C'est donc un ensemble de gisements fonciers qui peuvent faire l'objet d'un repérage : les friches, les dents

creuses, le foncier public, les logements vacants sont en effet des potentialités de renouvellement urbain pour les collectivités. Ce sont donc plusieurs données et outils qui peuvent être mobilisés pour effectuer un premier repérage à l'échelle régionale. Certaines communes ont aussi développé des outils spécifiques à l'échelle de leur territoire afin de suivre les opportunités de renouvellement urbain, par exemple dans le cadre de la mise en œuvre d'un SCOT, des agglomérations mettent aussi en place des observatoires du foncier.

Dans une visée opérationnelle, il est nécessaire de fournir des clés de réussite pour les opérations de renouvellement urbain, de comprendre quels peuvent être les éléments de blocage au renouvellement urbain, mais surtout de sélectionner des leviers d'actions qui vont faciliter le bon déroulement des opérations de renouvellement urbain. Il est envisagé dans la suite de l'étude sur le renouvellement urbain de réaliser des études de cas permettant de dégager des éléments techniques pour la réalisation de projet (portage, montage et réalisation) et de dégager des spécificités selon le type d'opérations (de la réhabilitation d'une friche à la densification d'un îlot urbain).

CONCLUSION

Les opportunités de renouvellement urbain sont donc à saisir pour les collectivités territoriales qui souhaitent aménager durablement leur territoire.

L'objectif du stage était d'apporter des éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain. Les recherches bibliographiques ont permis d'éclaircir ce que l'on entend par renouveler la ville sur la ville. Renouveler l'urbain permet alors de redonner de la valeur à des secteurs marqués par des handicaps divers à la fois liés aux conditions sociales des populations, au manque de dynamisme économique, mais aussi à la dégradation du bâti. Mais le renouvellement urbain s'envisage aussi, dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, comme une alternative à l'extension périphérique.

À travers la prise en compte du renouvellement urbain par les pouvoirs publics, on constate que cette notion a progressivement évolué. À travers la politique de rénovation urbaine c'est une action sociale et économique du renouvellement urbain qui est menée dans les quartiers classés ZUS. Mais la loi SRU offre une approche plus globale du renouvellement urbain qui, en plus de répondre aux enjeux de mixité, est aussi envisagé comme un moyen de maîtriser l'urbanisation. Le renouvellement urbain recoupe donc divers champs d'actions, cela en fait une notion multidimensionnelle qui concourt plus largement au développement durable des territoires avec une action sur les différentes sphères : économique, sociale et environnementale.

S'intéresser aux enjeux de renouvellement urbain en Poitou-Charentes à partir des dynamiques d'urbanisation et de consommation d'espace a permis de comprendre qu'il existe des enjeux différenciés de renouvellement sur tous les territoires.

Les travaux réalisés lors du stage ont pu être présentés lors d'une réunion du comité de pilotage de l'étude, plusieurs pistes ont été envisagées pour la poursuite de l'étude. L'objectif de la DREAL à travers cette étude sur « les potentialités et les leviers du renouvellement urbain en Poitou-Charentes » est de favoriser la prise en compte du renouvellement urbain dans les documents de planification et d'urbanisme, mais aussi d'encourager les actions de renouvellement urbain sur le territoire régional. Pour cela, à partir de la recherche documentaire, certaines clés de réussite pour la mise en œuvre de projets ont pu être identifiées, et vont être approfondies par la suite. Pour prendre en compte la diversité et la complexité des opérations de renouvellement urbain, il est envisagé dans la suite de l'étude de réaliser des études de cas en Poitou-Charentes, de déceler les bonnes pratiques en région. Celles-ci permettraient d'analyser le montage du projet comme l'intervention des différents acteurs, le financement, le déroulement de l'opération. La DAU, qui traite des questions foncières, vise aussi à approfondir la problématique de l'identification, de la mobilisation du foncier pour renouveler la ville sur elle-même.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux:

ADEF, *Reconstruire la ville sur la ville*, 1998.

ANTONI J-P., *Lexique de la ville*, Éditions Ellipses, octobre 2009.

BENTAYOU Gilles, *Le renouvellement urbain (2000-2006), Enjeu et enseignement d'un programme de recherche*, PUCA, octobre 2008.

