RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Forum des solutions

L'innovation en partage dans les cœurs de ville

Action Cœur de Ville

Forum des solutions

L'innovation en partage dans les cœurs de ville

Directeur publication : Yves Le Breton

Ont contribué à la réalisation de cet ouvrage : Florentin Cornée (Puca), Arthur Courty (ANCT), ainsi qu'Anne Vigne et Laetitia Comito-Bertrand (PUCA), Muriel Thoin et Silvia Colato (ANCT). Mais aussi, les experts du Cerema : Nicolas Gillio, Rafaella Fournier, Géraldine Geoffroy, Emmanuelle Colleter, Anne Vial, Raphaele Ratto, Cyril Pouvesle.

Juin 2020

édito

MARIE-CHRISTINE LABOURDETTE
Présidente de la Cité de l'architecture & du patrimoine

ROLLON MOUCHEL-BLAISOT
Directeur du programme national Action Cœur de Ville, ANCT

HÉLÈNE PESKINE
Secrétaire permanente du Plan urbanisme construction architecture (Puca)

Le programme national Action Cœur de Ville rassemble 222 villes, de 8 000 à 140 000 habitants, en métropole et en outre-mer, jouant un rôle irremplaçable de centralité pour tout leur territoire.

Ces villes doivent relever de nombreux défis, c'est pour les accompagner dans la recherche de solutions innovantes que le Forum des solutions a été créé, à l'initiative du Plan urbanisme construction architecture (Puca), avec la Cité de l'architecture & du patrimoine et la direction du programme Action Cœur de Ville (Agence nationale pour la cohésion des territoires - ANCT).

Dès le départ, nous avons attaché une grande importance à la diversité des projets présentés. Le programme met ainsi en valeur des réponses réussies apportées à la patrimonialisation des centres anciens, à la place de la nature en ville, à la lutte contre l'étalement urbain, au rôle des habitants, à la place des activités culturelles, au développement économique, aux nouvelles formes d'habiter ou encore à l'adaptation au changement climatique…

Fidèle à la démarche du programme Action Cœur de Ville, le Forum des solutions s'appuie sur ceux qui *font* et nous remercions l'ensemble des collectivités venues présenter leurs projets. Mais il s'appuie aussi sur l'expertise apportée par le concours de l'État et de ses agences, l'ANCT et l'Anah, le Cerema ainsi que par les partenaires financiers, Banque des Territoires et Action logement, en appui des collectivités locales et au service des habitants.

Le partage d'expérience entre acteurs locaux, institutionnels et économiques a montré que les solutions proposées par les villes petites et moyennes sont de qualité et ne manquent pas d'originalité ! Adaptées au contexte local et très souvent co-construites avec les citoyens et acteurs locaux, elles écrivent dès lors un nouveau récit territorial qui replace ces cités historiques, aux ressources nombreuses et au fort potentiel, au cœur de l'aménagement du territoire.

Lors de cette première saison du Forum des solutions, ce sont 500 participants en salle, 6 000 vues sur Internet et surtout dix-huit réalisations exemplaires qui ont été présentées, débattues, et dont les enseignements ont été partagés par les élus, techniciens, opérateurs partenaires, associations, concepteurs et acteurs économiques. C'est donc forts de ce succès que nous avons souhaité capitaliser les apports du Forum des solutions en vous proposant aujourd'hui cette publication, *L'Innovation en partage dans les cœurs de ville*, et ce, avant de vous accueillir à nouveau pour une seconde saison à partir d'octobre 2020. D'ores et déjà en cours de programmation, elle pourra accompagner, toujours plus et mieux, les projets des collectivités en cœur de ville, au service de tous nos concitoyens.

remerciements

La qualité des échanges et projets présentés lors de cette première session du Forum des solutions a été rendue possible par la forte mobilisation de nombreux acteurs qui ont remarquablement travaillé ensemble pour apporter leur expertise et savoir-faire lors de chaque forum.

La première session du Forum des solutions s'est tenue sous l'impulsion de :

l'Agence nationale pour la cohésion des territoires (ANCT) qui est au service des collectivités et de leurs projets de territoires. Elle accueille en son sein la direction du programme national Action Cœur de Ville ;

le Puca, agence interministérielle ayant pour but de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes afin d'éclairer l'action publique. Le Puca pilote auprès de la direction du programme Action Cœur de Ville l'appel à manifestation d'intérêt Réinventons nos Cœurs de Ville et organise le Forum des solutions ;

la Cité de l'architecture & du patrimoine, opérateur national du ministère de la Culture, qui a pour mission de valoriser et de diffuser la culture architecturale et urbaine auprès des professionnels, des étudiants, des élus et du grand public. Elle participe aux comités de pilotage d'Action Cœur de Ville, apportant son expertise via notamment l'École de Chaillot et son réseau, et met à disposition du Forum des solutions la Plateforme de la création architecturale.

Nous remercions aussi les financeurs du programme national Action Cœur de Ville, les ministères impliqués, les opérateurs et établissements publics ainsi que tous les partenaires qui ont contribué à la préparation des séances ainsi qu'à la réalisation de ce livre.

Le Cerema, partenaire d'Action Cœur de Ville, a apporté un appui opérationnel au Forum des solutions en contribuant notamment à la sélection des projets présentés et à la rédaction du présent livre.

sommaire

P. 8

L'étage de la rue, repenser les rez-de-chaussée

P. 20

Pratiques culturelles et artistiques, les cœurs de villes en mouvement

P. 32

Inclusif et co-construit, l'habitat innove

P. 44

L'urbanisme transitoire, un outil pour amorcer le projet

P. 56

Climat, paysage, agriculture, partir des ressources du territoire

Action Cœur de Ville

L'étage de la rue, repenser les rez-de-chaussée

Le premier Forum des solutions a porté sur « L'étage de la rue, repenser les rez-de-chaussée ». L'accroissement de la vacance commerciale et de la vacance résidentielle en rez-de-chaussée représente des défis de taille pour les villes moyennes. Ces enjeux appellent à des changements de pratiques et de modes d'intervention que les collectivités s'approprieront au fil du temps en adaptant leur linéaire commercial au commerce de demain, en rendant plus attractif leur centre-ville pour y accueillir de nouveaux résidents, en adaptant les pieds d'immeuble à des usages variés et en valorisant leur patrimoine pour accroître la fréquentation touristique.

Les rez-de-chaussée vacants constituent des signaux forts de la dégradation de l'activité commerciale en centre-ville et de la qualité de vie des habitants depuis quelques années. Pourtant, cet « étage de la rue » appelle à de nouveaux usages : lorsque ces espaces sont vacants, ils peuvent devenir des lieux pour expérimenter et tester la logistique urbaine, les conciergeries, l'artisanat, le logement, les tiers-lieux… Ils sont aussi des leviers pour tester un modèle économique (commerces et boutiques à l'essai) et pour favoriser la participation des habitants à l'usage futur de ces locaux. Le patrimoine peut aussi constituer un levier en secteur sauvegardé pour mettre en valeur l'architecture, les façades et les vitrines.

EXPÉRIENCES PARTAGÉES

L'établissement public territorial Est Ensemble (Seine-Saint-Denis) est intervenu avec l'Epareca sur des rez-de-chaussée commerciaux vacants à proximité de la porte parisienne de la Villette : l'enjeu a été de redonner une fonction à ces locaux en misant sur les nouveaux usages et sur l'identité économique du territoire.

Dans les quartiers Beaubrun et Tarentaize de Saint-Étienne (Loire), l'association Crefad Loire ambitionne de relancer l'utilisation des rez-de-chaussée vacants au moyen de projets évènementiels associant les habitants pour inventer de nouveaux usages (un café associatif, un atelier de bricolage, un *repair* café). Cette initiative rappelle que la transformation des locaux vacants passe d'abord par la définition d'un projet global pour les rez-de-chaussée, lequel est souvent difficile à formuler lorsque la propriété est morcelée et/ou que la collectivité peine à le formuler. Parce qu'elles représentent une source d'innovation sociale importante les associations sont un formidable levier pour engager la mutation de ces espaces.

À Arras (Pas-de-Calais), la vacance des logements et des commerces est devenue une préoccupation majeure de la collectivité. Leur résorption passe par un panel de mesures incitatives auprès des propriétaires. L'objectif est d'appeler à des changements de destination en rez-de-chaussée pour adapter l'offre de logements. Forte d'une attractivité retrouvée, la collectivité met en relation des agents immobiliers et propriétaires privés avec les demandeurs. Grâce à cette action de la ville, plusieurs locaux commerciaux ont changé de destination et ont été transformés en logements. Les rez-de-chaussée ont été aménagés en espaces communs tels qu'une buanderie ou une cuisine collective…

CHIFFRES CLÉS

- **Avec un taux de vacance commerciale qui atteint 13 % environ (2018), les centres des villes moyennes sont plus touchés que ceux des grandes villes.**
- **Les collectivités locales doivent réagir en restant attentives à limiter la vacance des logements qui atteint à l'échelle nationale 7,9 % d'après l'Insee (2015).**
- **Les surfaces autorisées en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) sont en baisse de 18,5 % entre 2017 et 2018.**
- **Le stock de surfaces autorisées en CDAC à un horizon de 5 ans passe sous la barre des 5 millions de m² pour la première fois en 2018.**

EXPÉRIENCE

Du commerce au logement dans la rue Saint-Aubert à Arras

Encourager la rénovation et la mutation des rez-de-chaussée d'immeubles vacants par un accompagnement des propriétaires

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/3dh65l6

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Arras (41 019 habitants, Pas-de-Calais)

Localisation : périphérie du centre-ville

Contact : Maximilien Dumoulin, chef projet cœur de ville, ville d'Arras
@ : m-dumoulin@ville-arras.fr

Partenaire : Communauté urbaine d'Arras, Agence nationale de l'habitat (Anah), Action Logement

Au 111 de la rue Saint-Aubert, le rez-de-chaussée commercial a laissé place à un espace partagé privatif pour ses habitants.

En s'éloignant des centralités commerciales, la vacance des rez-de-chaussée entraîne bien souvent la vacance des logements dans les étages.

© M.Dumoulin - Ville d'Arras

CONTEXTE

À Arras, l'historique place des Héros, piétonnisée en 2018 pour soutenir le développement commercial, concentre avec les rues piétonnes, la place du Théâtre et la Grand'Place l'essentiel des activités du cœur de ville. En s'éloignant de cet hyper centre, le taux de vacance s'accroît aussi bien dans les rez-de-chaussée qu'aux étages. C'est le cas pour la rue Saint-Aubert, à l'ouest du centre-ville, très commerçante jusque dans les années 80. On y constate aujourd'hui de nombreux rez-de-chaussée vacants. Ces derniers, pensés au départ pour fonctionner avec les étages, ne permettent plus aujourd'hui de desservir les niveaux supérieurs sans passer par le commerce.

> **Dans ces secteurs, les rez-de-chaussée ne seront pas forcément à usage d'habitation, on peut leur permettre d'être utilisés pour un accès aux étages avec un local vélo, un local poubelle, un espace commun ou de nouveaux concepts…**

Maximilien Dumoulin
Chef projet cœur de ville, ville d'Arras

PROJET

Pour rénover son patrimoine bâti, la commune d'Arras, a mis en place un accompagnement humain et incitatif. Une cellule opérationnelle, composée de deux agents de la ville et de la Communauté urbaine spécifiquement dédiés à la revitalisation du cœur de ville en matière d'habitat et de commerce, permet de mettre en relation les propriétaires et d'éventuels acquéreurs.

L'accompagnement stratégique auprès des propriétaires passe par exemple par l'aide à la compréhension du plan local d'urbanisme intercommunal (Plui), au changement de destination du rez-de-chaussée, la communication avec l'architecte des bâtiments de France, la présentation des dispositifs financiers ou encore la réalisation d'une étude complète faisant apparaître divers scénarios, coûts de travaux, aides mobilisables et remarques sur le projet. Les conseils personnalisés de la cellule doivent faire émerger des arguments de nature à encourager la rénovation ou à faciliter une vente. En complément, afin d'inciter le propriétaire ou l'acquéreur à connaître le potentiel d'évolution du bien immobilier, la Communauté urbaine d'Arras peut lui octroyer une prime pour réaliser une étude de faisabilité pour la réalisation de travaux.

Rue Saint-Aubert, la cellule opérationnelle a identifié trente-cinq situations de vacance, dont dix-huit immeubles entièrement vides. Grâce à un accompagnement spécifique auprès du propriétaire, l'immeuble au numéro 111 a su trouver un regain d'intérêt. En ayant privilégié une solution de requalification rendue possible par le Plui la vente bloquée pendant deux ans s'est vue accélérée. Le nouveau propriétaire y a créé six appartements étudiants, ainsi qu'un espace partagé en rez-de-chaussée comprenant salon, salle à manger, cuisine. Au numéro 25 de la même rue, le commerce a été conservé, mais les circulations ont été réorganisées afin de permettre un accès indépendant aux étages.

En améliorant ainsi progressivement le cadre de vie, Arras compte sur un effet d'entraînement qui incitera les autres propriétaires à rénover ou à vendre.

Résultats observés

- **Un développement du commerce sur la rue Saint-Aubert avec l'implantation de trois commerces au premier semestre 2019 et deux artisans au second semestre.**
- **Un effet d'entraînement qui s'accélère au fur et à mesure des rénovations.**
- **La cellule opérationnelle est plébiscitée par les propriétaires et les futurs acquéreurs.**

Clés de réussite

- **Produire un « Guide de l'investisseur » pour communiquer sur les dispositifs existants.**
- **Mettre à disposition un interlocuteur unique pour faire le lien entre les services et les propriétaires/acquéreurs.**
- **Informer sur les dispositifs financiers (les aides cumulées peuvent atteindre 50 % du coût des travaux).**
- **Subventionner des études de faisabilité et pas seulement les réalisations.**
- **Bénéficier du conseil de l'architecte des bâtiments de France pour rendre visibles les rénovations et faciliter l'effet d'entraînement.**
- **Employer des outils tels que « la procédure d'abandon manifeste » pour débloquer certaines situations.**

EXPÉRIENCE

Du local commercial au local d'artisanat à Pantin

S'appuyer sur la culture artisanale et industrielle du territoire pour changer la destination des rez-de-chaussée disséminés en vue de redynamiser l'activité du quartier

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2YPQ9Bd

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Pantin (55 180 habitants, Seine-Saint-Denis)

Contact : Christelle Breem, conseillère auprès du directeur délégué à l'appui opérationnel et stratégique de l'Agence nationale pour la cohésion des territoires (ANCT)
@ : christellebreem@anct.gouv.fr

Maîtrise d'ouvrage : Pantin

Partenaires : l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble et l'Epareca qui a fusionné au 1er janvier 2020 avec le Commissariat général à l'égalité des territoires et l'Agence du numérique pour constituer l'Agence nationale pour la cohésion des territoires (ANCT)

Calendrier : amorçage du projet en 2000

© Alexandra LEBON

Les ateliers d'artisanats d'art ont remplacé d'anciens commerces vacants.

