



## Renouvellement urbain dans les centres anciens : des enjeux et pratiques spécifiques ?

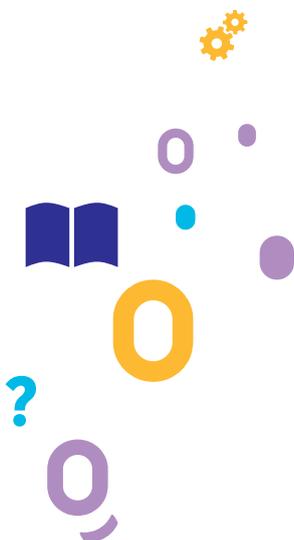
### Édito

La plupart des projets de renouvellement urbain concernent des quartiers de grands ensembles périphériques. Mais il en existe une part non négligeable situés en centre ancien, avec des caractéristiques communes aux quartiers d'habitat social (profil socio-économique des populations, habitat dégradé) mais également des particularités qui leur sont propres, liées à leur situation de centralité, leur histoire, leur géographie, leur valeur symbolique et à la multiplicité des fonctions urbaines qu'ils accueillent.

Ainsi, la journée d'échanges avait comme premier objectif de décrypter quatre projets d'Ardèche, Loire et Puy-de-Dôme. Les professionnels des collectivités concernées ont décrit les problématiques auxquelles les aménageurs doivent faire

face tant au niveau de l'habitat que de tout ce qui fait la vie d'un quartier : cadre de vie, services publics, commerces de proximité, transports, développement durable... Le deuxième objectif était de proposer un format de travail collectif sous forme d'ateliers pour mettre à contribution l'ensemble des participants à la recherche de solutions sur des questions particulières, épineuses, difficiles, innovantes.

Merci à la trentaine de participants de leur participation active à cette journée.



# Enjeux et pratiques spécifiques du renouvellement urbain dans les centres anciens

## L'ESSENTIEL DE LA TABLE RONDE

L'ambition de cette table ronde était d'interroger les enjeux et pratiques spécifiques liés aux opérations de renouvellement urbain conduites dans les centres anciens : quelle place pour les quartiers historiques anciens et dégradés dans le fonctionnement de la ville ? Quelle stratégie de requalification et de développement adopter pour concilier dynamisme économique, commercial et touristique et prise en compte des habitants les plus précaires ?

### LES INTERVENANTS

• **Nathalie GRIMOUD**,

Cheffe de projet politique de la ville, Le Teil

• **Clémence JACQUART**,

Chargée de mission politique de la ville, Annonay

• **Anne LEBEAU**,

Cheffe de projet urbain, Saint-Étienne

• **Sylvie ROQUES**,

Animatrice de l'OPAH RU, Thiers

### L' ANIMATEUR

• **Sylvain Brun**,

Labo Cités



**0** Les supports d'interventions

## Des organisations particulières

Les modes d'intervention diffèrent selon les collectivités. S'agissant de l'organisation des services techniques, certaines choisissent une intégration totale au sein de l'intercommunalité, tandis que d'autres optent pour un pilotage au sein de l'échelle communale. Ces deux options témoignent d'une opposition entre une vision globale de territoire et une centralisation de proximité pour « garder la maîtrise » du territoire. La troisième solution est la position intermédiaire, qui consiste à mutualiser certains services en

conservant certains sujets dans le giron communal.

En ce qui concerne les modes de gouvernance, alors que les collectivités choisissent le plus souvent d'externaliser certaines compétences (par exemple en signant des concessions d'aménagement), l'expérimentation de la régie directe pour gérer l'ensemble du projet semble avoir du succès sur le long terme.

En matière de méthodologie d'intervention, les collectivités ont des pratiques similaires. Ceci s'explique par la nécessité de faire converger les outils et méthodes, d'impliquer et de coordonner un grand nombre d'acteurs différents, qu'ils

relèvent de services publics (dont ceux du droit commun), du secteur privé (commerçants, agences immobilières, entreprises) ou de la société civile (associations et habitants). Sur ce dernier point, il est intéressant de noter que l'ensemble des territoires a lancé des démarches participatives : chantiers participatifs sur l'aménagement d'espaces publics ou la réhabilitation de bâtiments, projets de médiation de rue sur les enjeux de sécurité ou encore actions de vivre ensemble avec des jeunes adultes sur la problématique des squats.