DEPRESIE B., JOUTARD P., BERTRAND D., VANONI D., *Renouveler la ville - Les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement*, Édition Le Moniteur, Paris, 2008.

DJELLOULI Y., EMELIANOFF C., BENNASR A., CHEVALIER J. (Dir.), *L'étalement urbain : un processus incontrôlable ?*, PUR, Espaces et territoires, avril 2010

IUP, UPEC, *L'ABC de l'urbanisme*, 2010.

MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Paris, octobre 2010, 843 p.

PIRON O., *Renouvellement urbain analyse systémique*, décembre 2003.

Articles de périodique:

ADIL de la Drôme, Foncier et habitat, *Lettre de la mission départementale d'observation de l'habitat*, N°6, septembre 2007.

AGU, Ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser leur développement, *Visions*, février 2007, 64 pages.

BADARIOTTI D., Renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale, HAL-SHS disponible sur : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821>, 22 décembre 2006.

BONNEVILLE M., Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France effets d'annonce, continuité ou rupture ?, *Les annales de la recherche urbaine*, n°97, p 7-16.

CASTEL JC., Ville dense, ville diffuse, Les deux faces de l'urbanisation, *études foncières*, n° 147, septembre-octobre 2010.

DIAS D., LANGUMIER J., DEMANGE D., Mutabilité du périurbain, le modèle pavillonnaire face aux crises énergétique et environnementale, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 104 juin 2008.

DREAL Poitou-Charentes, La construction neuve en Poitou-Charentes : une prédominance du logement individuel, *La collection des études*, n°2012-02, juin 2012.

GATEAU-LEBLANC N., PARIS R., Économie du renouvellement urbain, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 97, pp. 17-22, décembre 2004.

HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, *Territoire(s) wallon(s)*, 2 décembre 2008.

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France, Les enjeux du renouvellement urbain, *Note rapide sur l'occupation du sol*, n°348, février 2004.

IAURIF, Appréhender la densité, Les indicateurs de densité, *Note rapide sur l'occupation du sol*, n°383, juin 2005.

LINOSSIER R., RUSSEIL S., R. VERHAGE, ZEPF M., Effacer, conserver, transformer, valoriser, le renouvellement urbain face à la patrimonialisation, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 97, pp 23-26.

ORHL, Renouvellement urbain, définitions origines enjeux, *Les cahiers de l'habitat et du logement Rhône Alpes*, n°6, 2003.

RENARD V., Grenelle II: la fin de l'étalement urbain ?, *Métropolitiques*, 6 juin 2011.

SABATIER B., FORDIN I., Densifier le pavillonnaire, *études foncières* n° 155, janvier-février 2012

Rapports d'études:

AUDIAR, *6 opérations de renouvellement urbain*, juin 2007.

Agence d'urbanisme et de développement des régions Nîmoise et Alésienne, *Investir dans le renouvellement urbain*, Densifier les espaces urbanisés, décembre 2009.

AULAB, *Méthodologie du diagnostic foncier à urbaniser à vocation habitat*, 2010.

ADUAN et ADEVAL, *Consommation foncière et potentialités, Méthodologie de mesure et d'analyse dans le cadre du SCOT Sud Meurthe et Moselle*, 2010.

Conseil Général du Maine et Loire, *Habiter autrement pour un urbanisme durable*, Édition 2010 / 2011, février 2012.

BONETTI Michel, TUAL Mélanie, LLORENTE Marie, BAILLY Émeline, « *Les enjeux du renouvellement urbain durable* », Rapport intermédiaire, CSTB, laboratoire de sociologie urbaine générative, juin 2011.

CLD du bassin annécien, *Étalement urbain Modes de vie Solidarité entre territoires*, Contrat de développement du bassin annécien, juin 2008

DENISE A., HUBERT M., *Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville : essai de classification dans le département des Yvelines*, 2006.

BERGEL P., DESPONDS D., JEAN S., LE GOFF W., *Le renouvellement de la ville: vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ?*, Université de Caen, Université de Cergy-Pontoise, septembre 2009, 302 p.

Travaux du ministère:

CERTU, *Consommation foncière et potentialités, méthodologie de mesures dans le cadre du SCoT Sud Meurthe et Moselle*, Synthèse d'étude Atelier technique du CERTU, avril 2010.

