«Rénover l'habitat et l'adapter aux besoins»

Enjeux : Lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, s'adapter aux besoins et restaurer l'attractivité du centre-bourg

Mots clés : habitat indigne, précarité énergétique, usagers, attractivité

Source : mairie de Sierck-les-Bains

De par leur concentration de services, de logements ainsi que leur patrimoine, les centres-bourgs constituent des lieux privilégiés pour rénover l'habitat et en concevoir de nouvelles formes. Souvent jugés trop petits, trop sombres et de mauvaise qualité, les logements en centres-bourgs ne répondent plus aux besoins et aux attentes des habitants. A cela s'ajoute un certain nombre de problématiques, baisse démographique, paupérisation et vieillissement, auxquelles il est urgent d'apporter des solutions. L'amélioration de la qualité des logements et leur adaptation aux besoins et usages constituent des actions essentielles pour enrayer cette situation.

Enfin, il est important de rappeler que ces actions sur l'habitat ne peuvent s'envisager que dans le cadre d'une démarche globale. En effet, on ne pourrait concevoir un projet de revitalisation sans réflexion sur les activités économiques, les espaces publics et les spécificités des sites. Le but est bien de redonner de la vitalité et de l'harmonie aux centres-bourgs tout en y permettant une intégration de publics variés.

Cerema

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Adapter le cadre bâti aux besoins des populations en centre-bourg

Un habitat attractif est un habitat de qualité qui répond aux attentes de la population locale. Cela suppose une réflexion sur les futurs habitants, mais aussi de bien connaître les ménages des centres-bourgs, leurs caractéristiques, composition, modes de vie (trajets domicile-travail, loisirs, etc.) et capacités financières. Il s'agit également de fédérer les propriétaires autour du projet de revitalisation et par conséquent de développer des moyens adéquats.

Revitaliser en rénovant le cadre bâti

Cela passe par des actions qui peuvent être incitatives et/ou coercitives. Sur le volet incitatif, un accompagnement des propriétaires pour la rénovation de leur bien peut être réalisé par le biais d'aides financières et/ou d'ingénierie. Sur le volet coercitif, diverses procédures peuvent être engagées afin notamment de résorber l'habitat indigne et dangereux.

L'enjeu consiste à offrir un logement décent et adapté aux besoins des occupants pour maintenir et attirer une population en centre-bourg dans des conditions optimales.

Rénover l'habitat et l'adapter aux besoins

Comment offrir un cadre bâti attractif et adapté aux besoins dans le centre-bourg ? Pour répondre à cet objectif, les centres-bourgs disposent déjà de nombreux atouts, parmi lesquels : centralité, repère social et d'ancrage, forte valeur patrimoniale et attractivité du foncier.
Pour renforcer ces atouts, de nombreux outils existent et doivent être mobilisés dans plusieurs thématiques :

- **La résorption de l'habitat dégradé**

L'habitat dégradé est un des marqueurs les plus visibles de la perte d'attractivité d'un centre bourg. C'est un enjeu de santé majeur et une priorité d'intérêt général.

- **La réduction de la facture énergétique dans le bâti**

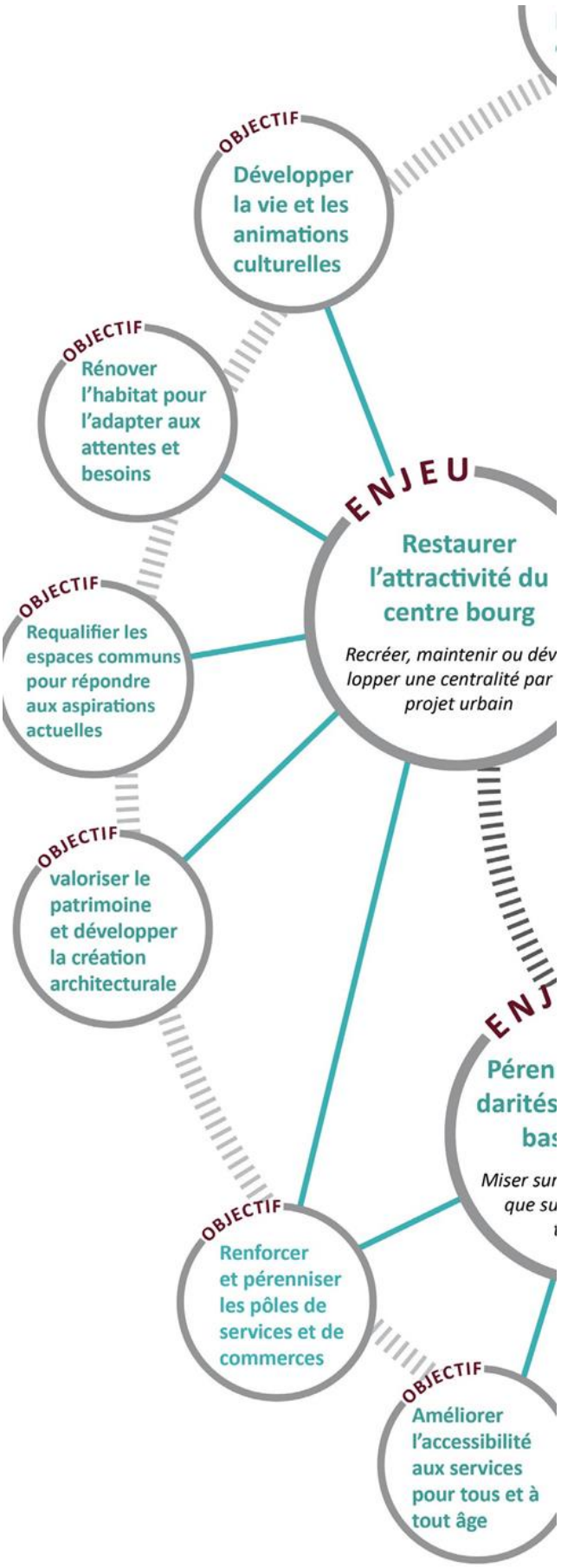
Sur les 54 lauréats du programme national de revitalisation des centres-bourgs, la totalité des communes est concernée par la question de précarité énergétique.