## Les spécificités du bâti

La revitalisation des centres villes est un enjeu central des opérations de rénovation urbaine. Elle s'appuie le plus souvent sur une dynamique commerciale, artisanale ou culturelle. Ainsi, il est impossible de penser les rez-de-chaussée sans réfléchir à leur occupation « publique », composée de commerces ou d'activités associatives, qui concourt pleinement à l'animation de ces territoires.

Ces secteurs sont généralement constitués de bâtiments anciens porteurs d'une histoire souvent riche, voire protégés pour leur intérêt patrimonial et architectural. Les projets de démolition et de construction neuve y sont donc minoritaires au profit de grands projets de réhabilitation. Or, cette dernière n'est pas simple : il faut tout d'abord respecter les codes et contraintes des dispositifs de préservation du bâti qui font parfois multiplier par 2 ou 3 les coûts de l'opération. Il faut ensuite faire face aux difficultés pour accéder aux zones de chantier à cause de pentes fortes ou de gabarits de trame urbaine minuscules et tortueux. Il convient enfin de lutter contre l'insalubrité et les marchands de sommeil. Pour ce faire, il est possible de créer des mécanismes incitatifs pour les investisseurs et les propriétaires, et d'imaginer des dispositifs de soutien aux locataires les plus pauvres afin de ne pas changer radicalement de typologie de populations. Autant de défis auxquels doivent répondre les services des collectivités et les élus !

## L'enjeu d'une attractivité retrouvée

Dans ces secteurs en déprise, l'enjeu principal est donc de retrouver une attractivité forte. Pour ce faire, les leviers possibles sont les suivants :

- Le retour des commerces de proximité et d'artisanat qui mettent en valeur les ressources locales.
- Une réflexion particulière sur les espaces publics qui sont peu nombreux dans la ville historique traditionnelle. Les squares, places, jeux pour enfants et autres espaces verts sont pourtant une composante de plus en plus importante de la vie des habitants. Les collectivités imaginent donc des aménagements originaux dans des secteurs démolis : systèmes en terrasse sur les pentes ; utilisation de surfaces originales comme les façades pour des micro implantations florales. Il est également proposé de travailler spécifiquement sur les cœurs d'îlots en les convertissant en espaces publics.
- Le développement de projets culturels et artistiques, liés à

des équipements ou une programmation, s'appuie et met en valeur les cultures locales. Le développement de ce type de démarche permet d'attirer des touristes, d'impliquer des structures locales et de se faire connaître.

Ces méthodes et projets ont comme objectif commun de contribuer à changer l'image des quartiers et faire en sorte que les habitants et les structures locales participent de ce mouvement.

Pour conclure, les quatre intervenantes ont insisté sur le fait que ces projets prennent beaucoup de temps. Les raisons en sont multiples : nouvelles organisations techniques à imaginer, évolutions législatives, modes de financement à ajuster, problématiques

sociales lourdes (habitat indigne, addictions, etc.). Autant d'adaptations à trouver dans ces processus parfois très longs mais qui sont indispensables pour refaire de ces quartiers un vrai atout pour les villes.