CETE Est, CERTU *La reconquête urbaine et économique des rives de Meurthe au centre de Nancy*, Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, novembre 2004.

CETE Méditerranée, *Prendre en compte le foncier à l'échelle intercommunale: le cas des SCoT*, juin 2011.

CETE Ouest, *Renouvellement urbain en Ille et Vilaine, étude de cas et méthode*, juillet 2006.

CETE Ouest, *Panorama de méthodes de mesure de la consommation des sols par l'urbanisation*, juin 2011.

CETE Méditerranée, *Référentiel foncier public, Éléments méthodologiques en vue d'une généralisation*, 2009.

CETE Ouest, CERTU, DGALN, *Mesure et suivi de la consommation d'espace dans les PLU et SCoT*, Observation urbaine, juin 2010.

CETE Ouest, PUCA, MSH, Pôle de recherche urbaine des pays de la Loire, *Les paradoxes de la densification de l'habitat: injonctions, oppositions, médiatisation*, avril 2011.

CETE du Sud-ouest, DGUHC, CERTU, *Renouvellement urbain en tissu ancien, le centre historique de Bordeaux*, Politiques foncières locales, Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, Fiche n°3, juillet 2004.

CGDD, *Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure*, *La revue du CGDD*, mars 2012.

DDE 35, CETE Ouest, *Le renouvellement urbain en Ille-et-Vilaine, éléments de méthode*, novembre 2006.

DDE de Seine st Denis, Bureau d'études « Quelle ville ? », *Etude d'identification du foncier potentiellement mutable sur une partie du territoire de Seine saint Denis*, 2009.

DDE 37, *Les enjeux du renouvellement urbain dans l'agglomération Tourangelle*, Projet de rapport de synthèse, 2006.

DDTM 59, Journée thématique sur le foncier, juin 2010

DDE Loire, Institut d'urbanisme de Lyon, *Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier*, Préambule: Cadrage général de la notion, mai 2005.

DDT Haute-Savoie, *Le développement urbain durable du bassin annécien*, Guide méthodologique, janvier 2010.

DDE de l'Oise, *Foncier et habitat*, Les Feuillettes de l'Oise, n°2, mai 2006.

DGALN, CERTU, MEEDTL, *Éco-quartiers en milieu rural, Aménager durablement les petites communes*, Contexte et enjeux en milieu rural, juillet 2011, 208 pages.

DGUHC, DGU, METLTM, *Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire*, Politique foncières locales, mars 2004.

DGUHC, CETE Ouest, CETE Nord Picardie, *Observation de l'habitat et analyse des territoires, Renouvellement urbain et mutabilité des tissus constitués*, janvier 2004.

DGUHC, CETE Ouest, CETE Nord Picardie, *Observation de l'habitat et analyse des territoires, Processus de valorisation et dévalorisation des territoires*, janvier 2004.

DRE Picardie, Situation des friches d'activités en Picardie - 4^{ème} trimestre 2007, *Les dossiers de la DRE PICARDIE*, n°49, mars 2008.

DRE Poitou-Charentes, *Disponibilités foncières pour l'habitat dans les documents d'urbanisme*, 27 juin 2007.

DRE Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service Logement Construction, *L'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle*, juin 2008.

DREAL Poitou-Charentes, *Consommation d'espace: une artificialisation croissante en Poitou-Charentes*, SECLA/DAU, novembre 2011.

DREAL Poitou-Charentes, La construction neuve en Poitou-Charentes : une prédominance du logement individuel, *La collection des études*, n°2012-02, juin 2012.

MEDDTL, *Friches urbaines et logistique urbaine*, 24 octobre 2011.

Thèses, rapports universitaires:

DOUART Pierre, *La ville méditerranéenne : le renouvellement durable des éléments patrimoniaux dans un contexte de géogouvernance*, Thèse de Doctorat de géographie, Université de Provence, juin 2008.

VAN DEN POORTEN Sophie, *Estimation et potentialités du gisement foncier du renouvellement urbain autour des gares et des transports en commun en site propre dans la région Nord-Pas-de-Calais*, Université de Lille, IAUL, 2010.