CONTEXTE

À la fin des années 90, l'activité commerciale de Pantin est diffuse, l'offre y est peu qualitative et de nombreux rez-de-chaussée souffrent de vacance. Dans les années 2000, la ville sollicite l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca - aujourd'hui ANCT) pour intervenir à ses côtés sur cet ensemble de locaux situé dans un tissu urbain ancien. En se basant sur un historique pantinois lié à l'artisanat et aux métiers d'art, la collectivité entreprend la reconquête de ces locaux vacants ou sous-exploités.

> **Ce qui nous semble important c'est aussi d'avoir un effet de masse qui permet de rendre l'action publique visible et de faire levier sur ce qui se passe autour.**

Christelle Breem
Conseillère auprès du directeur délégué à l'appui opérationnel et stratégique de l'Agence nationale pour la cohésion des territoires

PROJET

L'opération repose sur un double objectif : il s'agit d'une part de reconcentrer l'activité commerciale le long des axes structurants de la commune en proposant une offre plus qualitative, et d'autre part de changer la destination des rez-de-chaussée disséminés, pour une activité plutôt artisanale, renouant ainsi avec la culture locale. La collectivité, avec l'établissement public territorial Est Ensemble, s'est appuyée sur la « Maison Revel », pôle des métiers d'arts et de création basée à Pantin. Ce relais a permis de mieux évaluer les besoins et les attentes des artisans, tout en suscitant l'intérêt d'un écosystème d'acteurs lié à ce type d'activités.

L'amorce du projet s'est développée dans le cadre d'un partenariat entre la collectivité et l'Epareca qui est intervenu sur 13 locaux (réhabilités ou neufs) proposés à la location à des artisans d'art.

Après avoir stimulé la demande, dans le but de faciliter l'installation d'artisans, Est Ensemble a proposé un fonds financier pour permettre au locataire-artisan de rénover et d'adapter un local à son activité. Sur les opérations neuves, des conventions sont passées avec une personne morale ou physique unique qui investit sur l'ensemble des lots en rez-de-chaussée d'une opération afin de maîtriser les prix et de permettre une péréquation des différents loyers. Si cette contrainte réduit en moyenne de 10 à 20 % le coût des loyers par rapport au prix du marché, elle est compensée par une garantie d'occupation pour l'investisseur, via une bourse aux locaux gratuite. Portée par Est Ensemble, celle-ci met en relation les offres et les demandes de locaux. Une foncière peut également intervenir sur des locaux déterminants pour la programmation économique générale. La gouvernance de cette foncière est mixte : elle associe une partie des acteurs des métiers d'art aux professionnels de l'aménagement et des services de la ville. Le rôle de celle-ci est de permettre d'anticiper une programmation future.

Aujourd'hui, une quarantaine d'artisans et designers exercent leur activité au sein du pôle artisanal ou au sein de la Zac des quatre chemins qui compte 835 m² de surfaces artisanales supplémentaires.

D'autre part, la mise en place d'une feuille de route permet à la ville de Pantin, une démarche concertée à différents niveaux. Elle définit un périmètre de sauvegarde du commerce, des dispositifs d'encadrement de loyer, des plans de subvention… L'objectif est de mener une politique de revitalisation commerciale qui conduit à une offre homogène entre les différents quartiers de la ville.

Clés de réussite

- **Développer une politique forte de revitalisation commerciale dans la durée.**
- **Travailler en volumes pour dissocier les charges locatives entre les rez-de-chaussée et les étages.**
- **Faire émerger des prescriptions techniques spécifiques de nature à assurer la réversibilité.**
- **Privilégier le portage des rez-de-chaussée par un gestionnaire unique.**
- **S'appuyer sur la culture locale pour définir un champ de développement économique.**
- **Mobiliser des opérateurs spécialisés et notamment, à défaut d'initiative privée ou locale praticable, l'Epareca (aujourd'hui ANCT).**

Résultats observés

- **Un écosystème de métiers d'art qui permet de gérer les demandes et de mieux connaître les niveaux de loyer.**
- **Une vingtaine de locaux commerciaux transformés en locaux d'artisanats.**

EXPÉRIENCE

Accompagnement et boutiques tests à Saint-Étienne

Accompagner les initiatives de porteurs de projets pour lutter contre la vacance commerciale des rez-de-chaussée en testant des activités sur quelques mois

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2zKpIda

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Saint-Étienne (171 057 habitants, Loire)

Localisation : centre-ville

Contact : Thomas Fremaux, responsable du projet Ici-Bientôt, designer d'espace et de service, étude et animation urbaine, Centre de recherche, d'étude et de formation à l'animation et au développement - Crefad Loire @ : thomas@crefadloire.org

Partenaires : la ville de Saint-Étienne, l'État, la Caisse des Dépôts, Typotopie, Carton Plein

Calendrier : dispositif amorcé en 2016

© Typotopy

Pâtisserie, épicerie, atelier de couture, de nombreux programmes ont pu s'installer grâce à l'accompagnement du projet « Ici-Bientôt »

CONTEXTE

Dans le centre-ville de Saint-Étienne, le quartier historique, inclus dans le quartier Beaubrun-Tarentaize (classé quartier prioritaire de la politique de la ville - QPV), commence progressivement à connaître un déclin commercial à la fin des années 90, celui-ci s'accentuant à partir de 2000, jusqu'à voir la moitié des commerces fermer. L'habitat se dégrade et la vacance commerciale s'installe durablement. Plusieurs associations locales se saisissent de cette problématique et sollicitent l'implication des habitants pour questionner l'avenir de ces rez-de-chaussée. Pour le Crefad Loire, association d'éducation populaire, cette vacance se transforme en opportunité pour développer de nouveaux outils et remettre en service l'étage de la rue.

> Il s'agit de lutter contre le mythe d'un loyer haut dû au passé commerçant de la rue et de faire comprendre qu'un local loué, même à prix bas, vaut mieux qu'un local vacant.

Thomas Fremaux
Coordinateur de projet, Ici-Bientôt

PROJET

Porté initialement par les associations Crefad Loire, Carton Plein et Typotopy et mis en œuvre par la suite par le Crefad Loire, le projet « Ici-Bientôt » est amorcé en 2016. Il associe diverses compétences afin d'accompagner des porteurs de projet dans leur installation. Il s'agit de favoriser un retour d'activité dans ces rez-de-chaussée tout en permettant à de jeunes entreprises et associations de tester leur idée et leur modèle économique. Implantés rue de la Ville, les bureaux du projet sont au cœur du dispositif : espace ouvert, tiers-lieu, conciergerie, espace de rencontres et de test, ce lieu est le premier site-support pour que chacun y développe son idée.

Pour proposer un maximum de locaux, les acteurs d'« Ici-Bientôt » travaillent activement au recensement des propriétaires de biens vacants. Ils peuvent ainsi jouer le rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les porteurs de projets : ils encouragent les propriétaires à la location et incitent à baisser le coût du loyer au m². L'association propose aux porteurs de projets des locaux pour tester des activités ; cette mise en relation amène les porteurs de projets à contractualiser directement avec les propriétaires. À travers des baux précaires de six mois à un an, ces contrats intègrent des clauses permettant de les transformer à terme en baux classiques sans augmentation de loyer. L'association travaille également avec la Ville sur certains rez-de-chaussée préemptés par cette dernière dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU). Le délai d'attente avant le démarrage des travaux permet d'occuper de façon temporaire un local.

Le projet de « La Bricoleuse », atelier de bricolage partagé, est un exemple de projet d'occupation temporaire. D'abord développé au sein du Crefad Loire, « La Bricoleuse » est aujourd'hui gérée par une association créée pour l'occasion et offre une alternative au FabLab de la Cité du Design en étant plus accessible pour les habitants du quartier.

Clés de réussite

- **S'appuyer sur les budgets « politique de la ville » pour financer le projet.**
- **Avoir un lieu de rencontre identifié au cœur du dispositif.**
- **Fournir un accompagnement bilatéral, côté propriétaires et côté porteurs de projets.**
- **Tester les activités sur six mois minimum.**
- **S'appuyer sur des baux précaires évolutifs.**
- **Déterminer un juste coût du loyer selon l'activité.**

Résultats observés

- **Un total de huit projets accompagnés par « Ici-Bientôt » qui ont pu voir le jour (épicerie, atelier de couture, pâtisserie…).**
- **Un taux de vacance commerciale de 50 % lors de l'installation du projet « Ici-Bientôt » passé à 25 % aujourd'hui.**
- **La synergie entre acteurs permet de favoriser le maillage territorial.**
- **Ici-Bientôt profite de sa visibilité pour mettre en avant d'autres initiatives sur le quartier Beaubrun.**

MÉTHODE

L'ANCT en appui aux restructurations commerciales du plan Action Cœur de Ville

Jusqu'au 1er janvier 2020, les interventions de restructurations commerciales décrites dans cette fiche étaient réalisées par l'Epareca. Cet établissement public de l'État a, à cette date, fusionné avec l'Agence du numérique et le Commissariat général à l'égalité des territoires pour constituer l'Agence nationale pour la cohésion des territoires. Cette dernière a depuis repris les missions de l'Epareca.

CADRE DE L'ACCOMPAGNEMENT

LES MISSIONS DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA COHÉSION DES TERRITOIRES (ANCT) EN MATIÈRE DE RESTRUCTURATION COMMERCIALE

Elle peut accompagner les collectivités locales concernées par le plan Action Cœur de Ville, pour porter des projets de reconquête de leurs espaces commerciaux et artisanaux dans le cadre des opérations de revitalisation de territoire comme l'ont fait les structures dont elle est issue depuis plus de 20 ans dans les quartiers de la politique de la ville. Elle intervient à leurs côtés sur le temps long, depuis les études préalables jusqu'à l'exploitation des locaux commerciaux ou artisanaux qu'elle restructure. Elle exerce ainsi le rôle de promoteur immobilier, investisseur puis bailleur-exploitant, sur une durée moyenne totale d'une dizaine d'années.

Dans le cadre de son intervention dans le plan Action Cœur de Ville, l'agence rejoint les signataires de la convention ainsi que les comités de projet et de pilotage. Cette intégration garantit la bonne articulation entre l'ANCT et les autres acteurs locaux, afin de favoriser une action efficace et coordonnée.

CONDITION D'INTERVENTION DE L'AGENCE

- Pour intervenir, l'ANCT doit être saisie par courrier par le maire ou le président d'EPCI.
- L'ANCT intervient uniquement à défaut d'initiative privée ou locale praticable.
- La problématique doit entrer dans le champ de compétence de l'agence, c'est-à-dire lui permettre d'exercer son métier de promoteur immobilier de locaux commerciaux ou artisanaux. Dans ce cadre, l'ANCT a vocation à prendre la maîtrise d'ouvrage de l'opération de restructuration du bâti puis à exploiter les locaux restructurés le temps que les activités soient pérennisées. Elle peut intervenir en relais d'une intervention d'un opérateur local qui n'aurait pas la compétence commerce pour mener à bien toute l'opération.
- L'intervention de l'agence doit concerner une masse critique de locaux permettant de susciter un effet levier de l'action publique, à savoir la maîtrise d'environ 10 % d'un linéaire commercial, ou encore une surface utile d'au moins 1000 m² (pouvant être constituée par plusieurs locaux disjoints).

Déroulement de l'intervention

L'intégralité de la mission de l'ANCT se déroule dans le cadre d'un partenariat étroit avec la collectivité et les acteurs présents sur le territoire (notamment les établissements publics fonciers, les bailleurs sociaux, etc.). Cela se traduit pour la collectivité par deux conventions conclues avec l'ANCT au fil du projet : une convention d'étude, puis une convention partenariale.

1 - Une phase d'études préalables et de montage de projet

La phase d'études préalable vise à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler le projet de redynamisation du cœur de ville, l'analyse du tissu commercial, artisanal et de son environnement concurrentiel. Elle est menée et cofinancée par tiers (ANCT / collectivité / Banque des Territoires) sous maîtrise d'ouvrage de l'ANCT. Si le périmètre ou le champ des études préalables sont envisagés à une échelle plus large, une part de l'ingénierie peut être assurée par la collectivité ou ses partenaires qui associent l'ANCT à l'élaboration du cahier des charges pour s'assurer que les résultats seront exploitables pour la restructuration des locaux à envisager.

2 - Une phase opérationnelle de mise en œuvre du projet

Sur la base de la conclusion des études commerciales, juridiques et foncières ainsi que des études de faisabilité technique et en étroite collaboration avec la collectivité, l'ANCT réalise le chiffrage opérationnel de l'opération. Une convention partenariale est ensuite conclue avec l'ensemble des parties prenantes dans le cadre de son intervention, comportant un plan de financement ad hoc. Les phases pré-opérationnelles et opérationnelles impliquent généralement une maîtrise foncière des sites visés, par acquisition amiable, par déclaration d'utilité publique directe ou en lien avec les établissements publics fonciers et les autorités locales fondées à exproprier. Dans le cas particulier d'un patrimoine commercial diffus, typique des centres anciens, il convient d'envisager a minima une gestion des actifs par baux emphytéotiques ou à construction.

Les coûts d'une opération sont constitués d'une part des coûts de maîtrise foncière, d'autre part des coûts relatifs à la requalification/ restructuration du site. Ils sont partagés entre :

- les collectivités locales concernées (commune, EPCI, département, région, etc.) ;
- l'ANCT en tant qu'investisseur, pour un montant basé sur la valorisation future de revente à terme du programme envisagé ;
- l'ANCT en tant qu'opérateur, en subvention en fonction de la situation sociale et fiscale de la collectivité ;
- l'Europe via ses fonds FEDER, le cas échéant.

En moyenne, l'apport financier total de l'ANCT représente entre 40 et 60 % du montant total de l'opération.

3 - Une phase d'exploitation des locaux jusqu'à la revente

Les locaux restructurés sont ensuite exploités par l'établissement, jusqu'à stabilisation et revente à un ou plusieurs investisseurs. Cette période d'exploitation permet l'accompagnement des commerçants. En tant que bailleur public, l'ANCT amortit sur cette période la pérennisation du dispositif commercial et artisanal. Cela passe notamment par des dispositifs de loyers progressifs, et l'accompagnement de la montée en compétences de ses commerçants ou artisans locataires. Cette phase d'exploitation est financée en partie par les loyers perçus.

EN BREF

La résorption de vacance commerciale et, plus largement, la redynamisation des centres-villes nécessitera un rééquilibrage entre les implantations commerciales en périphérie et celles localisées en centre-ville. Cela passe notamment par l'organisation de la rareté foncière en périphérie dans un premier temps afin de faciliter l'offre de locaux commerciaux et artisanaux. Cependant, sans un opérateur capable de réaménager et de gérer les locaux disponibles, il sera difficile d'atteindre l'objectif de redynamisation. Pour cela, la création de sociétés foncières locales ou de sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) pour réinvestir dans les centres-villes constitue une solution possible et déjà testée.

L'extension du rôle des sociétés d'économie mixte d'aménagement, à la commercialisation et à la gestion du commerce de proximité, est une autre solution envisageable et développée par quelques collectivités.
Enfin, la révision des linéaires commerciaux autour des principales rues commerçantes et le développement de nouveaux services en rez-de-chaussée (tiers-lieux, conciergerie, espaces associatifs, etc.) complètent l'éventail des solutions techniques.