- **L'adaptation au vieillissement et au handicap**

En centre-bourg, le tissu bâti à usage d'habitat est contraint. De plus, les logements et les aménités urbaines ne sont pas toujours adaptés au handicap ou au vieillissement.

- **L'innovation dans l'habitat**

Le réinvestissement du bâti dans les centres-bourgs invite à chercher des réponses qui reposent sur des montages opérationnels innovants, de nouvelles techniques constructives etc.



Démarche de revitalisation des centres bourgs et de leur territoire
ENJEU
Créer une dynamique collective
Une action collective qui a pour objectif la mise en réseau des initiatives publiques et privées
OBJECTIF
Impliquer la population dans la démarche
OBJECTIF
S'ouvrir à l'expérimentation et l'innovation
OBJECTIF
Mobiliser l'ingénierie présente mais dispersée
ENJEU
Dynamiser l'économie
S'appuyer sur les acteurs locaux et valoriser les ressources territoriales
OBJECTIF
Soutenir les activités agricoles
OBJECTIF
Maintenir et attirer les entreprises
OBJECTIF
Amplifier l'offre touristique et de loisirs
OBJECTIF
Encourager l'insertion par l'emploi
ENJEU
S'engager dans la transition écologique et énergétique
Réduire la facture énergétique du territoire et restaurer la biodiversité
OBJECTIF
Valoriser les paysages et limiter l'étalement urbain
OBJECTIF
Mobiliser les capacités de production d'énergies
OBJECTIF
Intensifier les réhabilitations ou construction de bâtiments écologiques
OBJECTIF
Proposer des alternatives aux déplacements en voiture individuelle
niser les soli-
à l'échelle du
ssin de vie
la solidarité plutôt
r la concurrence
territoriale

La résorption de l'habitat dégradé

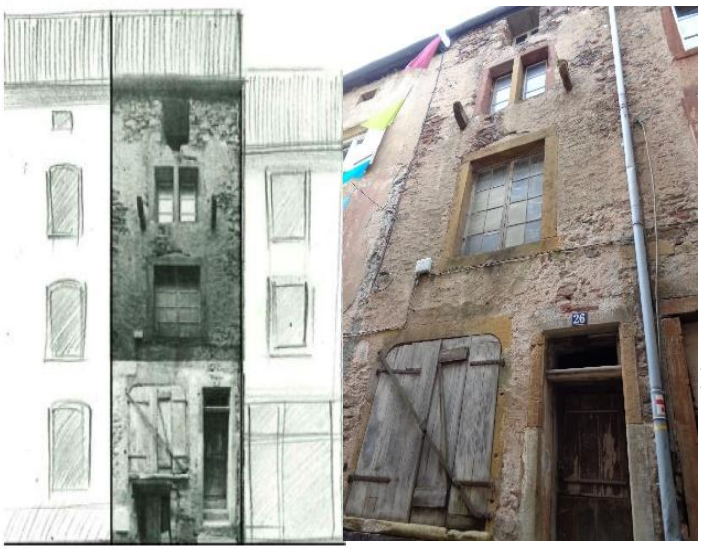
La lutte contre l'habitat indigne est une préoccupation ancienne en France. Pour les centres-bourgs plus particulièrement, il s'agit aujourd'hui d'un enjeu majeur. Dans ce cadre, cinq principaux modes opératoires existent : l'incitatif, l'accompagnement technique et financier, le coercitif (procédures de police administrative), la substitution (travaux ou relogement d'office), la maîtrise publique par acquisition amiable ou expropriation. De nombreux outils d'aménagement mobilisant ces modes opératoires peuvent être utilisés par les décideurs publics en fonction du contexte local. En voici quelques-uns :

La procédure de RHI

L'opération de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Elle suppose une déclaration d'insalubrité, prononcée par le préfet. Sauf cas vraiment ponctuel (traitement d'insalubrité portant sur un immeuble isolé), la RHI a vocation à être couplée avec d'autres outils (OPAH, OPAH RU, ZAC ou PRI par exemple), s'inscrivant alors dans une approche de quartier associant sortie d'insalubrité, amélioration de l'habitat et restauration immobilière.