Colloque:

MARTOS Catherine, *De la ville renouvelée à la ville dense*, POPSU, Lille Métropole, Laboratoire du renouveau urbain, Colloque du 30 septembre 2009.

Réseau des acteurs de l'habitat en Lorraine (RAHL), *La rationalisation du foncier*, Un des enjeux du développement durable en matière d'habitat, Rencontre du 9 décembre 2009.

Sites internet :

http://www.enrx.fr/fr/paysages_environnement/projet_renouer

<http://www.europe-urbain.org>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.anru.fr>

<http://www.eea.europa.eu/fr>

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1: LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN "DURABLE" (APPROCHE DU CSTB).....	8
FIGURE 2: EXTRAIT D'ANALYSE DE LA LOI SRU.....	12
FIGURE 3: QUELQUES DATES DE LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES POLITIQUES DE LA VILLE EN FRANCE.....	14
FIGURE 4 : EXEMPLE DE LA RÉORGANISATION D'UNE TRAME PARCELLAIRE.....	15
FIGURE 5: LA DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT.....	16
FIGURE 6: TABLEAU EXPLIQUANT LE POTENTIEL DE LOGEMENT SUR UNE COMMUNE	17
FIGURE 7 : SCHÉMA DE RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE BOURG DE LA JUBAUDIÈRE (49)	18
FIGURE 8: "LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET ÉCOLOGIQUE DES ESPACES RURAUX"	19
FIGURE 9: EXTRAIT DU RAPPORT DU CSTB SUR « LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE », JUIN 2011.....	20
FIGURE 10: SCHÉMA DE LA DÉMARCHE DE TERRITORIALISATION DES ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	21
FIGURE 11: TABLEAU DES INDICATEURS ISSUS DU PRÉ-DIAGNOSTIC SUR LES FORMES URBAINES.....	23
FIGURE 12: TABLEAU DES MOYENNES DES INDICATEURS PAR CLASSE QUI CARACTÉRISENT LES TROIS PROFILS DE TERRITOIRES...25	
FIGURE 13: CARTE DE LA TYPOLOGIE DES TERRITOIRES EN MATIÈRE DE CONSOMMATION D'ESPACE ET D'URBANISATION.....	26
FIGURE 14: QUELLE(S) ACTION(S) DANS LES ESPACES DÉVALORISÉS?.....	29
FIGURE 15: SCHÉMA DES ACTEURS PUBLICS AMENÉS À INTERVENIR LORS DE PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	33
FIGURE 16: QUESTIONNEMENTS SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	35
FIGURE 17: EXTRAIT DE LA GRILLE D'ANALYSE VISANT À ÉVALUER LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES SCOT.....	35
FIGURE 18 : CARTE DU RECENSEMENT DES FRICHES D'ACTIVITÉS EN PICARDIE EN 2007.....	38
FIGURE 19: L'IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES À PARTIR DE MAJIC	39
FIGURE 20: CARTE REPRÉSENTANT LE POURCENTAGE DE LA SURFACE COMMUNALE APPARTENANT AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES.....	40
FIGURE 21: CARTE DU TAUX DE VACANCE PAR COMMUNE EN POITOU-CHARENTES EN 2010.....	41

Photo de couverture : Photo d'une friche d'activité réinvestie dans la métropole de Nantes (Extrait du site internet de « Ma ville demain, inventons la métropole Nantaise de 2030 » www.mavilledemain.fr) et vue aérienne du projet de renouvellement urbain dans la ville de Liévin de la métropole lilloise (Extrait de : CERDD, Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, *Le renouvellement urbain durable : état d'avancement des projets*, mars 2009)