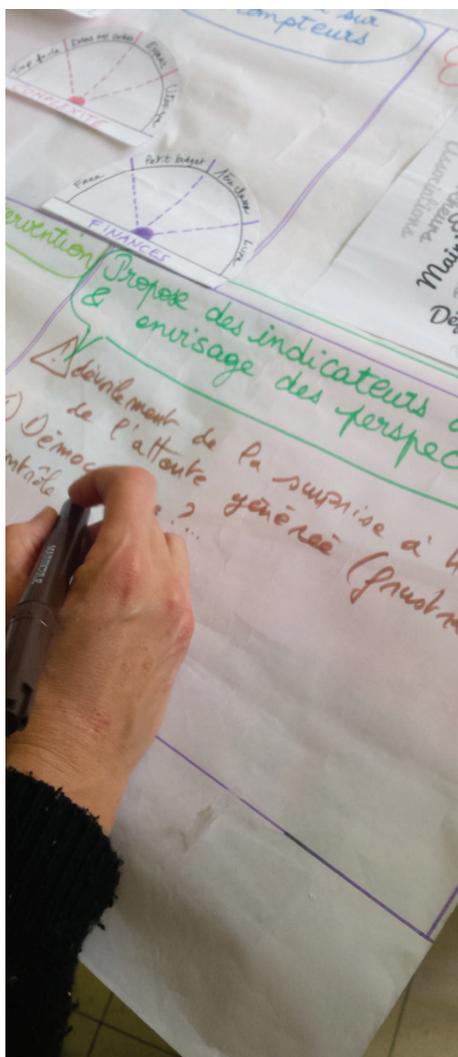
## LES ATELIERS

### Règles du jeu

Après avoir choisi individuellement un thème issu des échanges de la table ronde du matin, les participants ont proposé par petits groupes des pistes d'action pour répondre aux enjeux :

- ▶ de l'attractivité des centres anciens par les équipements
- ▶ du changement d'image par l'innovation
- ▶ de la gestion des différentes échelles de temps

Un premier temps a permis de dresser un diagnostic négatif et positif de la thématique avant de faire une proposition d'action sous forme de poster. Les trois groupes se sont ensuite réunis pour une présentation mutuelle des résultats.



### ⚙️ L'attractivité par les équipements

- ▶ Diagnostic négatif : gestion, entretien et conflits d'usage (bruit, chiens...) sur aires de jeux ; ça coûte cher.
- ▶ Diagnostic positif : aire de jeux pour enfants ; équipement avec une bonne gestion du stationnement ; lieu collectif, de rassemblement, de vivre-ensemble ; diversifier les équipements liés au projet (ex : chapelle) ; amener de la présence humaine autre que les habitants du quartier ; atelier du projet abouti sur la partie logement.

#### Proposition : "La maison des associations"

Description : - Définir les besoins via un diagnostic de territoire puis programme - Appel à manifestation d'intérêts (AMI) pour mobiliser des associations - Communication - Budget - Réalisation - Gestion	Calendrier : (validation politique continue) 1) Diagnostic 2) Programme 3) Prospective financière 4) Études techniques (accessibilité, aménagement...) 5) Montage opérationnel et administratif 6) AMI : concurrence entre associations 7) Animation et communication
Priorité : prends ton temps Complexité : dans nos cordes Finances : luxe	Partenaires : État, Région, département, agglomération, mairie, bailleurs, écoles, habitants, entreprises, étudiants, associations, chercheurs, commerçants
Échelle d'intervention :	Indicateurs de réussite : fréquentation, changement d'image (agences immobilières qui "vendent" le quartier, nouveaux habitants, respect de l'équipement), nombre d'associations qui répondent à l'AMI, durée de leur d'implication, financement de partenaires extérieurs, implication des habitants dans les associations

## ⚙️ Changer l'image par l'innovation

- ▶ Leviers : mobilier urbain original ; ascenseur urbain ; ville numérique ; mobilité (navette associative) ; effet surprise ; lieu culturel avec exigence artistique au sein des quartiers ; partenariat public-privé ; rez-de-chaussée en co-working et/ou fablab ; habitat intergénérationnel, participatif ; auto réhabilitation ; communication innovante ; participation citoyenne.
- ▶ Freins : état d'esprit défaitiste ; peur du changement ; décalage entre habitants et collectivités ; portage du risque ; lourdeur institutionnelle ; procédures administratives inadaptées ou inexistantes.

Proposition : "L'effet surprise, emballez le projet"	
Description : -Visite à l'aveugle -Découverte par petits bouts -Boîte à idées : mais qu'est-ce que c'est ? -Ateliers de sensibilisation dans les écoles -Jeux de piste -Travail artistique d'emballage changeant selon l'avancement -Teasers (fenêtre de visualisation) -Portraits -Théâtralisation de l'ouverture du paquet -Maintenir la dynamique de communication	Calendrier : À coordonner avec le projet qu'on emballe, dès le début. Réalisation pendant la concrétisation du projet.
Priorité : nécessaire Complexité : expert Finances : luxe	Partenaires : État, Région, département, agglomération, mairie, bailleurs, écoles, habitants, entreprises, étudiants, associations, artistes, commerçants
Échelle d'intervention : locale et nationale	Indicateurs de réussite : Attente et frustration ; contrôle pertinence projet/fuites d'informations



## ⚙️ Les échelles de temps

- ▶ Leviers : le temps de l'histoire d'un quartier ; se projeter à long terme ; utilité des temps de maturation et de concertation.
- ▶ Freins : longueur du temps opérationnel ; articulation des différentes temporalités ; difficulté de gérer le court terme.