CLÉS DE RÉUSSITE

- **Faire changer le regard sur les solutions** que la collectivité, les associations et les propriétaires peuvent apporter
- **Changer la destination des locaux pour s'adapter à l'évolution des besoins et des usages** des rez-de-chaussée en développant notamment des usages temporaires
- **Travailler sur l'offre de logements pour favoriser l'utilisation des rez-de-chaussée** à destination de services mutualisés à plusieurs occupants
- **Mener des actions avec les associations** pour prendre en compte de nouveaux besoins non satisfaits dans le quartier
- **Privilégier d'autres formes d'activités que le commerce** pour faciliter la remise en état de locaux pour des entreprises qui ont du mal à trouver des locaux adaptés à leurs contraintes (cas de Pantin et des artisans)
- **Inciter les propriétaires à rénover leurs logements** en insistant sur les solutions techniques (exemple, le financement d'étude de faisabilité technique à Arras)

POINTS D'ALERTE

- **Confier les locaux vacants à des associations** pour y créer des animations locales pouvant déboucher sur des usages futurs
- **Diversifier les activités et services** présents en centre-ville pour accompagner une politique de repeuplement par la création d'une offre de logements nouveaux en centre-ville
- **Optimiser l'usage des locaux en rez-de-chaussée en l'orientant vers une offre attractive pour les usagers** professionnels (restauration, artisanat d'art, professions libérales, tiers lieux, pépinières) **et les habitants** (commerces de proximité et services aux habitants, professions de santé, etc.)

LE MOT DU PARTENAIRE ACTION CŒUR DE VILLE

Valerie Lasek
ANCT

Fort de l'expérience acquise dans les quartiers prioritaires de la ville, les missions d'opérateur investisseur et gestionnaire de surfaces commerciales et artisanales jusque-là exercées par Epareca et reprises par l'ANCT, se déploient désormais à l'appui du volet économique du plan Action Cœur de Ville.

Les principes d'intervention restent identiques : une carence d'initiative privée ou locale, une saisine par la collectivité, un accompagnement pendant toute la durée de l'opération jusqu'à la remise sur le marché des surfaces restructurées. Après une phase d'études préalables (généralement cofinancées par la collectivité et le groupe Caisse des Dépôts), une phase de montage intégrant les modalités de financement et la contractualisation (au titre de l'ORT et pour préciser les engagements réciproques des parties prenantes au projet), l'ANCT met en œuvre l'opération immobilière et assure l'exploitation, le temps nécessaire à la stabilisation de l'activité. Selon les cas, l'établissement intervient en maîtrise d'ouvrage directe ou acquiert auprès de bailleurs, de promoteurs ou de Sem, les volumes concernés. Ce modèle économique est exigeant et démontre la nécessité d'une intervention publique partenariale forte et d'une stratégie urbaine intégrée.

LE MOT DE

Pascal Madry
Institut pour la Ville et le Commerce

Longtemps délaissés par les acteurs du commerce, de la planification urbaine et du projet urbain, les rez-de-chaussée commerciaux constituent depuis une dizaine d'années une nouvelle cause d'intérêt national, sinon d'intérêt public, comme levier de redynamisation urbaine.
Ce brusque regain d'intérêt n'est pas sans rapport avec l'émergence d'une autre question urbaine plus large : celle d'une crise de la centralité, qui affecterait plus particulièrement les villes moyennes et les petites villes.
Pourtant, cela fait déjà une centaine d'années que les rez-de-chaussée commerciaux se rétractent en France, d'abord du fait de l'exode rural, ensuite, et encore aujourd'hui, du fait du développement des moyennes surfaces de périphérie. Sur longue période, le phénomène apparaît indissociable du rapport entre les modes d'urbanisation et les dynamiques de concentration du secteur du commerce. À terme, il est probable qu'il faille compter sur de nouvelles activités, au côté du commerce, pour animer le socle des villes.

Pour en savoir plus

Site-outils de l'aménagement : http://outil2amenagement.cerema.fr/
Rubrique « Commerce et activités » du site Outils de l'aménagement :
http://outil2amenagement.cerema.fr/commerces-et-activites-r733.html
Réseau Commerce, Ville et Territoires :
https://cohesion-territoires.gouv.fr/reseau-commerce-ville-et-territoire (présentation des mesures de la loi Elan)
Club des managers de centre-ville et territoires : http://old.clubdesmanagers.com/

Pratiques culturelles et artistiques, les cœurs de villes en mouvement

L'art et la culture participent pleinement à la redynamisation des cœurs de ville, que ce soit au travers d'actions concrètes comme la rénovation de patrimoine, la création d'équipements (publics ou privés) ou au travers de démarches plus expérimentales pour sensibiliser les élus et les habitants aux pratiques artistiques.

La diversité des projets présentés ici montre l'importance d'une politique culturelle pour renforcer l'attractivité des territoires, mais pas seulement !

La culture est l'occasion de créer des synergies, du lien social, de l'enthousiasme et de l'audace en développant des « modes de faire » innovants qui permettent de changer de regard et de faire émerger de nouveaux possibles.

Encourager de tels projets pour sa commune suppose de faire un pas de côté par rapport aux modes opératoires traditionnels, mais offre des solutions inédites.

EXPÉRIENCES PARTAGÉES

« Street Art City », espace culturel privé dans l'Allier, offre un lieu de résidence et de création sur une ancienne friche désaffectée pour des street artistes. Au-delà d'inscrire l'art urbain dans la durée, cette expérience montre toute l'originalité d'un **investissement privé et de mécénat sur un site immobilier délaissé qui se révèle être un formidable levier d'attractivité touristique**.

Autre lieu culturel, cette fois-ci sous maîtrise d'ouvrage publique, la **Médiathèque-Estaminet** dans le Pas-de-Calais. Cette médiathèque, lieu privilégié de consultation multimédia, ouvert à tous dans une ville autrefois minière, offre à ses adhérents toute une palette de services : un pôle de protection maternelle infantile, les locaux de la mission locale, un FabLab, une cuisine collective et même un bar géré en régie municipale ! Voilà un très bon exemple **d'hybridation des programmes qui permet l'accès à la culture au plus grand nombre**.

L'exemple d'une **résidence d'architectes** dans un centre-bourg en Isère présente une démarche artistique visant à changer la vision d'un patrimoine ancien dévitalisé. Là aussi, il s'agit d'hybridation : en créant des porosités entre les disciplines et les pratiques, on révèle du **potentiel d'habitabilité du tissu ancien**.

CHIFFRES CLÉS

- **10 résidences d'architectes ont été menées simultanément en France en 2019 dans des communes rurales ou des quartiers urbains dont des villes moyennes Action Cœur de Ville : Vire, Saumur. Ce dispositif culturel et innovant, qui vise à dynamiser le territoire, est porté par le Réseau des maisons de l'architecture.**
- **Près de 100 évènements (visites, portes ouvertes, conférences, ateliers…) ont été soutenus en France lors de la 4e édition des Journées nationales de l'architecture, en octobre 2019.**
- **Plus de 300 initiatives croisant arts et aménagement du territoire sont recensées et analysées sur la plateforme ARTEPLAN.org**
- **Depuis 2020, l'université de Tours propose un Diplôme universitaire (DU) en urbanisme culturel.**
- **Aujourd'hui, 93 départements se sont dotés d'un conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Leurs objectifs sont d'informer, de sensibiliser et de transmettre une culture de l'architecture aux citoyens et aux collectivités.**

EXPÉRIENCE

Du Street Art à Lurcy-Lévis

Comment transformer un ensemble immobilier délaissé en résidence artistique pour en faire un levier d'attractivité locale ?

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville :
Lurcy-Lévis
(1893 habitants,
Allier)

Localisation :
périphérie de ville

Contact : Gilles Iniesta, président fondateur de Street Art City
@ : gilles.iniesta@street-art-city.com

Porteur de projet : mécénat privé

Partenaires : conseil départemental de l'Allier, Moulins Communauté, ville de Lurcy-Lévis (soutien moral)

Calendrier : ouverture aux Artistes en 2016, au public en 2017

© SACITY_COSTWO

Les milliers de mètres carrés disponibles sur les façades de cet ancien complexe immobilier offrent aux artistes un support de création idéal.

CONTEXTE

En 2003, un ancien centre de formation des Postes, Télégraphes et Téléphones (PTT) est mis en vente par France Télécom dans le département de l'Allier. Les 7000 m² de cette vaste friche de 10 hectares localisée en périphérie de la commune de Lurcy-Lévis, sont abandonnés pendant plus de 10 ans. Séduits par le lieu, Gilles et Sylvie, un couple d'investisseurs privés se portent acquéreurs : ils n'en imagineront que bien plus tard la destination. En 2015, une résidence d'artistes dédiée aux arts urbains voit le jour.

> **Cela correspond à un vrai besoin des artistes : un lieu légal et libre. Ce que nous n'avions pas anticipé était l'intérêt du public pour ce lieu. Durant tout 2016 les gens venaient, voulaient voir, ce qui nous a incités à ouvrir au public en 2017.**

Gilles Iniesta
Fondateur de Street art city

PROJET

Gilles et Sylvie constatent que l'art urbain, bien que très répandu, se pratique souvent dans la clandestinité et reste un art éphémère : en effet, les graffitis, les fresques murales sont réalisés sur des bâtiments voués à la démolition ou sont exposés ponctuellement dans des festivals. À l'image d'autres disciplines, il n'existe pas, pour les street artistes, de résidence où s'exprimer et créer librement.

Comment alors inscrire cet art dans la durée et la pérennité ? Le site en friche, fort de ses 22 000 m² de paroi disponibles, deviendra le support de ces œuvres d'art hors normes.

En 2015, les premières fresques murales sont réalisées par des artistes locaux. Depuis, le bouche-à-oreille fonctionne et plus de 900 artistes du monde entier forment une longue liste d'attente pour obtenir une résidence à Street Art City. Cette nouvelle « ville d'art urbain » propose aux candidats sélectionnés, d'occuper l'une des 128 chambres de l'hôtel désaffecté et de s'exprimer sur les surfaces disponibles. Pendant une période allant de deux semaines à deux mois, les artistes résidents bénéficient en plus de leur hébergement, du matériel nécessaire à leur création, depuis la bombe de peinture jusqu'à la nacelle élévatrice.

En 2016, 51 artistes de 11 nationalités y sont accueillis. Ce lieu, de par sa dimension artistique inédite suscite un fort engouement auprès d'un public curieux. Il ouvre donc officiellement ses portes aux visiteurs un an plus tard. En parallèle, sur une initiative de la Communauté d'agglomération et du Conseil départemental, une exposition photo de Street Art City est organisée dans le hall d'accueil du Conseil départemental à Moulins. La presse régionale locale se fait largement le relais de cette initiative, ce qui contribue à son succès : au cours de la saison 2017, au moins un habitant de chaque département français est venu arpenter Street Art City.

Construit à partir d'un capital privé, l'équilibre financier repose actuellement sur 2 piliers : la vente des tickets d'entrée des visiteurs, mais aussi l'édition d'un ouvrage qui retrace le travail annuel réalisé par les Artistes. Un tel fonctionnement permet à Street Art City de favoriser l'émulation et les collaborations entre les artistes, de donner sur le plus long terme une visibilité à de jeunes créateurs encore inconnus et pour finir d'offrir au territoire un rayonnement bien au-delà de ses limites géographiques.

Clés de réussite

- **Initier une stratégie artistique à destination d'un art émergeant par du mécénat privé**
- **Trouver un équilibre financier par la vente de tickets d'entrée et de produits dérivés**
- **Rendre visible le lieu localement grâce à une communication initiée par la collectivité et l'office du tourisme**
- **Relayer l'information et attirer du public grâce à des partenariats (Gîtes de France, revues spécialisées, journaux télévisés...)**

Résultats observés

- **Le territoire profite d'une mise en lumière très forte, que ce soit par la presse ou par le bouche-à-oreille.**
- **Un regain de dynamisme de l'hôtellerie locale a été remarqué.**
- **12 emplois, dont 11 sur le territoire, ont été créés.**
- **Une baisse significative du nombre de graffitis vandales a été constatée.**

EXPÉRIENCE

La Médiathèque-Estaminet de Grenay

Comment favoriser l'accès à la culture au plus grand nombre dans un contexte social défavorisé ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2YNkMHy

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Grenay (6 914 habitants, Pas-de-Calais)

Localisation : cœur de ville

Contact : Ali Boukacem, directeur de la médiathèque et directeur général des services, ville de Grenay
@ : ali.boukacem@grenay.fr

Maîtrise d'ouvrage : ville de Grenay

Partenaires :
Région Nord-Pas-de-Calais (aujourd'hui région Hauts-de-France)
Conseil départemental du Pas-de-Calais
Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (activités aujourd'hui reprises par l'Agence nationale pour la cohésion des territoires)
Caisse d'allocations familiales régionale
Communauté d'agglomération de Lens-Liévin
Agence d'architecture Richard & Schoeller - Paris

Calendrier : livraison juin 2015

Budget : 4,80 M€

© Sergio GRAZIA

La Médiathèque-Estaminet intègre de nombreux services. Elle a été conçue par l'Agence d'architecture Richard & Schoeller, sélectionnée à l'issue d'un concours public.

CONTEXTE

Situé au cœur de la région minière du Nord de la France, Grenay profite d'un fort dynamisme au début du 20e siècle alors que l'extraction de charbon est en plein essor. Lorsque ces mines ferment entre 1967 et 1969, Grenay doit faire face à une soudaine désindustrialisation avec le reste du bassin minier. Aujourd'hui, la ville concentre une population aux revenus parmi les plus faibles de France, un taux de chômage supérieur à 20 % et 72 % de logements sociaux. En profitant de l'élan apporté par la réalisation d'une importante commande publique, la place Bleu Grenay et le Louvre-Lens, la collectivité souhaite favoriser l'accès à la culture pour tous ses habitants à travers une médiathèque hybride et inclusive.

> La question est de savoir comment rendre indispensable la médiathèque à tout un chacun.

Christian Champiré
Maire de Grenay

PROJET

L'ambition de la collectivité était d'offrir une médiathèque qui soit à la fois un lieu culturel accessible, inclusif et appropriable par tous les publics. Pour y parvenir, les habitants ainsi que les services ont été associés au projet, très en amont, et sensibilisés par la visite d'autres médiathèques en France, en Angleterre et aux Pays-Bas.

Cette participation citoyenne au projet marque fortement la programmation de la médiathèque. Elle accueille les espaces de lecture habituels, tout en proposant de manière originale une grande diversité d'offres. Pour les jeunes parents, un pôle de protection maternelle infantile (PMI) et un relais assistantes maternelles ont été intégrés dans la médiathèque. Pour attirer des jeunes publics, on y trouve les locaux de la mission locale ainsi qu'une Micro-Folie récemment installée comprenant notamment un FabLab tout équipé. Enfin, une cuisine collective et un bar géré en régie municipale avec des agents communaux spécialement formés transforment la médiathèque en un lieu de vie convivial. Des ateliers de cuisine sont proposés, stimulant ainsi la sociabilité entre les publics et l'appropriation du lieu par tous.