Sommaire

REMERCIEMENTS.....	2
LISTE DES ABREVIATIONS.....	2
INTRODUCTION.....	3
Partie 1 : TRAVAIL EXPLORATOIRE SUR LE CONCEPT DE RENOUVELLEMENT URBAIN	6
1 - Le renouvellement urbain : une notion polysémique qui recouvre des champs d'action très larges.....	6
1.1 - Le renouvellement urbain : une notion polysémique	6
1.2 - Une notion qui recouvre des champs d'action très diversifiés.....	7
1.3 - Une évolution des approches du renouvellement urbain	8
a) L'approche du renouvellement urbain comme principe de la gestion urbaine et comme mode de développement urbain	9
b) Les approches du renouvellement urbain par typologie des sites.....	9
c) L'approche sectorielle du renouvellement urbain	10
2 - La prise en compte du renouvellement urbain par les pouvoirs publics.....	11
2.1 - Le lancement des politiques de régénération urbaine : premiers grands dispositifs de renouvellement urbain encadrés et financés par les pouvoirs publics	11
2.2 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbain : L'intégration du renouvellement urbain au cœur des politiques de la ville	11
2.3 - La Loi d'Orientation et de Programmation pour la ville et la rénovation urbaine : action contre la dégradation des quartiers d'habitat social et mise en place d'un système de financement et de grands travaux dans les espaces considérés comme prioritaires.....	12
2.4 - Les lois Grenelle : Gestion économe de l'espace et promotion de la ville durable.....	13
2.5 - L'intégration des échelles européennes et internationales.....	13
3 - Le renouvellement urbain et sa contribution au développement durable des territoires	14
3.1 - Densifier et repenser les formes urbaines.....	14
3.2 - Anticiper le développement urbain et répondre aux besoins en constructions neuves.....	16
3.3 - Favoriser la redynamisation d'un centre ville ou d'un centre bourg.....	17
3.4 - Donner de la valeur aux espaces déqualifiés.....	19
3.5 - Favoriser la requalification d'espaces déjà urbanisés et des constructions existantes.....	20
PARTIE 2 : TERRITORIALISATION DES ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN POITOU-CHARENTES.....	21
1 - La démarche : territorialiser les enjeux de renouvellement urbain en Poitou-Charentes.....	21
1.1 - La démarche de territorialisation.....	21
1.2 - Des enjeux différenciés de renouvellement urbain : les processus d'extension urbaine et de dévalorisation.....	22
2 - Mobilisation d'indicateur : l'identification des dynamiques et enjeux territoriaux.....	22
2.1 - Les indicateurs issus du diagnostic de l'étude sur les formes urbaines.....	23
2.2 - D'autres indicateurs et sources mobilisables pour identifier des dynamiques territoriales.....	24
3 - Des enjeux de renouvellement urbain diversifiés sur tous les territoires	25

3.1 - Les espaces centraux: des densités fortes et un foncier tendu	27
3.2 - Les espaces périphériques en extension.....	27
3.3 - Des espaces avec un faible dynamisme démographique et économique.....	28
Partie 3 : LES LEVIERS D'ACTION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	30
1 - Les éléments de controverses du renouvellement urbain.....	30
1.1 - Des objectifs contradictoires qui tendent à limiter les démarches de renouvellement urbain.....	30
1.2 - Les effets contrastés du renouvellement urbain : entre marketing territorial et embourgeoisement.....	31
1.3 - Des conflits d'acteurs : le cas particulier des opérations de densification.....	31
2 - Les leviers d'action pour la mise en œuvre du renouvellement urbain.....	32
2.1 - La mobilisation des acteurs comme clé de voûte au projet de renouvellement urbain.....	32
2.2 - Le levier financier : l'évaluation financière des projets de renouvellement urbain.....	34
2.3 - Le renouvellement urbain dans le projet de territoire : analyse de la prise en compte de cette thématique au sein des SCOT.....	34
2.4 - Le levier foncier : la maîtrise foncière: « Recycler les gisements fonciers dévalorisés » (ADEF, Marc KASZYNSKI, 1998).....	36
3 - Le levier foncier : repérer les potentialités de renouvellement urbain	37
3.1 - Le repérage des friches d'activité : éléments de méthodologies et réalisations.	37
3.2 - Optimiser le tissu urbain existant : l'identification des « dents creuses »	38
3.3 - Les travaux du référentiel public foncier.....	39
3.4 - Le repérage des logements vacants.....	41
CONCLUSION.....	43
BIBLIOGRAPHIE.....	44
TABLE DES ILLUSTRATIONS	47
ANNEXES	50