Proposition : "Outil d'articulation des temps"	
Description : -Rétroplanning -Identifier les habitants ressources -Actions de pédagogie -Intégrer les porteurs de projet dès la phase de diagnostic -Faire évoluer les supports -Organisation d'événements (enfants, commerçants, associations)	Calendrier :
Priorité : nécessaire Complexité : dans nos cordes Finances : 1ère classe	Partenaires : État, Région, mairie, bailleurs, habitants, entreprises, commerçants

## Synthèse de la journée

### Le cycle d'échanges

« **Renouvellement urbain : nouveaux enjeux, nouvelles pratiques** »

À l'heure où les protocoles de préfiguration du Nouveau programme de rénovation urbaine ont été engagés et où les premières conventions ont été signées, Labo Cités propose en 2017 et 2018 un cycle d'échanges basé sur la transmission des connaissances et le partage d'expériences à partir d'entrées thématiques.

Journée 1 : 28 septembre 2017, à Aix-les-Bains  
Renouvellement urbain et participation citoyenne

Journée 2 : 20 décembre 2017, à Vaulx-en-Velin  
Renouvellement urbain et espace(s) public(s)

Journée 3 : 3 mai 2018, à Annonay  
Renouvellement urbain et centres anciens

### Autre RDV :

#### Le cycle d'échanges

« **Faire exister le volet économique des projets de renouvellement urbain** »

22 et 23 novembre 2018, à Vénissieux

Pour combler les carences de mixité fonctionnelle, les programmes de renouvellement urbain prévoient des actions ayant pour objectif de développer le tissu économique local, d'améliorer l'attractivité et de poursuivre les engagements en matière d'accès à l'emploi. Labo Cités propose un cycle de qualification et d'échanges de 2 journées sur la mise en œuvre du volet économique dans les PRU.

### Rédaction

Sylvain BRUN, Labo Cités  
Fabien BRESSAN, Labo Cités

### Mise en page

Muriel SALORT et Fabien BRESSAN, Labo Cités

### Conception graphique

Emma LIDBURY, Collectif Tadaa

### Crédits photos

© Labo Cités

### Croquis

Marion CLUZEL

Nous proposons une synthèse en deux points :

► 1<sup>er</sup> point : il existe des différences notables entre les opérations de renouvellement urbain conduites dans les centres anciens et celles situées dans des quartiers d'habitat social de type grands ensembles :

- un contexte géo-historique contrasté peut-être beaucoup plus prégnant : qu'elles soient considérées comme des richesses ou des contraintes, les composantes physiques et l'histoire des lieux y sont particulièrement importantes et incontournables.
- beaucoup plus d'interlocuteurs institutionnels et donc une plus forte implication du droit commun.
- des dynamiques habitantes qui semblent moins fortes et, à l'inverse, des dynamiques associatives qui semblent plus fortes.
- de vraies spécificités de l'habitat privé dégradé et de la vacance plus problématique.
- une faible présence d'acteurs locaux relais/ressources.

► 2<sup>ème</sup> point : il concerne les métiers. En citant les compétences identifiées dans les différents échanges, la grande majorité relèvent plus de savoir-être qui s'acquiert sur le terrain que de savoir-faire qui s'apprendraient sur les bancs de l'université :

- faire complémentarité
- travailler collectivement
- ré-assurer
- être ressource
- être disponible
- être autonome
- être interposable
- réseauter
- faire confiance
- vitaliser ou revitaliser
- lier entre services mais aussi avec les élus
- batailler
- peindre (pour utiliser la palette).

En guise de conclusion, nous affirmons que conduire des projets de renouvellement urbain dans les centres anciens demande de faire de la simplicité dans la complexité.



### Voir aussi

La synthèse de la journée 2 de ce cycle :  
Renouvellement urbain et espace(s) public(s)

+ [www.labo-cites.org](http://www.labo-cites.org)