Du point de vue du fonctionnement, tout est pensé pour simplifier et encourager l'emprunt de documents : lors de l'inauguration 400 cartes de prêt ont été distribuées aux élèves de l'école et du collège. Pour faciliter la gestion du fonds, des plateformes d'emprunt par radio-identification (RFID) sont disponibles dans les établissements scolaires et permettent aux élèves de déposer les livres ailleurs qu'à la médiathèque. Il est également possible de récupérer ou de rendre des ouvrages au moment des spectacles programmés en soirée.

En consultant les habitants de Grenay pour comprendre leurs besoins et par une architecture accueillant une programmation hybride, la Médiathèque-Estaminet est devenue un lieu central dans la vie des Grenaysiennes et Grenaysiens.

Résultats observés

- **1600 cartes d'abonnement (20000 prêts par an), contre seulement 350 cartes pour l'ancienne médiathèque**
- **Un des lieux les plus fréquentés de la ville avec plus de 200 passages par jour**

Clés de réussite

- **Associer les habitants à toutes les phases du projet**
- **Hybrider les programmes pour multiplier les raisons de venir à la médiathèque et en augmenter la fréquentation**
- **Former les agents à des postes transversaux de gestion et d'animation du lieu**
- **Regrouper plusieurs services et favoriser leur synergie**
- **Réserver des moyens financiers et maintenir une volonté politique forte**
- **Assurer une gratuité de service en s'appuyant sur la dématérialisation des fiches de prêts**
- **Démultiplier les lieux d'emprunts et de dépose de livres**

EXPÉRIENCE

Une résidence d'architectes dans le centre-bourg de Saint-Marcellin

Comment à travers une démarche originale de résidence d'architectes faire émerger un nouveau potentiel d'habitabilité du tissu ancien de Saint-Marcellin ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/3dgbb1d

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville :
Saint-Marcellin (8 500 habitants, Isère)

Localisation :
cœur de ville
Contact : Igor Volovik, urbaniste et chef de projet sur la revitalisation du centre-bourg, Saint-Marcellin
@ : igor.volovik@saint-marcellin.fr

Porteur de projet : Maison de l'architecture de l'Isère

Partenaires :
Réseau des maisons de l'architecture (RMA)
Caisse des Dépôts
Ordre des architectes
DRAC Auvergne-Rhône-Alpes
Région Auvergne-Rhône-Alpes
et département de l'Isère

Calendrier : 6 semaines (3 x 2 semaines)

Budget : 32 000 € (coût total d'une résidence)

© A. Séguin Photographe pour FCML architectes

Lors de la journée porte ouverte à l'issue de la résidence d'architecte, grâce à l'intervention d'un collectif d'acteurs, les habitants de Saint-Marcellin ont pu porter un regard différent sur leur patrimoine.

CONTEXTE

Le Réseau des maisons de l'architecture est un regroupement de 33 Maisons de l'architecture réparties sur le territoire français. Constituées en association, elles ont comme principal objectif de diffuser, auprès d'un large public, la culture architecturale, urbaine et paysagère. Parmi les actions et en partenariat avec des collectivités et la Caisse des Dépôts, le réseau propose dix résidences d'architectes à l'intention de binômes composés d'un architecte mandataire et d'un autre professionnel (architecte, urbaniste, photographe, artiste, artisan…). En 2019, l'une des résidences s'est saisie de la question de la revitalisation et de la place de l'habitat ancien en centre-bourg à Saint-Marcellin. En plein essor démographique, sa périphérie continue de s'étendre pendant que son centre se vide de ses habitants avec 30 % de logements vacants. La commune vise la mutation de ces logements vacants en centre-bourg pour répondre aux nouveaux besoins de la population.

> Cette démarche a permis de changer la vision qu'ont les élus de ce patrimoine et que certains pensaient détruire.

Igor Volovik
Urbaniste en chef, Saint-Marcellin

PROJET

L'agence FCML architectes est spécialisée dans le logement, le périurbain et la revitalisation des centres-bourgs. Elle a été sélectionnée parmi une vingtaine de candidats pour travailler sur celui de Saint-Marcellin en raison notamment de sa capacité à mobiliser les acteurs du territoire. L'objectif de ces résidences n'est pas de produire de l'architecture, mais plutôt d'initier un processus et de mettre en mouvement des dynamiques de projets à même de croiser les disciplines et les pratiques. Consciente de ces enjeux, l'équipe lauréate propose une réflexion en deux temps : une première séquence qui part des usages pour questionner la fonction d'habiter et une seconde destinée à susciter l'envie auprès de porteurs de projets d'investir ce patrimoine dévitalisé.

La résidence a eu lieu de mars à juin 2019. Elle a pu se structurer sur trois sessions d'une durée de deux semaines chacune. Dès le départ, un immeuble abandonné, propriété de la mairie, a été investi et diagnostiqué pour y révéler de nouveaux potentiels. Comment adapter les lieux dévalorisés à des modes de vie contemporains ? La seconde étape a permis de réaliser des installations éphémères à partir de plusieurs options architecturales, une enveloppe financière étant à disposition des architectes. À la manière d'un immeuble « témoin », l'expérimentation illustre la possible évolutivité du tissu local. À l'issue de six semaines de travail, les Saint-Marcellinois ont été invités lors de deux jours de « portes ouvertes » à découvrir les nouvelles propositions d'habitabilité. Du rez-de-chaussée transformé en cuisine collective, au dernier étage aménagé en loggia, la résidence a démontré qu'une diversité d'occupations de l'espace est imaginable, alors même que celui-ci semblait condamné. Les comédiens du collectif « En Attendant Le Nom » activent le lieu ; les nouveaux logements peuvent prendre vie sous le regard des visiteurs.

La résidence d'architecte, sans être une étude de programmation ni un diagnostic technique, est un projet culturel expérimental dont la vocation repose sur la capacité à faire évoluer les regards et les pratiques.

Clés de réussite

- **Favoriser la pluridisciplinarité des acteurs mobilisés**
- **Préférer l'expérience au résultat**
- **Chercher des co-financements**
- **Permettre l'émergence d'un nouveau regard sur une problématique en s'appuyant sur des jeunes architectes**

Résultats observés

- **Un tissu ancien destiné à la démolition qui a retrouvé un regain d'intérêt avec un changement de regard sur le patrimoine**
- **Une mise en relation de certains acteurs locaux (ressourcerie, personnels éducatifs, services municipaux…) à travers la résidence**
- **Une revitalisation du centre-bourg au sens large du terme : vision, acteurs, travail sur l'imaginaire**
- **Une sensibilisation à l'architecture et à l'aménagement auprès des habitants**
- **Une expérience valorisante pour une jeune agence d'architecture**

MÉTHODE

Un exemple d'accompagnement pour lancer un appel à projets culturels dans la Somme

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2YP8bUh

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Localisation : bourgs ruraux de la Somme

Contact :
Christine Milleron, Directrice et fondatrice d'Esopa productions (ingénierie culturelle / urbanisme culturel)
@ : christine.milleron@esopa-productions.fr

Type de projet : journées de réflexion associant élus et agents autour d'une thématique pour favoriser la revitalisation des centres-bourgs ruraux

Porteurs de la démarche :
Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Somme
Conseil départemental de la Somme
Conseil en architecture, urbanisme et environnement de la Somme (CAUE 80)

Calendrier : juin 2018

> On a souvent tendance à considérer que l'art et la culture c'est d'abord une dépense. On a conscience de son rôle d'épanouissement et son bénéfice sur les questions de vivre ensemble, mais l'art est injustement perçu comme un luxe que l'on peut mettre à la marge dans les périodes de rigueur budgétaire.

Christine Milleron
Directrice et fondatrice, Esopa Productions

CONTEXTE

La direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) avec le conseil départemental et le conseil en architecture, urbanisme et environnement de la Somme (CAUE 80) ont initié en 2016 une démarche locale, « les ateliers des centralités rurales en Somme », afin d'accompagner les élus et directeurs techniques dans une réflexion sur la revitalisation de leurs centres-bourgs. Deux à trois fois par an, ces rendez-vous d'une journée associent élus et agents autour d'une thématique (commerce, nature, habitat).
En juin 2018, l'une de ces journées a concerné l'apport de l'art et de la culture dans l'aménagement urbain. Christine Milleron, directrice d'une structure d'urbanisme et d'ingénierie culturels a été chargée de sa conception et de son animation. À cette occasion, entre sensibilisation, ballade urbaine et débat, elle a proposé un guide à destination des collectivités pour la rédaction d'appels à projets culturels au service d'enjeux du territoire.

EXTRAIT DU GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT À LA COMMANDE

1. Cadre de la commande	Avez-vous en tête une idée assez précise de la méthodologie et des livrables attendus ? Vous cherchez des idées et des propositions nouvelles car vous ne savez pas comment mener votre projet en question ?
2. Choix du lieu et formulation des objectifs	Avez-vous des lieux précis en tête ? Quelles opportunités ce ou ces lieux offrent-ils ? Quels sont les freins à un tel projet ? Quels sont les champs de politiques publiques ?
3. Budget	Votre enveloppe budgétaire est-elle un minimum flexible ou extrêmement contrainte ? Votre budget est-il cohérent par rapport au cadre imaginé et aux objectifs définis ?
4. Financement	Quelles lignes budgétaires peut-on mobiliser ? Pensez-vous à des services de votre collectivité que vous pourriez impliquer dans le financement ? Quels partenariats privés est-il intéressant d'activer ?
5. Discipline	Quelles sont la ou les disciplines artistiques que vous aimeriez viser ? Pourquoi ? Ces justifications sont-elles suffisamment argumentées pour fermer le marché aux autres disciplines ? D'autres métiers peuvent ou doivent-ils être mobilisés ?
6. Sourcing	Avez-vous repéré des professionnels ressources qui pourraient vous aiguiller / vous conseiller ? Avez-vous repéré des professionnels que vous souhaiteriez voir répondre ?
7. Publics	Souhaitez-vous que le projet ait une dimension participative ? Pourquoi ? Avez-vous des publics cibles en tête ? Pensez-vous à des partenaires qui permettraient de les mobiliser ?
8. Calendrier	Avez-vous une date butoir de fin de projet ? Y a-t-il des contraintes temporelles à prendre en compte ?
9. Documentation	Quelles sont les modalités de documentation du projet imaginées ? L'avez-vous prévu dans votre budget ? Le prestataire doit-il prendre en charge la conception et l'animation de la documentation ?
10. Transfert de compétence	Souhaitez-vous que l'équipe interne puisse bénéficier d'un transfert de compétence(s) ? Si oui quelle(s) compétence(s) ? Votre équipe peut-elle se rendre réellement disponible ?

DÉROULEMENT DE LA JOURNÉE D'ATELIER

L'objectif d'un atelier est de se projeter rapidement vers de l'opérationnel. À travers le passage en revue d'une quarantaine de projets, la journée commence par développer dix leviers que permet l'emploi de la dimension culturelle dans un projet d'aménagement. Par exemple : valoriser les représentations d'un territoire, mettre en récit le patrimoine d'hier et d'aujourd'hui, accompagner sur le temps long un projet d'urbanisme, promouvoir les savoir-faire locaux... Il s'en suit le décryptage de deux projets par leur porteur. Le mode de financement, les dynamiques partenariales et les temporalités de ce type d'initiatives sont abordés en détail.
Pour continuer, des débats autour de questions clivantes - « Les projets créatifs, une histoire d'intello », ou encore « ça coûte cher » - viennent briser les a priori sur l'emploi du levier culturel dans l'aménagement du territoire en confrontant pratiques et idées. Enfin une balade dans la ville d'accueil de l'atelier achève la sensibilisation aux pratiques culturelles et permet d'interroger les leviers potentiels mobilisables sur le terrain.
Pour terminer cette sensibilisation et permettre à chacun de s'essayer à la commande culturelle : par petits groupes d'élus et d'agents, avec l'aide de la grille de lecture, chacun formule un projet culturel de territoire.

Résultats observés

- **Plusieurs communes de la Somme ont entrepris des démarches artistiques ou culturelles pour l'aménagement de leur territoire.**

Clés de réussite

- **Sensibiliser élus et services à partir d'exemples concrets**
- **Permettre aux porteurs de projets de présenter eux-mêmes leurs réalisations**
- **Mettre en situation en s'aidant d'une grille de lecture spécifique**

EN BREF

Les ingrédients de réussite de ces projets dépendent étroitement de la conviction, persévérance et volonté des acteurs qui les portent. Quand une collectivité en est à l'initiative, le portage politique est primordial pour impulser le projet mais aussi le pérenniser dans le temps en associant étroitement les services et partenaires.

Les projets culturels, reconnus pour leur rôle d'épanouissement et bénéfiques au « vivre ensemble », doivent être avant tout partenariaux et participatifs. Ils doivent se réaliser avec les habitants.

Ils supposent aussi un droit à l'expérimentation, pour favoriser la créativité nécessaire, une certaine agilité, souplesse et contextualisation pour une appropriation par tous.

En renforçant certains marqueurs de l'identité propre à chaque cœur de ville, ces projets culturels participent à une nouvelle réappropriation de la part de leurs habitants renouant ainsi avec la centralité d'origine.

CLÉS DE RÉUSSITE

- **Favoriser l'interdisciplinarité** aussi bien dans le domaine artistique (architecture, théâtre, musique…) qu'entre celui-ci et d'autres domaines (aménagement, éducation…)
- Décloisonner les pratiques notamment dans les services des collectivités pour **permettre une nouvelle organisation pour une meilleure gestion**
- **Encourager des partenariats** multiples, notamment public/privé grâce à des outils opérationnels et financiers
- **Briser les a priori sur la culture** (« l'art est un luxe que l'on peut mettre à la marge dans les périodes de rigueur budgétaire »)

LE MOT DU PARTENAIRE ACTION CŒUR DE VILLE

Sylvie Le Clech
Ministère de la Culture

Les solutions évoquées lors du deuxième Forum découlent de l'application concrète des « droits culturels ». Habitants, élus, techniciens, professionnels trouvent parmi les outils traditionnels (soutien financier public) ou récents (ateliers de co-développement, rachat de lieux, fonds de dotation) un éventail de solutions qui favorise des initiatives en phase avec les besoins des populations. Les cas d'école permettent de revisiter ce qui fonde l'intérêt général d'un projet, le dialogue sur le fond entre des pouvoirs publics investis de compétences générales (les communes) et les citoyens, bénévoles. Si une dominante est choisie (livre, street art, architecture…), elle ne prétend pas à résumer tout le projet. D'autres activités, promues par les habitants, viennent faire son succès. Pour réussir, les acteurs développent des méthodes de travail en commun sur la durée.

LE MOT DE

Michel Villaumé
président du fonds de dotation Pays de Meaux et de Brie Patrimoine

En 2013, à l'instigation de deux associations locales et de 3 habitants de Meaux, a été créé le fonds de dotation « Pays de Meaux et Brie Patrimoine ». Cet outil philanthropique introduit en 2008 par la loi de modernisation de l'économie (LME) est une structure facile à créer et souple d'utilisation tant pour des collectivités et des entreprises que pour des organismes sans but lucratif et des particuliers. Notre premier chantier fut de recréer, en mode contemporain, une ancienne fontaine détruite au début du XVI^{e} siècle. Le fonds de dotation, maître d'ouvrage de l'opération a financé la réalisation grâce aux dons tant de particuliers que d'entreprises.