ANNEXES

Grille d'analyse SCoT (non exhaustive) : prise en compte de la thématique du renouvellement urbain dans les documents de planification, le SCoT			
Documents du SCoT	Questionnements	Références aux corpus réglementaires	Notes
SCoT dans son ensemble	Place globale attribuée au thème du renouvellement urbain dans chaque document (1 ligne/ 1 page en comparaison à d'autres thèmes)		
	Le périmètre du SCoT correspond-t-il au bassin de vie de population du territoire (comparaison aires urbaines 2010 par exemple)	L122-3 IV du Code de l'urbanisme Le préfet publie par arrêté le périmètre du SCoT après avoir vérifié, en tenant compte des situations locales et éventuellement des autres périmètres arrêtés ou proposés, que le périmètre retenu permet la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.	
	Mise en compatibilité SCoT et Programme Local d'Habitat: les objectifs de production de logements sont-ils programmés en extension ou en renouvellement urbain?		
	La révision: le SCoT a-t-il été révisé pour être mis en conformité avec la loi Grenelle 2?		
	Le suivi (lorsque le SCoT est suffisamment ancien) : les objectifs fixés en terme de densification du tissu urbain/ de lutte contre l'étalement urbain ont-ils-été atteints?		
	Dimension participative : Le renouvellement urbain a-t-il été évoqué lors de la phase de concertation de la population (débat, ateliers, expositions...)		
Le rapport de présentation	La consommation d'espace :		
	Les dysfonctionnements liés à l'étalement urbain sur le territoire sont-ils évoqués?		
	Existe t-il un suivi de la consommation d'espace? (La loi Grenelle 2 est-elle intégrée?) une méthode et des résultats explicités ? des illustrations ?	L122-1-2 Nouveau code de l'urbanisme Le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours des dix dernières années précédant l'approbation du schéma et il justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientations et d'objectifs	

	Y a-t-il une analyse des disponibilités foncières?		
	La densité / les formes urbaines		
	Existe-t-il une analyse des différentes formes d'habitat sur le territoire?		
	Existe-t-il une analyse des densités résidentielles ? (par exemple une réflexion sur les seuils de densité)		
Le projet d'aménagement et de développement durable	Les objectifs de croissance évoqués sont-ils compatibles avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace ?	L122-1-4 Le PADD définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville [...]	
	La problématique d'étalement des espaces périphériques est-elle évoquée ?	L122-1-3 Nouveau code de l'urbanisme : le PADD fixe les objectifs des politiques publiques et notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain	
	Les extensions urbaines sont-elles justifiées?	L122-1 les SCoT précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Ils peuvent le cas échéant subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricole et les extensions urbaines à la création de desserte en transports collectifs	
	Les différents scénarios de développement proposés visent-ils à privilégier la reconstruction de la ville sur la ville?		
	Est-il envisagé de mettre à disposition du foncier public ou du foncier sous-utilisé?		
Le document d'orientations et d'objectifs	La consommation d'espace		
	Existe-t-il des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace?	Articles L122-1-5 à L122-1-11 du code de l'urbanisme relatifs au DOO. Un des thèmes à aborder est la gestion économe et équilibrée de l'espace. Le DOO arrête des objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace qui peuvent être ventilés par secteur géographiques.	
	Si oui sont-ils cohérents en comparaison aux analyses de la consommation d'espace du rapport de présentation? (ambitieux ou restrictifs)		
	Les objectifs chiffrés sont-ils ventilés par secteur géographique ou à l'échelle du territoire entier?		

La densité/ les formes urbaines		
Existe-t-il des objectifs chiffrés concernant la densification de l'espace urbain ?	L122-1-5 IV. Pour la réalisation des objectifs définis [...] le Scot peut en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau : [...] la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.	
Pour le bâti existe-t-il des densités minimales prescrites? (Des dépassements de COS prévus par exemple)	<p>(loi ENE : art. 20). Révision loi ENE du 12 juillet 2010 Il est admis que les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable puissent bénéficier d'un dépassement de COS dans la limite de 30%. Ce dépassement est élargi à d'autres règles de constructibilité (et non uniquement le COS, établi facultativement), en prévoyant qu'il soit possible de dépasser les règles de gabarit et de densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu (comme la carte communale) dans la limite de 30%. (Adil)</p> <p>L122-1-5 VIII Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le PLU ou du document en tenant lieu.</p> <p>L122-1-5 IX Le DOO peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.</p>	
Des réflexions sur les formes d'habitat?		