Les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

L'agence nationale de l'habitat (ANAH) a pour mission, depuis plus de 45 ans, d'améliorer le parc de logements privés existants. Dans ce cadre, elle est partenaire des collectivités territoriales pour des opérations programmées : les OPAH. Il s'agit d'offres de service pour favoriser le développement d'un territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. Il existe quatre formes d'OPAH, dont trois visent des problèmes d'habitats spécifiques : l'OPAH de droit commun (OPAH classique), l'OPAH renouvellement urbain (RU) ; l'OPAH revitalisation rurale (RR), l'OPAH copropriétés dégradées. La ville de Sierck-Les-Bains a par exemple mis en œuvre une OPAH-RU pour la rénovation de 151 logements sur 6 ans.



Source : @Sierck-les-Bains

Exemple d'immeuble chandelle à rénover et restructurer à Sierck-les-Bains

Le dispositif Thirori

Le dispositif Thirori vise, quant à lui, une réhabilitation conséquente d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Dans les deux cas, des aides financières peuvent être fournies par l'ANAH, tant pour l'étude de faisabilité que la phase opérationnelle.

Ces deux procédures (RHI-THIRORI) ont été engagées par Lodève (Hérault) sur le centre-bourg. Elles concernent le traitement de trois îlots, incluant :

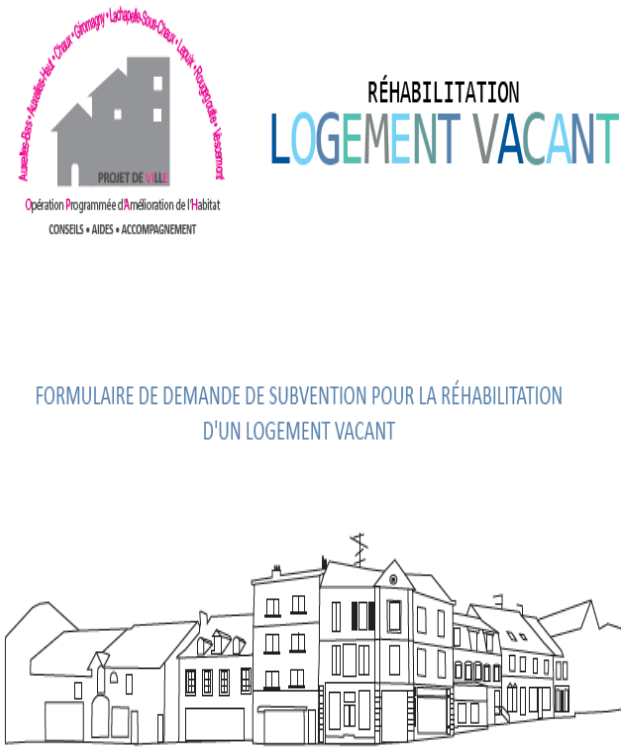
- 13 immeubles en RHI
- 9 immeubles en THIRORI

Source : roques-immobilier.com

Habitat à rénover du centre ancien de Lodève

La complexité des procédures de lutte contre l'habitat indigne est le premier obstacle à sa résorption. Relancée en 2000, cette lutte est aujourd'hui mieux organisée, comme le soulignait en 2013 Michel POLGE, directeur du pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

« Aujourd'hui, on peut affirmer que le parc de logements s'améliore massivement : le parc potentiellement indigne compte quelque 430.000 habitations, ce chiffre était d'environ 600.000 il y a dix ans. L'action publique s'est améliorée, notamment grâce aux pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, présents dans 95 départements et à une meilleure action partenariale entre les communes et les services de l'Etat.(…) »
La Gazette des communes – 4 novembre 2013



Page de garde du formulaire de subvention pour la réhabilitation d'un logement vacant
Source : Ville de Giromagny

Illustration : Inciter les propriétaires à rénover

Giromagny (90)

La commune de Giromagny, dans les Vosges du sud, s'est réservée la possibilité de mettre en place des actions coercitives pour agir sur les logements de son centre-bourg. Ces dernières peuvent être mises en œuvre par le biais de plusieurs outils : les mesures de police de la salubrité, les mesures de police en matière d'immeuble menaçant ruine, les opérations de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre), les ORI (Opérations de Restauration Immobilière).

Toutefois, bien qu'elle ait envisagé toutes ces procédures, la ville a fait le choix de privilégier, dans un premier temps, une approche pédagogique pour agir sur le volet « habitat ».