POINTS D'ALERTE

- **Faire de la pédagogie** auprès des habitants et des élus en donnant des idées, en travaillant autour de références ; diversifier les supports et outils (vidéos, balades, atelier d'écritures…)
- **Favoriser la convivialité par un accompagnement festif** des projets (restauration, concerts…)
- **Penser à communiquer** et restituer les projets ou interventions culturelles pour en garder la mémoire (films, photos…)

Pour en savoir plus

Résidences d'architectes : http://www.ma-lereseau.org/
Mécénat culturel : https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Mecenat

Inclusif et co-construit, l'habitat innove

S'adapter à la densité du bâti, préserver le patrimoine historique, restructurer les îlots, requalifier l'habitat dégradé, mobiliser les propriétaires privés, attirer une diversité d'opérateurs et d'investisseurs… Autant de défis que les porteurs de projet doivent relever pour améliorer la qualité d'usage, l'accessibilité et la luminosité des logements et plus globalement adapter l'habitat aux attentes des habitants et de leurs modes de vie d'aujourd'hui. Pour trouver des solutions et répondre à la diversité des besoins, élus et acteurs du logement se mobilisent, dans un schéma complexe qui suppose d'articuler politiques locales et nationales, d'optimiser les financements et de fédérer les acteurs.

En complément de l'expertise nécessaire en matière de requalification du bâti ancien, d'autres sujets primordiaux doivent également être pris en compte : la qualité de vie, la proximité des services, l'inclusion des personnes fragiles, ou encore la participation des habitants à la fabrique de leur lieu de vie… En réponse à ces questions, des initiatives nouvelles émergent et essaiment déjà sur les territoires. Elles s'attachent à renouveler et diversifier la programmation, à expérimenter des montages et outils fonciers nouveaux, à développer l'intelligence collective et la participation citoyenne.

Les démarches présentées lors du troisième Forum des solutions montrent ainsi la dynamique enclenchée dans les villes moyennes. Elles témoignent de la capacité des projets à activer des relations sociales plus solidaires, des manières de vivre renouvelées et à agir sur le tissu associatif et partenarial local au bénéfice d'un nouvel avenir pour le centre-ville.

EXPÉRIENCES PARTAGÉES

Les formes coopératives de production de logement connaissent aujourd'hui un renouveau, dans un contexte de flambée des prix du foncier et de l'immobilier. Ces projets reflètent l'inventivité des acteurs pour réinterpréter le « vivre ensemble », à l'échelle du logement comme du quartier.

Habitat participatif France montre à travers le projet de requalification du couvent de la Convention à Auch (Gers), au-delà de la diversité des formes et des statuts, tout l'intérêt de l'implication des habitants qui caractérise ces réalisations. Celles-ci représentent aujourd'hui un réel potentiel pour les centres-villes, en proposant une dynamique collective pour produire une offre abordable, intergénérationnelle et écologique.

Intergénérationnelles, c'est justement le principe fondateur **des résidences « AIMER » à Limoges** (Haute-Vienne) **et « Bellevue » à Beaune** (Côte-d'Or). La première présente un fonctionnement atypique associant des logements pour personnes âgées et une colocation étudiante. Fortement accompagnée par la collectivité et intégrée au sein d'un projet global de requalification urbaine, sa réussite en fait aujourd'hui un concept à part entière de la politique de l'habitat, prêt à essaimer. La seconde montre combien l'habitat inclusif et co-construit, riche en partenariats, constitue une réponse adaptée et attendue face à l'augmentation de la longévité dans notre société.

Cependant, dans les centres anciens, ce souci constant d'adaptation aux besoins des habitants, actuels et futurs, doit composer avec des contraintes spécifiques. L'exemple **de l'opération « rue Diderot » à Moulins** (Allier), qui vise à faire revenir des travailleurs en centre-ville, démontre que cela est rendu possible grâce à l'expertise de l'ensemble des intervenants et l'implication de la collectivité aux côtés d'Action Logement, ou encore de l'Anah.

CHIFFRES CLÉS

- **Plus de 700 projets d'habitat participatif en France, dont 85 dans les villes de 20 000 à 100 000 habitants**
- **58 organismes fonciers solidaires agréés ou en projet fin novembre 2019**
- **Un Français sur trois âgé de plus de 60 ans en 2050 (chiffres Insee), un vieillissement de la population qui nécessitera de disposer de logements adaptés**

EXPÉRIENCE

Transformation d'un ancien couvent en logements à Auch

Comment l'initiative d'un collectif d'habitants facilite-t-elle le montage d'une opération immobilière dans un bâtiment patrimonial ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/3dicsF5

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Auch (21 943 habitants, Gers)

Localisation : centre historique

Contact : Pierre-Charles Marais, porte-parole d'Habitat participatif France et co-directeur de la SCIC Regain en Paca
@ : pcmarais@regain-hg.org

Maîtrise d'ouvrage : collectif d'habitants privé « La Convention »

Partenaires : Agence nationale de l'habitat (Anah)

Calendrier : acquisition en 2014

Budget : environ 600 €/m² avant travaux

© Emmanuel VENEAU

Parfaitement intégrés au tissu sur cœur de ville, les habitants sont à proximité des nombreuses aménités, sans avoir recours à la voiture.

CONTEXTE

Le projet du couvent de « La Convention » dans la ville médiévale d'Auch, c'est d'abord l'histoire d'une friche urbaine désaffectée de 3 000 m² en plein centre-ville. Les 1 800 m² de plancher existants sont la propriété d'une association départementale d'aide à l'enfance, dernière occupante de l'ancien couvent, et pour un cinquième de la mairie d'Auch. Mis en vente en 2008, le bien ne trouve pas preneur malgré une diminution progressive du prix de cession : sept ans plus tard, le site est toujours inexploité. En cause, une étroite impasse qui, seule, en permet l'accès. Le site est par ailleurs contraint car inclus dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). La création de places de parking y est impossible excluant les promoteurs de cette opération. Pourtant, en 2014, avec l'accord de la ville, un collectif d'habitants s'organise et se porte acquéreur du bien pour le transformer en logements.

> **L'habitat participatif est une démarche citoyenne, issue d'un collectif d'individus qui cherche à se réapproprier le processus de fabrication du logement, dans une optique essentiellement écologique, en vue d'améliorer le vivre-ensemble et le lien social.**

Pierre-Charles Marais
Porte-parole d'Habitat participatif France

PROJET

Pour les promoteurs immobiliers, la réglementation impose de fournir a minima une place de parking pour chaque lot. Dans certains contextes, comme ici, cette injonction pèse lourdement sur le coût de travaux. Cependant les particuliers n'y sont pas systématiquement soumis. De plus, le site idéalement situé dans le cœur historique d'Auch facilite l'accessibilité aux services, même à pied. Une année aura été nécessaire à un collectif d'habitants pour se constituer et procéder à la signature de l'acte de propriété de ce foncier vacant. Organisés en association, les membres sont des familles modestes, en majorités monoparentales.

Le bien immobilier est divisé en 14 lots distincts par ce collectif d'habitants et intégrés dans une copropriété classique, avec des parties communes. Ces dernières, gérées en commun, sont rattachées à la copropriété - comme c'est l'usage - sur la base de tantièmes. Une somme d'argent est provisionnée dès l'acquisition des parties privatives par les membres du collectif pour financer les travaux de ces espaces et les différentes viabilisations nécessaires.
Les surfaces des logements vont de 55 à 170 m².

Leur diversité permet une mixité de typologies, mais aussi d'occupation. Ainsi, ¼ des appartements sont destinés à la location par des propriétaires-bailleurs, assurant un renouvellement des habitants, les 3/4 restants étant utilisés directement par les propriétaires. Alors que le prix moyen de l'immobilier dans ce secteur avoisine les 1750 €/m², le collectif acquiert l'ensemble pour environ 300 €/m². La rénovation de chacun de ces lots, en moyenne à 800 euros le m² à la charge de l'occupant, est ensuite réalisée sans contrainte de temps. Cependant chacun s'engage, par la signature d'une charte collective, à utiliser des matériaux écologiques et à ne pas faire de spéculation foncière. L'Anah soutient financièrement la rénovation de ces logements au titre de la rénovation thermique, par une subvention maximum de 25 000 euros par lot suivant les revenus.

L'association de plusieurs acquéreurs privés, ajoutée aux aides de l'Anah, et le faible coût du foncier, a offert une seconde vie à ce couvent patrimonial emblématique du cœur de ville, là où un promoteur ne pouvait trouver d'équilibre financier.

Clés de réussite

- **Trouver un foncier accessible, car peu attractif pour un investisseur**
- **Soutenir ce type d'initiative en tant que collectivité plutôt que de faire appel uniquement à des promoteurs**
- **Intégrer des architectes dans le collectif d'habitant**
- **Procéder à un montage d'opération classique en copropriété**
- **Trouver un système de gestion ad hoc pour les espaces collectifs partagés**

Résultats observés

- **Un faible coût des logements puisqu'ils sont produits sans intermédiaire**
- **Un ancrage local pérennisé grâce des habitants associés à la programmation de leur logement**
- **Un regain de dynamisme territorial puisque les projets d'habitats participatifs proposent des lieux ouverts, dédiés à la discussion et à la résolution de problèmes locaux**

EXPÉRIENCE

Un exemple de logement intergénérationnel à Limoges

Comment faire cohabiter dans un immeuble ancien, des retraités en perte d'autonomie et des étudiants, tout en offrant des services adaptés ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/3fly7b9

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Limoges (132 175 habitants, Haute-Vienne)

Localisation : cœur de ville

Contact : Deshoulières Jean-François, directeur du développement chez Noalis
@ : j.deshoulieres@noalis.fr

Type de projet : réhabilitation d'un immeuble ancien

Maîtrise d'ouvrage : Noalis (groupe Action Logement)

Partenaires :
Conseil régional Limousin,
Limoges métropole,
État,
Action Logement,
ACMIL/Mutlog,
Mutualité française Limousine (gestion)
Fondation Legrand (subvention)
Ville de Limoges (vente du foncier)

Calendrier : livraison fin 2017

Budget : 1960 €/m²

© Kallis

Le rez-de-chaussée de la résidence est dédié à la cuisine collective, aux jeux et aux activités pour tous les habitants.

CONTEXTE

Limoges connaît depuis une dizaine d'années une baisse de sa démographie au profit de son agglomération en raison d'un attrait toujours aussi fort pour la maison individuelle, avec jardin et parking. Pour lutter contre un phénomène important d'étalement urbain, la municipalité a mis en place une nouvelle stratégie en matière d'habitat. Par l'intermédiaire du programme local de l'habitat (PLH), la communauté urbaine Limoges Métropole a réduit le droit à construire sur les communes périphériques et cherche à développer en cœur de ville des formes d'habitat intergénérationnel afin d'attirer une population variée et encourager un regain de dynamisme.

> C'est un bâtiment ancien qui avait besoin d'être réhabilité. Il offrait à la fois de grands volumes et un emplacement très qualitatif pour les jeunes et les personnes âgées ; près des commerces et services, proches des lieux de vie et des transports en commun.

Jean-François Deshoulières
Directeur du développement, Noalis

PROJET

En 2014, le groupe mutualiste ACMIL/Mutlog propose à Action Logement de participer à une opération avec un objectif spécifique : faire cohabiter des personnes âgées faiblement dépendantes et des étudiants. Noalis, filière du groupe Action Logement et bailleur social en Nouvelle-Aquitaine, s'empare de cette question en investissant un immeuble ancien du centre historique de Limoges. Le bien est mis à disposition par la ville moyennant un loyer symbolique de 15,24 €/m² par an, grâce à un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans.

L'opération, doit expérimenter la première maison intergénérationnelle « A.I.M.E.R » (Ainés-Infirmiers-Médecins-Etudiants-Résidence). Elle est composée de cinq appartements adaptés pour personnes âgées en début de perte d'autonomie et d'un logement étudiant en colocation au sein d'un même immeuble. Au rez-de-chaussée, une salle commune de 30 m² est dédiée aux jeux, à la cuisine et aux activités partagées.

Ce projet doit favoriser les relations intergénérationnelles grâce à un accompagnement de la part des étudiants à destination des personnes âgées afin de leur apporter réassurance et lien social. Pour garantir un bon fonctionnement ainsi qu'une animation continue, l'ensemble des occupants signent, dès leur entrée dans la résidence, une charte les engageant. Les activités sont portées par les agents d'une association locale d'aide à la personne et par les étudiants. Ces derniers signent un contrat de quelques heures par semaine, en plus de leur bail de location, afin d'encadrer leur intervention et leur apporter une expérience professionnelle en lien avec leur formation d'infirmier ou de médecin.

Cette résidence dans le cœur de ville de Limoges offre à chacun de ses habitants des opportunités spécifiques : sociabilité et confort pour les uns, expérience et solidarité pour les autres.

Clés de réussite

- **Choisir un emplacement en centre-ville à proximité de tous les services**
- **Identifier les immeubles à rénover ayant un fort potentiel pour ce type de programmation**
- **S'impliquer en tant que collectivité à travers des baux emphytéotiques et des loyers modérés**
- **Dissocier le coût du bâti du coût du foncier pour réduire le prix de l'opération**

Résultats observés

- **Une stabilité des occupants (peu de turn-over) surtout pour les personnes âgées qui sont les mêmes depuis l'ouverture**
- **Des échanges entre les personnes âgées et les étudiants qui fonctionnent bien**
- **Un partenariat avec les universités qui garantit l'occupation de la colocation**

EXPÉRIENCE

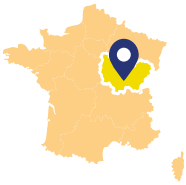
Des logements évolutifs pour une résidence intergénérationnelle à Beaune

Comment favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein d'une même résidence ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2UZI5gg

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville :
Beaune
(21031 habitants, Côte-d'Or)



Contact :
Pierre-Olivier Lefebvre,
Directeur du réseau francophone ville amie des aînées
@ : polefebvre@rfvaa.com

Localisation : périphérie du cœur de ville

Maîtrise d'ouvrage :
Orvitis (OPH de Côte-d'Or)

Partenaires :
Caisse des Dépôts, Action Logement
Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté
Association Les Papillons Blancs

Calendrier : livraison juillet 2017

Budget : 4,40 M€

© Jean-Luc Petit

La résidence Bellevue est pensée pour favoriser les liens entre les habitants et le vivre ensemble.

CONTEXTE

Située au sud de la métropole dijonnaise, Beaune est célèbre pour ses Hospices et l'héritière d'un riche patrimoine architectural. La communauté d'agglomération Beaune-Côte et Sud connaît également un taux de vieillissement de sa population important. Ces personnes âgées ont la volonté de vivre plus proche des services, mais souhaitent aussi pouvoir accéder à un logement adapté. Afin de répondre à cette demande, l'office HLM départemental Orvitis développe, à proximité du centre-ville, un projet d'habitat reproductible, modulaire et intergénérationnel pour répondre à l'évolution des modes de vie.

> Les personnes qui viennent habiter dans ce type de logements sont des nouveaux arrivants. Il y a donc un réseau de proximité, de voisinage et de société à créer, il y a une responsabilité des associations et du territoire pour les accueillir.

Pierre-Olivier Lefebvre
Directeur du réseau francophone ville amie des aînées

PROJET

Portée par le bailleur social départemental Orvitis, la résidence « Bellevue » à Beaune se veut intergénérationnelle et évolutive. Les typologies de logements qu'elle propose sont variées pour encourager la mixité et répondre aux besoins de toutes les générations qui habitent le territoire. L'immeuble comporte des logements destinés à des colocations, des logements adaptés pour des personnes en situation de handicap, et d'autres plus particulièrement pour les seniors.

Chaque type d'habitat s'inscrit dans des partenariats avec des acteurs locaux afin de garantir son occupation, son bon fonctionnement et l'intergénérationnalité au sein de la résidence :

- un lien étroit est établi avec des établissements d'enseignement pour les colocations d'étudiants, afin d'assurer un équilibre entre l'offre et la demande ;
- l'association départementale Les Papillons Blancs gère par délégation l'attribution des appartements destinés aux personnes handicapées et leur propose des animations ;
- le bailleur Orvitis garde un contrôle sur l'attribution des logements ; en s'appuyant sur la loi d'Adaptation de la société au vieillissement, il peut en réserver certains à des seniors ;
- les neuf appartements familiaux T4 ont fait l'objet d'un montage financier de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (prêt locatif social) pour moduler l'application de différents niveaux de loyer, là encore afin de loger les différentes catégories socioprofessionnelles. Ces logements ont également la particularité d'être modulables ; ils peuvent être transformés en T2 ou T3.

Pour encourager les liens sociaux dans la résidence, des activités ouvertes à tous sont organisées par les animateurs et éducateurs de l'association Les Papillons Blancs.
Un gestionnaire de résidence est responsable des fonctions de gardiennage et de conciergerie. Ses missions transversales en font un interlocuteur privilégié au sein de la résidence.

La variété typologique, la diversité des occupants et l'accompagnement par des structures locales favorisent un vivre ensemble.

Clés de réussite

- **Établir en amont du projet des partenariats avec des structures locales pour développer un projet d'habitat mixte**
- **Intégrer très en amont le caractère évolutif des logements pour s'adapter aux besoins futurs du territoire**
- **Proposer des espaces collectifs de sociabilité ouverts à tous**
- **Associer un gestionnaire unique de la résidence avec des missions transversales pour faire le lien entre tous les occupants**

Résultats observés

- **La présence de logements de taille différente et évolutifs permet de garantir un parcours résidentiel sur le long terme.**
- **Les personnes âgées ou handicapées peuvent rester à domicile tout en bénéficiant de services adaptés.**
- **Des animations hebdomadaires sont suivies par les locataires.**

EXPÉRIENCE

Requalification de l'habitat ancien dans le cœur de ville de Moulins

Comment la reconquête de rez-de-chaussée commerciaux en centre-ville peut-elle contribuer à requalifier des ensembles immobiliers à forte valeur patrimoniale ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2Co0VY1

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville :
Moulins (19 697 habitants, Allier)

Localisation :
centre historique

Contact : Sébastien Mallet, responsable du service développement et maîtrise d'ouvrage, Évoléa
@ : smallet@evolea.fr

Localisation : centre historique
Maîtrise d'ouvrage : Évolea (coopérative habitat de l'Allier)

Partenaires :
Action Logement
Ville de Moulins
Caisse des Dépôts

Calendrier :
livraison en septembre 2019

Budget : 1 488 000 € TTC

© Evolea

L'ancien rez-de-chaussée commercial a été transformé en logements accessibles aux personnes à mobilités réduites.

CONTEXTE

La rue Diderot, dans le quartier historique de Moulins, a subi de nombreuses modifications depuis le XVIII[e] siècle. Il y a une trentaine d'années, la rue profitait d'une bonne dynamique commerciale, ainsi certains rez-de-chaussée d'immeubles se sont transformés en commerces. Aujourd'hui, avec la concentration des activités commerciales principalement dans l'hyper centre historique, ces derniers sont devenus vacants. C'est pourquoi la collectivité mène une politique de reconquête de ses rez-de-chaussée en y installant des logements. Parvenir à atteindre cette ambition alors qu'un appartement dans le centre-ville coûte aussi cher qu'une maison avec jardin, peut s'avérer être une gageure.

> La clé de la réussite de l'opération est un maître d'ouvrage et une équipe d'intervenants qui allient la conservation du patrimoine et les besoins du bailleur pour aménager des logements agréables et fonctionnels pour ses locataires.

Sébastien Mallet
Responsable du service développement et maîtrise d'ouvrage, Évoléa

PROJET

Outil de revitalisation des centres-villes et de lutte contre la vacance, l'attractivité résidentielle est un des leviers du programme Action Cœur de Ville. À Moulins, le renforcement de cette attractivité résidentielle passe par exemple par la requalification d'un immeuble du XVIII[e] siècle rue Diderot dans le cadre du projet de reconquête des rez-de-chaussée commerciaux vacants porté par la ville. Il est à ce titre, l'un des premiers projets à avoir bénéficié d'un soutien financier de la part d'Action Logement. Ce financement nouveau, qui combine prêt et subvention, a la particularité de s'adresser à des investisseurs du parc privé tout en restant aux mains de la collectivité. Situé dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT), ce projet a pu en disposer, ce qui lui a permis d'accélérer sa réalisation et d'améliorer sa qualité.

En dépassant les fortes contraintes de l'immeuble en termes de distribution et d'organisation spatiale, Évoléa, coopérative habitat de l'Allier, a pu proposer une offre de logements diversifiée et s'adresser ainsi à une large palette d'occupants. Cette requalification a généré douze appartements entièrement rénovés allant du T1 au T3. Le rez-de-chaussée anciennement commercial accueille désormais des logements adaptés, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le projet a fait l'objet d'un travail de conception étroit entre l'architecte maître d'œuvre, Évoléa et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin de conserver au maximum les éléments remarquables, notamment modénature d'origine de la façade.

Évoléa a pour objectif de permettre à une population très variée d'habiter cet ensemble patrimonial. Les loyers sont maîtrisés avec un coût moyen de 7 €/m², soit largement en dessous du plafond imposé par le financement PLS (prêt locatif social) qui est employé sur cette opération.

Clés de réussite

- **Concurrencer l'offre de logements en périphérie par une offre plus attractive en centre-ville grâce notamment à la mise en valeur patrimoniale et la prise en compte des aménités nécessaires comme la mutualisation de places de parking**
- **Équilibrer la conservation du patrimoine et la production de logements fonctionnels**
- **Privilégier lors d'une réhabilitation patrimoniale des entreprises locales en « corps d'état séparés »**

Résultats observés

- **Une demande de ce type de logements, qui dépasse l'offre**
- **Une mixité d'habitants actifs et de retraités**

EN BREF

Les solutions présentées lors de ce Forum donnent à voir un ensemble de réponses politiques et opérationnelles qui permettent de redynamiser les centres-villes, en répondant à la diversité sociale, en favorisant la mixité des fonctions, en pensant la ville inclusive et en remettant les habitants au cœur des décisions.

Agir sur l'habitat est indispensable pour donner envie de vivre dans ces centres-villes, condition sine qua non pour permettre un renouveau des activités, des commerces et des équipements. En ce sens, l'habitat est une formidable porte d'entrée pour expérimenter et innover à la fois dans les espaces de vie, dans l'architecture, mais aussi en matière d'articulation des espaces publics et privés, de formes urbaines, de services ou encore de performance énergétique…

En favorisant ainsi le renouvellement de la ville sur elle-même et en limitant l'artificialisation des sols, ces différentes démarches inscrivent les territoires des villes moyennes dans la transition écologique et solidaire.

CLÉS DE RÉUSSITE

- Bien **identifier à la fois la diversité des besoins** des habitants actuels et futurs, ainsi que les caractéristiques du marché immobilier sur l'ensemble du territoire
- **Conforter l'implication de la collectivité** notamment en matière de stratégie foncière, par exemple en mobilisant un bail emphytéotique comme c'est le cas à Limoges, ou en réservant du foncier pour des projets d'habitat participatif
- **Mobiliser les différents partenaires et opérateurs** (HLM, associations agréées en maîtrise d'ouvrage et d'insertion (MOI), investisseurs privés, propriétaires occupants et bailleurs…) pour accueillir une diversité d'habitants : personnes âgées en perte d'autonomie, étudiants, personnes sous plafond de ressources
- **Se doter de chartes ou de cahiers des charges partagés** pour favoriser la qualité architecturale des projets et leur intégration urbaine
- **Travailler avec les promoteurs** pour sortir de la dichotomie collectif/maison individuelle et penser la modularité des logements, en réfléchissant à offrir des espaces extérieurs, des locaux partagés…
- **Favoriser les accroches avec le tissu associatif local**, comme à Beaune où le bailleur s'est rapproché de l'association Les Papillons Blancs pour mutualiser des animations
- **Développer les services associés**, comme le promeut Action Logement pour mieux répondre aux besoins des salariés (par exemple des laveries…)

POINTS D'ALERTE

- **Dépasser l'intervention au logement ou à l'îlot** pour favoriser une approche à l'échelle du quartier ou de plusieurs immeubles (ex. Opah-RU, politique de stationnement, etc.)
- **Prévoir des clauses anti-spéculatives** ou favoriser les dispositifs permettant de pérenniser l'investissement public (ex. organismes fonciers solidaires…)
- **Prendre en compte le coût global des opérations** intégrant les économies en matière d'entretien et de charges énergétiques

LE MOT DU PARTENAIRE ACTION CŒUR DE VILLE

Jessica Brouard-Masson
Anah

L'enjeu dans les centres anciens est d'intégrer le traitement de l'habitat dégradé dans une approche globale. Il faut repenser aussi les questions des aménités et de l'habitabilité pour mieux répondre aux attentes d'aujourd'hui.

L'Anah propose pour ce faire un panel d'aides qui vont de l'aide individuelle aux particuliers à des aides aux collectivités et à certains opérateurs. Elle ouvre aujourd'hui son soutien aux bailleurs sociaux et aux Sem et SPL pour de la vente d'immeuble à rénover ou des dispositifs d'intervention foncière et immobilière par exemple, afin de permettre un portage en location sur une dizaine d'années, le temps que le quartier retrouve de l'attractivité.

LE MOT DU PARTENAIRE ACTION CŒUR DE VILLE

Lola Davidson
Action Logement

En s'engageant auprès de l'État et de ses partenaires dans le programme Action Cœur de Ville, Action Logement souhaite participer pleinement au regain d'attractivité des centres-villes et à la confortation du dynamisme économique des territoires.

En partenariat étroit avec les collectivités, notre objectif est de remettre sur le marché une offre nouvelle de logements attractifs en centre-ville en location et en accession.

Une démarche innovante d'intervention dans un tissu urbain existant et la requalification du bâti ancien permettront de répondre aux enjeux de la transition écologique et aux aspirations des salariés du XXIe siècle.

Pour en savoir plus

www.anah.fr (pour l'habitat privé)
www.habicoop.fr (pour l'habitat participatif)
www.soliha.fr et www.union-habitat.org (pour les opérateurs sociaux)
https://solidarites-sante.gouv.fr et www.cnsa.fr (pour l'habitat inclusif)
Série de fiches pédagogiques sur l'habitat : https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/loger-habiter
https://www.habitat-humanisme.org/

L'urbanisme transitoire, un outil pour amorcer le projet

Qu'il s'agisse d'occupation temporaire permettant l'utilisation d'un site sur un temps donné, d'urbanisme transitoire ayant vocation à préfigurer le projet futur, ou encore d'urbanisme éphémère qui se matérialise essentiellement sur l'espace public, ces processus en mouvement se multiplient et réinterrogent la façon de penser le projet. En dépassant les limites de la concertation, l'urbanisme transitoire permet d'expérimenter, de tester, d'innover et de développer des actions *in situ* ou d'être utilisé comme un nouvel outil d'aide à la programmation.

L'urbanisme transitoire est aujourd'hui en vogue dans de nombreux territoires, pour la plupart métropolitains, en s'inscrivant au plus près des besoins locaux, en étoffant le dialogue avec les habitants et les usagers et en luttant contre la vacance et la dévalorisation des lieux. Ces modalités et les acteurs mobilisés sont à adapter à l'échelle des villes moyennes, mais les enjeux restent les mêmes. Comment peut-il changer le regard porté sur les espaces peu convoités ou vacants ? Comment avoir un impact sur la fabrique de la ville dans son processus de conception et de réalisation ? Comment offrir des lieux aux porteurs de projets exclus du marché classique ?

Les réflexions et les échanges du quatrième Forum des solutions permettent d'imaginer ou de constater comment l'urbanisme transitoire peut être déployé dans les villes moyennes afin de révéler les aspirations et les richesses du territoire.

EXPÉRIENCES PARTAGÉES

Les projets présentés lors de ce Forum illustrent la dynamique créée autour de cette nouvelle manière de fabriquer la ville et d'optimiser l'usage d'espaces ou de locaux en friche, par l'urbanisme transitoire ou l'occupation temporaire (deux termes employés de manière indifférenciée).

La **ville de Dax**, dans le cadre du projet de réhabilitation de barres de logements et de requalification des espaces extérieurs du quartier de Cuyes (QPV), a initié une démarche participative dès la phase amont d'élaboration du « plan guide », poursuivie en phase chantier pour affiner le contenu des aménagements de proximité. Cette expérience montre notamment la nécessité de créer une relation de confiance avec les habitants. Leur implication a permis une adaptation constante du projet aux besoins des futurs usagers et une meilleure appropriation des espaces publics. Seul le « Cabanon Cuyes » lieu d'échanges et de médiation autour du projet constitue un lieu « éphémère », les autres aménagements sont pérennes.

De la même façon, la **communauté d'agglomération du Grand Albigeois** en partenariat avec la ville d'Albi et le bailleur social est engagée dans un projet de renouvellement urbain du square Augereau (QPV) avec pour objectif d'exploiter les espaces en friches dans l'attente de la réalisation du projet définitif. Cet objectif permet de répondre à un double enjeu de maintenir l'activité du site en proposant des usages temporaires pouvant être pérennisés et d'associer le plus largement possible la population à la transformation de leur quartier.

La question de l'utilisation des friches dans le périmètre des projets de renouvellement urbain, induite par la durée longue et l'ampleur de ces projets, existait dès l'Anru 1 en 2003. Pour répondre à cet enjeu d'articulation entre le projet de transformation des quartiers en renouvellement urbain et l'urbanisme transitoire, **l'Anru** propose une **boîte à outils opérationnelle pour les différentes phases, amont et aval du projet et un accompagnement d'expertise multi-partenarial** auprès d'une quarantaine de projets d'urbanisme transitoire, et également leur **financement** dans le cadre des opérations inscrites au NPNRU.