En effet, la démarche de Giromagny a été, avant tout, incitative. En complément des aides financières octroyées par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) dans le cadre de l'OPAH, la commune a mis en place plusieurs primes :

- Une prime pour la remise sur le marché d'un logement inoccupé
- Une prime d'aide aux travaux de rénovation de façades

En ce qui concerne ces dispositifs, six mois après le lancement de l'OPAH, une soixantaine de demandes officielles a été enregistrée par la collectivité.

Carpentras (84)

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) créé en 2009, la Ville de Carpentras s'est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg. Concernant l'habitat, une démarche complète incluant plusieurs opérations et dispositifs a été mise en place :

- **Des opérations de requalification d'îlots** (démolition, restructuration, réhabilitation)

L'objectif est de diversifier l'offre de logements en centre ancien en produisant des logements locatifs sociaux publics et privés, en accession libre ou sociale.

- **Une OPAH – RU**

Elle constitue le volet « habitat privé » du PNRQAD. Ses objectifs : lutter contre l'habitat très dégradé et indigne, réduire la précarité énergétique et répondre au maintien à domicile des personnes aux ressources modestes et à mobilité réduite.

- **Une cellule de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)**

Elle permet la coordination de l'intervention de nombreux professionnels (Police Administrative, Agence Régionale de Santé, CAF, ADIL etc.)

- **Une opération de ravalement de façades**

La ville encourage la rénovation des façades du centre-ville par un système d'aides financières.

La réduction de la facture énergétique dans le bâti

La lutte contre la précarité énergétique au sein de l'habitat est l'un des enjeux forts du programme de revitalisation des centres-bourgs au travers des OPAH mises en place. Ces opérations sont souvent conjointes à la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » qui correspond à la déclinaison du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé par les départements auprès de l'Anah. Certains propriétaires de communes lauréates en bénéficient. Ces programmes, qui tentent de concilier au mieux des objectifs environnementaux, sociaux et économiques peuvent parfois être encore renforcés par des initiatives locales.

Le programme « Habiter mieux »

Le programme « Habiter Mieux », encore appelé Aide Solidarité Ecologique (ASE), constitue le volet social du plan de rénovation thermique annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013. Outre ses objectifs environnementaux et économiques, ce dispositif vise à améliorer le confort thermique des logements, lutter contre la précarité énergétique en réduisant les charges qui pèsent sur les ménages.

Par l'intermédiaire de la signature d'un Contrat Local d'Engagement HABITER MIEUX (CLE) entre le Conseil Départemental et l'ANAH, chaque département peut mettre en œuvre sur son territoire le programme. Par ailleurs, afin d'accroître l'efficience de ce contrat, tout EPCI ou commune du territoire, peut décider de mettre en place des actions (communication, repérage, subventions etc.) complémentaires.

Depuis son lancement en 2013, ce programme a permis de rénover plus de 150 000 logements partout en France. De plus, d'après l'enquête Credoc menée en 2014 auprès d'environ 1200 bénéficiaires, 94% de ces derniers ont déclaré être satisfaits de l'accompagnement reçu avec ce dispositif.

HABITER MIEUX
Une aide de l'État pour un logement économe et écologique

Agence nationale de l'habitat Anah

Source : http://www.quimper-bretagne-occidentale.bzh/actualite/12300/122-habitat-logement.htm

Des solutions à adapter en fonction du contexte local

La consommation en énergie peut être réduite par la rénovation thermique des logements, après un diagnostic de l'édifice existant afin de choisir l'action la plus pertinente à mettre en place.

Dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Alsace (DREAL) et la Direction régionale des affaires culturelles d'Alsace (DRAC) ont lancé une étude "**Habitat ancien en Alsace : énergie et patrimoine**". Cette dernière a été réalisée en 2014-2015 par le Cerema Est et le cabinet d'architecture Oziol - De Micheli. Une typologie thermique du bâti antérieur à 1948 a d'abord été définie, pour la première fois en Alsace. Sept logements représentatifs ont été sélectionnés, instrumentés et étudiés (paramètres physiques, hygrothermie) pendant sept mois. Cette étude montre que des solutions compatibles avec le bâti ancien permettent sans surcoût l'amélioration thermique et doivent être préférées à l'ajout de matériaux composites, qui peut engendrer des pathologies.

Source : HAA-DREAL/DRAC Alsace

Par ailleurs, le Cerema mène actuellement une étude sur l'adaptation de la rénovation thermique au bâti ancien en Midi-Pyrénées. Celle-ci donnera lieu à des prescriptions techniques. Impulsée par la DDT82, elle doit également permettre la réalisation de fiches de communication accessibles au grand public et diffusables notamment dans le cadre d'une OPAH.

Façades et devantures dégradées à Bram

Source : Photo DDM

Illustration : Réduire la facture énergétique dans le bâti

Lauzerte (82)

L'amélioration thermique des bâtiments anciens est une préoccupation majeure de la commune de Lauzerte. Cette dernière a souhaité mettre en place un partenariat avec un organisme de formation en construction durable et efficacité énergétique : l'IFECO de Montauban. Suite aux travaux qui pourraient être réalisés dans le cadre de chantiers d'insertion, la collectivité pourra communiquer en s'appuyant sur des cas concrets et inciter à la meilleure adaptation des travaux de rénovation énergétique au bâti ancien.

Bram (11)

La ville de Bram va engager des opérations de recyclage foncier afin de restructurer des îlots bâtis très dégradés localisés au sein du noyau médiéval. Plusieurs outils sont mobilisés : dispositif RHI / THIRORI, mobilisation d'outils d'acquisition foncière via l'EPF du Languedoc Roussillon (conventions spécifiques avec la ville de Bram).

Ces interventions ont pour but d'offrir par substitution une offre immobilière de qualité et en adéquation avec les attentes de la population en cœur de ville : logements allant du T1 au T3 (dont au moins 25% de logements sociaux) et qui disposent des normes de confort actuel : éclairage naturel, isolation acoustique et thermique, stationnement etc.

Salins-les-Bains (39)

La ville de Salins-les-Bains a souhaité mettre en place un dégrèvement de la part communale de Taxe Foncière afin d'améliorer l'habitat. Ce dégrèvement s'applique aux bailleurs qui achètent et améliorent leur logement au moyen d'une aide financière de l'ANAH, ou encore pour les dépenses d'équipements éligibles au volet « économie d'énergie et développement durable » du crédit d'impôt. Ce dégrèvement est soumis à conditions de dépenses (10.000 € sur un an, 15.000 € sur trois ans). Il s'applique aussi aux logements achevés, à compter du 1er janvier 2009 et qui présentent une performance énergétique globale élevée.

Immeubles à Salins-les-Bains en cours de réhabilitation
Source : Ville de Salins-les-Bains

L'adaptation au vieillissement et au handicap

Le logement est un symbole fort d'autonomie. Le maintien à domicile revêt une importance majeure pour les populations confrontées au vieillissement et au handicap. Rester chez soi, indépendamment de son avancée en âge, et pouvoir bénéficier d'un logement malgré un handicap quel que soit son type, sont des demandes légitimes exprimées par de nombreux habitants.

En centre-bourg, la problématique est d'autant plus complexe que le tissu bâti à usage d'habitat est contraint (étroitesse, plusieurs niveaux, mesures liées à la protection du bâti remarquable, …) et les aménités urbaines ne sont pas toujours adaptées au handicap ou au vieillissement.
Des solutions existent pour limiter le risque de chute et rester à domicile le plus longtemps possible. Cependant, le maintien à domicile est pertinent lorsque la personne fragilisée peut accéder aisément aux commerces et services. Ainsi, l'installation des personnes âgées et à mobilité réduite en cœur de bourg est une priorité.

Les constats

Les diagnostics des territoires établis dans le cadre du programme de revitalisation constatent, bien souvent, le vieillissement de la population. Par ailleurs, la plupart des actions portées par les bourgs en faveur du vieillissement et du handicap concernent l'habitat. Cela s'explique par la nature des financements mobilisables dans le cadre du programme : sur l'enveloppe de 230 millions d'euros sur six ans, 200 millions d'euros relèvent de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour l'amélioration de l'habitat privé. Les actions concernent la diversification des offres d'habitat public (résidence senior, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - Ehpad ...) et l'adaptation des logements sociaux et privés afin de favoriser le maintien à domicile.

Le vieillissement de la population et le handicap induisent nécessairement des enjeux d'accessibilité des personnes aux équipements, aux services, aux commerces, etc. Cette accessibilité peut être facilitée par une offre de mobilité et des espaces publics adaptés. Or, les caractéristiques géographiques (ville haute/ville basse, etc.) et patrimoniales (par exemple, exiguïté des espaces et des cheminements) de certains bourgs peuvent rendre la tâche plus ardue.

Ainsi à Guillestre (05), des diagnostics d'accessibilité des équipements publics ont été réalisés dans le cadre du programme national de revitalisation des centres-bourgs.

Si l'accessibilité physique est appréhendée par l'ensemble des lauréats, les opportunités liées à l'accessibilité numérique des personnes âgées (par exemple, dématérialisation des démarches, télémédecine, etc.) sont peu traitées.

La convention Etat/USH

En février 2017, une convention a été signée avec l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) qui représente quelque 720 organismes Hlm à travers 5 fédérations, pour l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement ou au handicap.

Cette convention, d'une durée de trois ans (2017-2019), vise à mobiliser les bailleurs sociaux autour des besoins liés à la prise en compte de la perte d'autonomie relative à l'âge ou au handicap. Par ailleurs, cette dernière s'articule autour de trois priorités :

- Développer une offre de logements adaptés
- Améliorer l'articulation avec les politiques locales
- Encourager l'innovation et capitaliser les bonnes pratiques

Logement adapté
©Ministère du logement

Le presbytère de Périers, désormais à l'abandon, devrait être démoli pour laisser place à une résidence services pour les aînés autonomes.