L'exemple de **La Grande Halle à Colombelles** présente un contexte et un programme très différents. Il s'agit de bâtiments industriels emblématiques à proximité d'une future zone d'activité tertiaire avec pour objectif d'en faire un lieu de destination tous publics avec une offre diversifiée à la fois culturelle, économique et solidaire. Une phase transitoire a permis d'expérimenter sur 10 % de la surface (dans la « cité du chantier ») différents usages et de préfigurer la programmation finale des lieux.

L'**atelier d'urbanisme Approches !** apporte un éclairage sur l'**impact social et urbain** des projets d'urbanisme transitoire, s'appuyant sur l'étude de 12 projets dans des contextes diversifiés. Cette étude a mis en évidence les importants bénéfices, sur le plan individuel et collectif, à l'échelle du projet et du territoire et aussi les conditions de réussite de ces démarches, notamment ne pas « plaquer » le modèle métropolitain aux villes moyennes.

CHIFFRES CLÉS

- **1995 est la date du premier Park(ing) Day, qui a eu lieu à San Francisco. Repris dans le monde entier, notamment en France depuis 2010, c'est un exemple d'aménagement temporaire dans l'espace public.**
- **2 500, c'est environ le nombre de friches industrielles recensées en France.**
- **De 1 journée à plusieurs années, les projets d'urbanisme transitoire, temporaire ou éphémère peuvent s'étendre sur des durées très variables.**
- **1,5 million €, ce sont les économies annuelles réalisées pour le gardiennage des Grands Voisins à Paris grâce à l'installation de nombreuses activités temporaires**
- **42 % des sites d'urbanisme transitoire recensé en Île-de-France sont des espaces généreux de 1 000 à 5 000 m², à usages potentiellement multiples.**

EXPÉRIENCE

Un chantier ouvert et participatif à Dax

Comment améliorer le cadre de vie d'un quartier prioritaire en s'appuyant sur la maîtrise d'usage des habitants ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2Cipsxr

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Localisation : quartier Cuyès, ville de Dax (20 681 habitants dont 1 229 pour le quartier, Landes)
Contact : Svetla Schaff, directrice service urbanisme de Dax
@ : svschaff@dax.fr

Type de projet : chantiers participatifs pour restructurer des espaces publics d'un quartier prioritaire de la politique de la ville
Maîtrise d'ouvrage : ville de Dax
Porteur du projet : collectif Bruit du Frigo (mandataire) Hocine Aliouane Shaw (architecte, urbaniste), Trouillot Hermel (agence de paysage), IMS (bureau d'études voirie, réseaux divers)
Partenaires : association Cuyes culture loisir, école maternelle Gischia, association Du cinéma plein mon cartable, Grand Dax Agglomération, bailleur du parc résidentiel OPH XL Habitat
Calendrier : de 2012 à 2018
Budget : Concertation : 14 770 €
« J'peux pas j'ai chantier » (Micro salons + cabanon) : 203 480 €
Maîtrise d'œuvre voirie, réseaux divers et paysage : 246 000 €
Travaux structurants d'aménagement des espaces publics : 3 300 000 €

© Bruit du Frigo

Le Cabanon Cuyes, microarchitecture éphémère, sert de support aux ateliers de concertations avec les habitants du quartier.

CONTEXTE

À quelques pas du centre-ville de Dax, le quartier Cuyès, classé quartier prioritaire de la politique de la ville, se compose de plusieurs « barres » d'habitat social regroupant 335 logements, du centre social Nelson Mandela et de deux commerces. Le quartier, resté isolé durant de longues années, est le lieu de nombreuses incivilités ; espaces publics et bâtis se sont progressivement dégradés. Entre 2009 et 2015, pour lutter contre ce phénomène, l'OPH XL Habitat, gestionnaire des logements sociaux du quartier, se lance dans un programme ambitieux de réhabilitation des immeubles afin de rendre le cadre de vie plus agréable. En parallèle, la ville de Dax, propriétaire des espaces publics, accompagnée par l'équipe de création urbaine Bruit du Frigo, amorce une démarche participative pour l'aménagement des espaces publics du quartier en positionnant les habitants au cœur du processus.

> Il a fallu attendre le premier chantier pour que les gens se rendent compte que les choses étaient réellement en train de bouger et que leur quartier était en mutation, que les espaces publics étaient en train d'être améliorés, et que leur parole avait de l'importance sur les productions architecturales en cours de réalisation.

Gwenaëlle Larvol
Cheffe de projet, Bruit du Frigo

PROJET

En 2012, pour répondre à l'appel d'offres lancé par la ville de Dax, un groupement est constitué par l'association Bruit du Frigo, l'agence Traverses (Hocine Aliouane Shaw) et l'agence de paysage Trouillot Hermel. Leur proposition repose sur l'installation d'un équipement éphémère : le « Cabanon Cuyès ». Véritable maison du projet, elle invite les habitants à s'impliquer dans la définition des grandes orientations du plan guide. Cette micro-architecture qui sert à mobiliser les habitants autour d'un projet collectif en partageant des moments communs doit aussi recréer du lien social.

Après ce travail préparatoire, quatre années se sont écoulées avant la première phase opérationnelle du projet qui démarre en 2016, à travers divers chantiers structurants. Ceux-ci concernent la requalification des espaces publics du quartier : voiries, parkings, éclairage, espaces verts, parvis d'immeubles, cheminements piétonniers. En parallèle, les habitants participent à des ateliers pour définir des aménagements des espaces publics de proximités qui seront produits lors de chantiers participatifs ; trois chantiers participatifs se succèdent ainsi, le temps des travaux des premiers chantiers. Ils permettent l'installation d'équipements partagés, tels que des salons extérieurs, une halle couverte, un barbecue, des agrès sportifs, des jeux, un terrain de pétanque…

Piloté sur l'ensemble de l'opération par le service Urbanisme (constitution des marchés publics successifs études de Maîtrise d'œuvre, concertation, travaux, suivi budgétaire et technique), dans le déroulement du projet le centre social Nelson Mandela a joué un rôle d'interface pour les échanges avec les habitants du quartier. Les ateliers qui rassemblaient une diversité d'habitants des lieux ont eu un rôle majeur pour la réussite du projet. Chacun a pu être sensibilisé à l'urbanisme et à l'architecture grâce à des maquettes qui ont favorisé le dialogue, de nombreux temps d'échanges, des visites d'aménagements thématiques existants sur d'autres communes, des temps forts pour renforcer le lien social… Cette méthode a permis de faire évoluer le plan d'aménagement global et de l'adapter en temps réel à partir des éléments de discussions avec les habitants. Ce travail a également encouragé une pratique « hors les murs » du centre social où les habitants ont pu véritablement intervenir sur l'aménagement de leur quartier et pérenniser certains équipements pensés au départ comme éphémères.

Résultats observés

- **Les aménagements sont respectés par les habitants.**
- **La reconnexion du quartier au centre-ville a levé sa stigmatisation.**
- **La volonté d'autres quartiers de voir ce même type de processus mis en place.**

Clés de réussite

- **S'appuyer sur la structure sociale disponible, ici le centre social Nelson Mandela, pour mobiliser le plus largement possible un public varié**
- **Mettre à disposition les services techniques municipaux, culturels, éducatifs, sociaux… selon les besoins pour accompagner le travail de terrain**
- **Planifier finement les chantiers structurants et les chantiers participatifs pour garantir une bonne articulation**

EXPÉRIENCE

En attendant le début des travaux, une occupation transitoire à Albi

Comment la participation coordonnée d'acteurs locaux et de citoyens peut-elle reconquérir des espaces publics délaissés dans un quartier prioritaire ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/37JlxW8

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : quartier Cantepeau, ville d'Albi (48 970 habitants, Tarn)

Contact :
Cécile Ginez, chargée de mission rénovation urbaine, Grand Albigeois
@ : cecile.ginez@grand-albigeois.fr

Porteurs du projet : Grand Albigeois (communauté d'agglomération de l'Albigeois), ville d'Albi, Tarn Habitat

Maître d'ouvrage principal : ville d'Albi

Coordonnateur : Grand Albigeois

Prestataires : Les Mains sur Terre, agence paysagiste Valérie Labarthe, collectif Debout-Les Yeux, Association des jeunes danseurs de rue (AJDR), Delvin et Pixels-Urbain.

Calendrier : 2017-2022

© Cécile Ginez

Des panneaux d'information sont disposés dans le quartier pour permettre la bonne compréhension du projet par ses habitants.

CONTEXTE

Le quartier Cantepau, classé quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), cumule plusieurs problématiques urbaines et sociales. En particulier sur le square Augereau, centralité historique du quartier, qui montre en 2016 des signes de déprise : déqualification des espaces publics et apparition d'usages négatifs (trafic, jet d'ordures, etc.). En cause, une perte d'attractivité due à l'aménagement d'un nouvel équipement sportif au sud du quartier, qui concurrence la vocation du square, mais aussi de celui d'un nouveau centre commercial sur l'axe principal du quartier en préfiguration du projet « Cantepau Demain » (au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain - NPNRU). Entre le terrain de sport à l'abandon et l'ancien centre commercial Augereau laissé vacant, ce sont 5 000 m² de « friche temporelle » qui doivent trouver un nouvel usage dans l'attente du réaménagement définitif prévu en 2022 dans le cadre du projet Anru.

> À travers ce projet d'urbanisme transitoire, on peut recréer une identité authentique et accompagner le développement des nouveaux usages.

Cécile Ginez
Chargée de mission rénovation urbaine, Grand Albigeois

PROJET

La Ville d'Albi, Tarn Habitat et le Grand Albigeois imaginent une démarche d'aménagement temporaire du square Augereau. Le projet associe les habitants du quartier dès 2017 avec des ateliers d'initialisation permettant d'amorcer avec eux la réflexion sur le devenir du site. En 2018, à partir du programme construit avec les habitants, un aménagement dit « support » est réalisé dans le cadre d'une intervention lourde. L'utilisation immédiate de l'espace est rendue possible par cet aménagement *a minima*, qui laisse en même temps des possibilités d'évolution futures.

Dans un second temps, des microprojets ludiques et légers viennent se greffer à l'aménagement « support » pour favoriser l'appropriation citoyenne et transformer progressivement l'espace. Prenant appui sur les propositions des habitants, chacun de ces microprojets est construit en partenariat avec des structures locales de quartier, en fonction de leurs compétences. Le premier chantier, intitulé « Tremplin Insertion » permet, par exemple, la conception et la réalisation de mobilier urbain en bois dans une perspective professionnelle. D'une durée de trois semaines, il réunit des habitants, des entreprises et services techniques de la ville. Le service environnement de la ville d'Albi initie également la création de jardins partagés avec un prestataire extérieur en charge de leur animation. Les jardins deviennent le support d'activités avec les habitants deux fois par semaine. Ainsi, chaque microprojet est pensé sur un format différent pour que chacun puisse trouver le mode d'implication adapté à ses envies et ses possibilités, et en veillant à s'adresser aux enfants qui représentent la part majoritaire des usagers sur le square Augereau.

Ces initiatives font émerger un groupe de résidents très impliqués qui fait le lien entre les acteurs institutionnels et les habitants moins mobilisés. À travers des évènements festifs, les habitants du quartier peuvent rencontrer les élus et valoriser leurs réalisations. Le regard que portent les habitants sur leur quartier a ainsi changé, le square Augereau a retrouvé une identité forte. Ces aménagements temporaires sont prévus jusqu'en 2022 mais pourront être pérennisés et intégrés dans le projet futur.

Résultats observés

- **Une appropriation de l'espace, progressive mais certaine**
- **L'émergence de groupes d'habitants impliqués dans l'aménagement de leur quartier et le suivi sur le long terme**
- **Un respect de l'espace et une fierté exprimés par les résidents**
- **Une meilleure transversalité et des nouvelles pratiques entre les gestionnaires**

Clés de réussite

- **Impulser une dynamique collaborative entre les acteurs**
- **Anticiper le coût financier et les lourdeurs techniques et administratives liées à ce type d'expérimentation**
- **Trouver des prestataires locaux pour accompagner les collectivités sur le terrain**
- **Impliquer les habitants à toutes les phases du projet (programmation, conception, réalisation)**
- **Imaginer de nouveaux outils et protocoles organisationnels**

EXPÉRIENCE

La Grande Halle : un tiers-lieu innovant à Colombelles

Quels outils pour tester et préfigurer la reconversion d'une friche industrielle ?

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/31a4cVl

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Colombelles (6 918 habitants, Calvados)

Localisation : périurbain

Contact : Ophélie Deyrolle, présidente de la SCIC le WIP & Co @ : ophelie@le-wip.com

Maîtrise d'ouvrage : Sem Normandie Aménagement, EPF Normandie

Maître d'œuvre : « Construire » et « Encore Heureux Architectes ».

Partenaire : région Normandie, ville de Colombelles, Établissement public foncier de Normandie (EPFN), Ademe, communauté urbaine Caen la mer

Calendrier : 2015-2019

Budget : 5,80 M€ (coût travaux) 7 M€ coût d'opération annoncé

© Cyrus Cornut

La Cité en Chantier, penser comme éphémère fait désormais partie intégrante du lieu.

CONTEXTE

Sur le plateau de Colombelles, à proximité immédiate de Caen, de l'ancien site industriel de la Société métallurgique de Normandie rasé en 1993, il ne reste plus que qu'une grande halle (l'atelier électrique) et une vertigineuse tour réfrigérante. Resté un lieu symbolique dans l'esprit des habitants, ce site est investi pendant de nombreuses années par des occupations spontanées. En vue de la prochaine urbanisation du plateau, la Sem Normandie Aménagement initie en 2015 une requalification de la halle. Une consultation auprès de concepteurs est lancée pour imaginer la future programmation d'un tiers lieu innovant.

> Dans la cité de chantier, il y avait déjà toutes les fonctions qui allaient être installées dans la Grande Halle. C'est-à-dire des bureaux, des espaces de formation, concerts, résidences artistiques, bar.

Ophélie Deyrolle
Présidente de la SCIC le WIP & Co

PROJET

La Sem Normandie Aménagement, concessionnaire de la zone économique spéciale couvrant le plateau de Colombelles, lance en 2015 un appel d'offres de maîtrise d'œuvre pour établir une faisabilité du projet de reconversion du site. L'agence d'architecture lauréate, Construire, propose la mise en place d'une permanence architecturale et de réunions publiques en accompagnement d'un programme. Cela aboutit à un tiers-lieu atypique, qui devra proposer des alternatives aux façons de travailler, d'interagir, afin de fabriquer un territoire capable de mieux répondre aux défis écologiques et sociaux. En 2016, l'agence d'architecture Encore Heureux poursuit la conception de l'ancien atelier électrique qui deviendra La Grande Halle de Colombelles.
Le projet de reconversion intègre le réemploi de matériaux. Pour tester des principes architecturaux tout en interrogeant et en préfigurant le devenir du site, une Maison du projet est imaginée : « La Cité de Chantier ». Elle est animée et gérée par une association constituée à l'occasion, le WIP, qui sera en charge de la future Grande Halle. Cette Maison du projet, fabriquée en matériaux de récupération par le collectif d'architectes ETC, sert de base vie aux ouvriers du chantier et de support aux expérimentations. L'avenir de la Grande Halle se joue ici, dans un fourmillement d'idées et de tests, permis grâce à la complémentarité des divers acteurs : ouvriers, concepteurs, maîtres d'ouvrages, associations, élus...
Les travaux de la halle débutent en janvier 2018 pour une durée de 18 mois. L'enveloppe, constituée de deux nefs en béton, est conservée et renforcée. À l'intérieur de la petite nef se glissent trois niveaux en bois où se concentre l'essentiel des fonctions. La grande nef est laissée libre de toute occupation, c'est un vaste lieu de rassemblement qui accueille tous types d'évènements culturels. La « Cité de Chantier », pensée au début comme un outil de préfiguration éphémère, est conservée : en plus d'avoir permis l'expérimentation in situ, elle contribue à la consolidation du collectif des futurs gestionnaires et animateurs de la Grande Halle, le WIP, toujours en charge de la gestion et de l'animation aujourd'hui.