Source : https://www.ouest-france.fr/normandie/periers-50190/le-vieux-presbytere-devrait-bientot-disparaitre-5297046

Lors de la visite de quelques appartements de la pension de famille, inaugurée en 2013 à Lavelanet.

Source : https://www.ladepeche.fr/article/2013/10/27/1739904-lavelanet-la-pension-de-famille-a-vu-le-jour.html

Illustration : S'adapter au vieillissement et au handicap

Périers (50)

Le diagnostic réalisé sur Périers, commune de la Manche d'environ 2.400 habitants en 2014, a montré que plus d'un tiers de la population avait plus que 60 ans. Le vieillissement s'accompagne d'un phénomène d'isolement des personnes. De plus, sur Périers, les grands logements sont souvent occupés par des personnes seules. Face à cela, la commune envisage plusieurs projets, notamment :

- La construction d'une quinzaine de logements locatifs accolés pour personnes âgées autonomes et/ou jeunes ménages

- La démolition de l'ancien presbytère pour en faire une résidence services pour les personnes âgées. Le maire, Gabriel DAUBE, justifie son choix :

« le presbytère est vieux, vétuste et truffé de mérule ! Il a souffert du manque d'entretien. Aucun frais d'ampleur n'y a été engagé depuis 1947. Nous avons tenté de le vendre mais évidemment, nous n'avons trouvé aucun acquéreur. »

« Nous voulons créer, d'ici 2020, une résidence services pour les personnes âgées autonomes avec de petits appartements et des salles communes pour recevoir les familles. […] Cela me semble un dossier prioritaire. En l'état actuel des choses, on partirait sur 30 logements, qui seraient aisément pourvus étant donné les besoins et les demandes de notre population senior. »

M. DAUBE, Maire de Périers

Source : https://www.ouest-france.fr/normandie/periers-50190/le-vieux-presbytere-devrait-bientot-disparaitre-5297046

Lavelanet (09)

La commune de Lavelanet, située dans l'Ariège et lauréate de l'AMI « centres-bourgs », s'est engagée dans une démarche d'adaptation au vieillissement et au handicap.

La pension de famille peut être une alternative à la maison de retraite ou aux résidences autonomie (ex foyers logement). Elle vise à répondre aux besoins de populations à faibles revenus, victimes d'accidents de la vie, d'isolement, d'exclusion et en voie d'insertion. Ainsi, elle peut constituer un moyen de recréer du lien social dans une structure à échelle humaine. En 2013, un établissement de ce type fut inauguré et est implanté rue Jacquard.

Par ailleurs, le nouveau centre hospitalier (le CHIVA-Lavelanet) est le fruit de la « fusion » de deux établissements déficitaires (Cassin et La Soulano). La capacité d'accueil de cet hôpital, équivalente à celle des deux anciens établissements, sera de 85 lits. Installé en cœur de bourg en remplacement d'une friche industrielle, le projet aura un impact déterminant sur la revitalisation du centre. Sa création à venir a nécessité plusieurs années de concertation entre les élus et les professionnels de santé.

De plus, parallèlement, un des deux anciens établissements hospitaliers (Cassin) sera réhabilité afin de proposer vingt nouveaux logements sociaux dans un esprit de pension de famille/maison partagée, concourant à la diversification du parcours résidentiel.

L'innovation dans l'habitat

Réinvestir le bâti en centre-bourg requiert plusieurs réponses complémentaires et repose sur une innovation multiniveau :

- **Repenser les types d'habitat et les usages**
- **Une innovation liée aux nouvelles techniques constructives**
- **Une innovation dans les montages opérationnels**

Bien entendu, ces trois thématiques sont étroitement liées et doivent s'envisager dans un processus de gouvernance partagée, entre tous les acteurs potentiellement impliqués dans le projet.

Repenser les types d'habitat et les usages

Repenser les usages au sein des centres-villes et centres-bourgs peut revêtir des formes variées. Il peut s'agir de projets d'habitat participatif. La création de cœurs d'îlots ouverts au public permet aussi de repenser les usages de certains espaces. Ces derniers peuvent d'ailleurs devenir des jardins partagés ouverts à tous. Ainsi, peuvent se développer de nouvelles formes de solidarité et de « vivre-ensemble » : gestion des espaces communs par les habitants, aménagement d'espaces extérieurs en continuité du logement (terrasses, balcons, jardins), création de locaux annexes (local vélos, poussettes, caves) etc.

Innover avec de nouvelles techniques constructives

Concernant les nouvelles techniques constructives, l'innovation peut être de plusieurs natures. Tout d'abord, au niveau des matériaux eux-mêmes, on peut évoquer le développement de nouveaux isolants : l'aérogel de silice, la peinture isolante, l'isolation à partir de tissus usagés etc. Des matériaux biologiques peuvent aussi être utilisés (chanvre, terre etc.). Par ailleurs, l'innovation en termes de techniques constructives se retrouve dans l'aménagement des espaces. On citera par exemple les projets incluant une flexibilité des espaces ou encore l'élargissement de cœurs d'îlots avec ascenseur commun à plusieurs îlots avec liens par passerelle (optimisation des coûts et partage des coûts de maintenance). Dans les petites communes, édifier un restaurant non intégré à un groupe scolaire, permet de mutualiser et d'optimiser la construction. C 'est le choix qu'a fait la commune de La Ménitré (2.116 habitants).

Source : CAUE Maine-et-Loire

Le restaurant scolaire, bâti en 2011 à La Ménitré (49)

Innover dans les montages opérationnels

Quelles sont aujourd'hui, les meilleures conditions pour lancer un projet d'aménagement ? Les enjeux sont multiples. En effet, dans un contexte financier difficile, les maîtres d'ouvrage et opérateurs souhaitent :

- Réduire les délais de concrétisation des projets urbains
- Rechercher davantage de créativité mais aussi d'adaptation des opérations aux attentes et aux usages
- Sécuriser les opérations d'un point de vue financier et opérationnel

Le choix du mode de réalisation (concession, régie etc.) et de la procédure opérationnelle (ZAC, lotissement etc.) est crucial.

Ce dernier dépend de la maîtrise foncière, du projet et de sa temporalité. Il va influer sur les modalités de financement des équipements publics éventuellement prévus par le projet.

Par ailleurs, on peut distinguer les montages financiers (prime pour sortie de vacance, prime pour les nouveaux accédants, bail réel solidaire, etc.) des montages juridiques (SCI, coopérative d'habitants, société d'auto-promotion, création d'association foncière urbaine libre).

Dans le cadre des démarches de revitalisation des centres-bourgs, les collectivités locales sont donc amenées à réfléchir, en fonction du contexte et des contraintes locales, aux différentes solutions opérationnelles à mettre en œuvre.

Eco Quartier des Brasseries à Strasbourg

Source : enquête terrain Cerema

Illustration : Repenser les types d'habitat et les usages

Bourg en Bresse (01)

Un projet d'habitat participatif a été initié à Bourg-en-Bresse en 2017. Les particuliers impliqués ont d'ailleurs signé le compromis de vente pour un terrain très bien situé à proximité de la gare et du centre-ville. Ces initiatives d'habitat participatif sont intéressantes dans la mesure où elles rediscutent nos modes d'habiter et du vivre ensemble. Dans ces projets, le partage de valeurs et d'espaces communs (jardin collectif, chambre d'ami etc.) font partie intégrante de la démarche.

Groupe souhaitant mettre en place un habitat participatif à Bourg-en-Bresse
Source : http://habitatetpartage.fr/projet-habitat-participatif-bourg-a-bourg-en-bresse-01/

Strasbourg (67)

Si l'habitat participatif est une forme d'innovation pouvant inspirer les centres-bourgs dans la manière d'y vivre, d'autres démarches contribuent à cette réflexion. Par exemple, dans l'éco-quartier des brasseries, situé en périphérie ouest de Strasbourg et implanté sur la friche industrielle des brasseries Kronenbourg, espaces publics et privés se confondent au profit d'une diversité écologique affirmée comme l'illustre la photographie ci-dessus.

Giromagny (90)

A Giromagny, un projet d'expérimentation d'habitat participatif en milieu rural a été lancé. Le cabinet d'architecte avait pour mission de réaliser une étude de faisabilité technique et financière à ce sujet. Par ailleurs, une opération de communication devrait être lancée afin de mettre en place un groupe de travail.

Murs isolés grâce à un mélange de paille et d'argile à Bègles
Crédit : Dauphins Architecture

Maison passive en construction à Luçon
Source : cmbb.fr

Illustration : Innover avec de nouvelles techniques constructives

Bègles (33)

A Bègles, commune du Sud-Ouest de la France d'environ 25.000 habitants, 11 familles ont conçu elles-mêmes leur appartement dans le cadre d'une démarche d'habitat participatif. Cette expérimentation a demandé quatre années de travail collectif avant de voir le jour début août 2016. Il s'agit d'un projet social mais aussi écologique et innovant. En effet, tous les matériaux sont biosourcés : l'ossature est en bois et les murs sont isolés grâce à un mélange de paille et de terre.

Luçon (85)

A Luçon, commune du Centre-Ouest de la France d'environ 9 000 habitants, c'est une maison passive qui a été construite en 2017, dans le centre-bourg. Un bâtiment passif est un bâtiment pour lequel la chaleur dégagée à l'intérieur et celle apportée par l'extérieur suffisent à répondre aux besoins de chauffage. Pour cette construction, le thermibloc sera mis en œuvre. Il s'agit d'un procédé de réalisation de murs à l'aide de blocs de coffrage en aggloméré bois-ciment comme l'illustre la photographie ci-contre.

Tendon (88)

La Ville de Tendon a mis en place un nouveau bâtiment périscolaire innovant à plus d'un titre : utilisation d'un bois local, le hêtre, de bois courts et développement d'un mode constructif poutre et murs caissons avec isolation paille. Le choix de ce mode constructif a notamment permis de répondre aux contraintes propres au matériau (petits bois, courbure, nervosité), aux contraintes normatives et aux contraintes industrielles (équipement des scieries, qualification du personnel ou encore capacité de séchage).

Le nouveau bâtiment périscolaire de Tendon
Source : ©URCAUE Lorraine

Première page du plan d'action de Châlons en Champagne pour son centre-ville - Source : Ville de Châlons-en-Champagne

Construction modulaire à Béthune et Verquin
Source : Ville de Châlons-en-Champagne et le rapport d'activité 2016 d'ICF Habitat

Illustrations : Innover dans les montages opérationnels

Châlons-en-Champagne (51)

A Châlons-en-Champagne, un diagnostic du centre-bourg a été engagé par deux sociétés : Citadia Conseil et Aire Publique. La démarche de revitalisation a demandé préparations et contacts au préalable avec les habitants. L'idée était d'être au plus près des préoccupations avant d'engager des changements. En ce qui concerne l'habitat, il ressort notamment que les ménages les plus modestes ont été en quelque sorte "centrifugés" du centre-ville pour se loger dans des périphéries de plus en plus lointaines. Cela a contribué à entacher la vitalité commerciale du centre-ville et entraîné une perte de dynamisme du patrimoine privé dans ce secteur.

Dans cette démarche de revitalisation, les sphères politique, économique, étudiante et les citoyens châlonnais ont pu être mobilisés pour faire des propositions. Des étudiants de différentes écoles d'architecture ont pu intervenir lors d'un « Hackathon » mené en février 2017. Cette opération est innovante car elle a consisté à laisser les étudiants, réinventer, à leur façon, le centre-bourg en le « piratant ».

« Nous allons tester la place de la République en mode piétonnier, susciter l'étonnement, la surprise dans de petites rues, inviter les Châlonnais à verdir leur ville, installer des commerces éphémères dans les boutiques vacantes. Nous allons aussi tenter les logements de qualité pour concurrencer l'offre de périphérie. »
Julien MERIGNAC, urbaniste, créateur et cogérant de Citadia Conseil

Béthune et Verquin (62)

L'innovation est non seulement un objectif général mais aussi un élément constitutif des projets et support méthodologique. Le projet de construction de logements sociaux réalisés sur les communes de Béthune et Verquin, dans le Pas-de-Calais par ICF Habitat Nord-Est, l'illustre bien. Bien qu'elle ne concerne pas directement les centres-villes/centres-bourgs, la démarche engagée suscite l'attention. En effet, pour optimiser davantage son opération et le process associé, ICF Habitat Nord-Est met en œuvre une triple innovation :

- L'industrialisation de modules en bois afin de favoriser le tryptique « qualité-coûts-délais »
- L'utilisation d'une maquette numérique pour avoir davantage de précision et aussi favoriser les échanges entre les différentes parties prenantes
- Un nouveau mode de collaboration visant à optimiser la performance énergétique, par le biais de la procédure CREM (Conception, Réalisation, Exploitation, Maintenance)

Le procédé utilisé de modules en bois permet de maîtriser les coûts, réduire significativement les nuisances des chantiers tout en limitant les retards consécutifs aux intempéries. La pose sur site de ces modules préfabriqués en usine est relativement simple et ne nécessite que quelques jours.

Vue de la ville de Lauzerte

Source : www.quercy-sud-ouest.com

Principaux enseignements

Dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de projet, plusieurs clefs de réussite peuvent être clairement énumérées :

- Un diagnostic local permettra de dégager les enjeux majeurs en matière d'habitat, à savoir :

  - État de la salubrité ou insalubrité des logements en centres-bourgs
  - Evolution des typologies d'habitat, de leur vacance, de leurs usages
  - Attente de la population locale et des futurs habitants
  - État du marché immobilier local (offres, demandes) à l'échelle du bassin de vie

Ces données seront impérativement mises en parallèle avec les données économiques locales, revenus des ménages notamment.

- La connaissance doit être organisée. On pourra alors identifier les secteurs à enjeux (patrimonial, dégradé, vacant) pour agir par le biais d'une stratégie foncière.

- Les procédures et outils d'aménagement adéquats sont alors sélectionnés. On citera par exemple, dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne, les opérations RHI et Thirori, mais aussi les OPAH. Un accompagnement (financier et/ou en ingénierie) peut également être mis en place pour inciter des propriétaires à rénover leurs logements.

L'innovation dans l'habitat, quelle qu'en soit la forme, peut également contribuer à la mise en œuvre de projets en phase avec les attentes des usagers.

Avril 2018

Cette publication fait partie d'une série consacrées aux différent leviers de revitalisation des centres-bourgs, à partir de retour d'expériences.
La collection est disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/

Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.