Résultats observés

- **La Grande Halle fabrique l'identité du secteur et devient un projet emblématique**
- **Une programmation culturelle riche et variée qui amorce une nouvelle dynamique du lieu**

Clés de réussite

- **Installer une permanence architecturale pour faire le lien avec la maîtrise d'usage**
- **Préfigurer le projet pour le crédibiliser et donner confiance aux acteurs**
- **Créer un lieu de vie où peuvent se côtoyer les différents acteurs du projet**
- **Tester grandeur nature et sur place des principes architecturaux et les matériaux de réemploi**

MÉTHODE

Accompagnement de l'Anru en faveur de l'urbanisme transitoire

> L'urbanisme transitoire est un point de rencontre entre de multiples intérêts et de multiples acteurs.

Hélène Gros, chargée de mission
Méthodologie et Process d'innovation, Anru

Retrouvez la vidéo de l'événement
https://bit.ly/2zP2TzK

CADRE DE L'ACCOMPAGNEMENT

Si les pratiques d'urbanisme transitoire ne sont pas nouvelles dans les projets de rénovation urbaine, elles sont de plus en plus présentes dans les nouveaux projets de renouvellement urbain comme véritable outil au service de la construction de la ville de demain. Les actions d'urbanisme transitoire permettent de répondre aux enjeux de gestion d'attente sur le temps long des projets, de préfigurer les usages et la programmation future du quartier en renouvellement urbain en testant sur un temps court des scénarios d'occupation de l'espace, qu'il soit bâti ou non bâti. Toutefois cette nouvelle méthode doit être encouragée et accompagnée afin qu'elle puisse contribuer activement aux objectifs de transformation et d'amélioration des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants.

En plus des subventions apportées, l'Anru, à travers son initiative innovante du Club Anru +, accompagne en ingénierie les expérimentations de solutions nouvelles de porteurs de projets urbains (NPNRU) et d'innovation (Programme d'investissements d'avenir - PIA) en faveur d'une ville plus durable et solidaire, plus attractive, et contribuant à l'amélioration du reste pour vivre de ses habitants. Plusieurs groupes de travail réunissent depuis 2017 les porteurs de projets collectivités locales, organismes de logements sociaux, aménageurs, et leurs partenaires bureaux d'études, opérateurs, services de l'État... autour de verrous à l'innovation sur la même thématique que les membres du groupe, accompagnés par des experts, cherchent à lever au cours de plusieurs rencontres et la formalisation d'un livrable diffusable à l'ensemble de la communauté du renouvellement urbain. Les thématiques concernées sont par exemple l'agriculture urbaine, l'économie circulaire, la performance énergétique, ou encore l'urbanisme transitoire.

Le groupe de travail Anru + sur l'urbanisme transitoire permet d'accompagner depuis 2019 une quarantaine de projets soit au stade de la réflexion soit en phase opérationnelle. Les travaux, retours d'expérience et visites de site, ont été structurés pour chaque rencontre selon les quatre grandes étapes d'un projet d'urbanisme transitoire :

1. Initialisation du groupe de travail (définition des attentes)
2. Amorçage du projet et modalités d'intervention publique
3. Montage opérationnel du projet
4. Réalisation, mise en œuvre et animation du projet
5. Évaluation, évolution, pérennisation et valorisation du projet

À l'issue de ces groupes de travail, qui se réunissent plusieurs fois dans l'année, les solutions apportées sont capitalisées et diffusées sur la plateforme Anruscope (www.anruscope.fr).

INTERACTIONS CLÉS ENTRE UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OU AUTRE PROJET D'ENSEMBLE) ET UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE

En phase amont / diagnostique : les interactions clés peuvent être l'identification à la fois des dynamiques de projet du territoire (qui répondent généralement à une planification stratégique), et des besoins des acteurs immédiatement concernés par le projet de renouvellement urbain et d'urbanisme transitoire parce qu'ils sont présents géographiquement dans le secteur de projet (résident ou y venant pour y travailler par exemple, cela concerne donc à la fois les habitants mais aussi les entreprises et services publics). Un recensement le plus exhaustif possible permettra de faciliter la réponse aux besoins locaux, de mettre en place les conditions d'un développement de projet efficace (éviter les effets de concurrence entre secteurs, travailler aux complémentarités, favoriser l'adhésion, anticiper les démarches préalables, associer les futurs bénéficiaires) et donc de succès.

En phase définition de projet : les interactions clés concernent notamment les opportunités envisageables et le positionnement de l'action d'urbanisme transitoire dans le projet de renouvellement urbain, les études de faisabilité juridique/économique, le dimensionnement et les modalités de mise en œuvre, les discussions et la validation des options en concertation avec les différents partenaires locaux, l'intégration des enjeux de gestion des espaces (domanialité, gestion urbaine de proximité...).

En phase de mise en œuvre : les interactions clés portent par exemple sur les modalités d'activation d'espaces, la création de dynamique, l'offre nouvelle de services, le développement de l'attractivité du quartier, les évaluations dans l'optique d'ajuster les aménagements s'ils ont vocation à être pérennisés ou d'envisager un arrêt ou une poursuite ou un déplacement ou un changement de vocation.

Exemples de « verrous » identifiés collectivement par les membres du groupe de travail du Club Anru + « Urbanisme transitoire »

1 – Montage juridique
Freins : Conditions de la mise à disposition, propriété intellectuelle, partage des responsabilités
Points de vigilance : Clarté de la convention pour éviter des conflits avec les porteurs de projet (délais d'occupation, responsabilité, sécurité...)

2- Montage technique
Freins : Mise aux normes PMR, ERP... Accessibilité, état du site
Points de vigilance : vices cachés du site, coûts non anticipés, remise aux normes trop coûteuse

3- Montage économique
Freins : Modèle économique, gestion des financements externes, coût d'exploitation
Points de vigilance : Rentabilité plus faible que prévu, coût initial trop élevé, reste à charge trop élevé pour les porteurs, manque d'anticipation des besoins du site

4- Montage programmatique
Freins : Appréhender les usages et les souhaits des habitants, animation du site, mobilisation des acteurs
Points de vigilance : conflits d'usages si le lieu était déjà utilisé par certains, conflits avec le voisinage ou les services techniques ; dégradation et contestations

5- Montage opérationnel
Freins : dimensionnement de l'équipe de projet, identification de personnes-opérationnel ressources et personnes-relais, portage du projet en interne
Points de vigilance : sous-dimensionnement des équipes, inadéquation des profils, inexpérience, épuisement des porteurs de projets

Le livrable du groupe de travail constituera la boîte à outils opérationnelle pour des projets d'urbanisme transitoire en renouvellement urbain.

EN BREF

Les solutions exposées lors de ce Forum donnent des premières pistes sur l'utilisation de l'urbanisme temporaire ou d'aménagements transitoires pour recréer des liens et des lieux.

Accélérer les projets, les rendre plus collectifs, plus agiles et plus dynamiques, interroger et mixer les usages, les programmes et les modèles économiques habituels, tisser des liens sociaux, tout en s'adaptant aux contextes locaux et en mobilisant les financements adéquats permettra aux villes moyennes de se démarquer et d'encourager la transformation de leurs centres.

Utiliser l'urbanisme temporaire comme levier d'innovation pour réinventer des pratiques en vue d'améliorer le cadre de vie et de rendre ces villes plus sobres, plus solidaires et plus désirables est un défi à relever !

CLÉS DE RÉUSSITE

- S'assurer d'un **portage politique et technique** fort du projet d'urbanisme transitoire
- Travailler de manière **transversale** entre les différents services mobilisés au sein de la collectivité (urbanisme opérationnel et réglementaire, culturel, foncier et bâtiments, social...)
- Créer une **identité propre** au site pour en faire un lieu de destination, facteur d'attractivité pour le quartier
- Gagner la **confiance des habitants** ; dynamique à alimenter sur le temps long du projet (recours à une mission d'AMO pour accompagner la démarche participative de l'amont vers l'aval)
- Laisser des **espaces libres** ouverts à la co-construction avec une réelle liberté d'usages (fêtes, marchés, salons, spectacles...) dans un cadre aménagé a minima
- Mettre en place des **marchés de maîtrise d'œuvre adaptés** à la spécificité des besoins des opérations d'urbanisme transitoire (la participation des usagers, la flexibilité de la programmation, le volet artistique, les chantiers avec emplois d'insertion...)
- Privilégier dans le cahier des charges des opérations d'urbanisme transitoire d'autres **composantes du développement durable** tels le recyclage des matériaux, la sobriété des espaces verts, l'intégration des modes doux, l'aménagement frugal, l'insertion sociale, économie sociale et solidaire...
- Bénéficier de **financements publics dans la phase d'amorçage du projet**, visant à tester les usages possibles du site, et qui nécessite de s'inscrire dans la durée (dont subvention ANRU)

LE MOT DU PARTENAIRE ACTION CŒUR DE VILLE

Banque des territoires

La Banque des Territoires accompagne toutes les formes d'innovations sociales des collectivités Action Cœur de Ville qu'il s'agisse de dispositifs de participation et de mobilisation des citoyens ou d'initiatives de préfiguration de projets : urbanisme temporaire et transitoire. La Banque des Territoires propose un soutien « de bout en bout » depuis la définition du projet jusqu'à sa mise en œuvre et finance aussi bien les AMO mobilisées par les villes que les phases test in situ pour leur volet innovation.

LE MOT DE

Laure Gayet
Urbaniste, co-fondatrice de l'atelier d'urbanisme Approches !

L'urbanisme transitoire crée de la vie dans les espaces délaissés de cœur de ville ou de périphérie ; il apporte des solutions concrètes et rapides dans le cadre de stratégie de revitalisation. Mais c'est surtout comme outil pour un urbanisme participatif, agile et à échelle humaine qu'il doit être mobilisé. Les maîtrises d'ouvrages, en partenariat avec les acteurs locaux et les habitants, doivent s'en saisir pour co-construire des programmes propres à chaque territoire, leur écosystème, leurs besoins, leurs atouts et lutter contre la standardisation des villes.

POINTS D'ALERTE

- Envisager avec l'urbanisme transitoire la **programmation urbaine** autrement : partagée, non standardisée et innovante, réversible et évolutive
- Exploiter les friches dans une opération de renouvellement urbain, c'est transformer un **risque en opportunité** par la gestion du temps long du projet, l'implication des habitants et la revalorisation de l'image du quartier => des espaces utilisés et respectés
- Construire un **modèle économique viable** associant le partenariat public et privé avec le montage d'une offre d'activités et de services permettant d'atteindre un équilibre financier
- Composer avec les procédures administratives, réglementaires et de sécurité difficilement compatibles avec une logique d'occupation temporaire => évoluer vers plus d'**agilité dans la mise en œuvre**
- Veiller à ne pas perdre le **caractère spontané et pro-actif de ces initiatives privées** en imposant un cadre et une régulation « descendante »
- Anticiper le **dispositif d'évaluation** de l'opération d'urbanisme transitoire à mesurer sur l'individu, le collectif et le territoire

Pour en savoir plus

Institut Paris Region : https://www.institutparisregion.fr/ et notamment travaux de Cécile Diguet : https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-1.html
Revue de projets du BE Approches !
https://issuu.com/atelierapproches/docs/approche.s_-_revue_de_projet_-_impa
Étude de l'AU de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise : https://e7e4ebe5-629d-42f2-8ade-a9cd262c48a2.filesusr.com/ugd/c7f320_e9dd9daad4b844b0a540ec5013a69b38.pdf
Site de la FNAU : http://www.fnau.org/fr/accueil/
Site de VAD et envirobat BDM avec études dédiées en ligne sur le sujet :
http://www.enviroboite.net/urbanisme-transitoire

Climat, paysage, agriculture, partir des ressources du territoire

Jusqu'à récemment, les villes se sont construites en opposition à la nature, cumulant les solutions techniques face aux enjeux de développement urbain. Toutefois, les défis qui attendent notre société (manque de ressource en eau, adaptation à la surchauffe urbaine, lutte contre les inondations…) sont aujourd'hui nombreux. Ils obligent à faire un pas de côté et à reconnecter les villes à la nature, réservoir de services dits écosystémiques qui peuvent être une des solutions face à ces défis.

Les habitants l'ont déjà bien compris, la nature en ville constitue un véritable levier d'attractivité et de dynamisme pour les villes moyennes. Tout en permettant de faire face aux défis environnementaux et d'améliorer le cadre de vie, le développement et la valorisation de la nature en ville renforcent l'autonomie d'un territoire et la cohésion sociale. Dans la même logique, la valorisation d'une agriculture de proximité et le développement de l'agriculture urbaine offrent aux habitants une alimentation plus saine et plus durable.

Les démarches présentées lors du cinquième Forum des solutions montrent la manière dont les territoires se saisissent de ces sujets en proposant une grande variété de projets qui pour la plupart misent sur l'intégration de plus de nature pour plus d'attractivité, de sobriété et de résilience dans les villes.

EXPÉRIENCES PARTAGÉES

Les villes de Niort (Deux-Sèvres) et de Troyes (Aube) montrent leur engagement à restructurer leur centre. À Niort, un ancien parking de 6 ha est devenu, en 20 ans, un véritable lieu de nature, de sociabilité et d'attractivité pour la ville. Un pari gagné pour faire sortir la ville de ses remparts ! À Troyes un ensemble de ballades et de jardins, pris sur des délaissés urbains, se développe dans un cadre global et structurant (Agenda 21, plan de paysage) complétant ainsi la rénovation du patrimoine de cette « ville de bois ».

Antoine Petitjean, architecte-urbaniste, insiste sur le rôle du concepteur et de sa force de conviction à court et moyen terme, à différentes échelles sur Amiens. À noter dans cet exemple, la puissance évocatrice de la fracturation au marteau-piqueur d'un parking d'Amiens Nord qui en deux ans devient un lieu bucolique grâce au projet coréalisé avec l'agence de paysage Wagon Landscaping.
Au côté du paysage et du climat, l'alimentation est un autre levier qui participe à la reconversion des villes.

La ville de Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes) a mis en avant son modèle de régie agricole qui tend vers l'autonomie alimentaire dans les écoles. L'attention portée à l'alimentation des enfants a été le point de départ d'un projet de territoire respectueux de la nature et de l'agriculture dans un territoire soumis à une forte pression urbaine.

CHIFFRES CLÉS

- **Miser sur la nature pour gérer les eaux pluviales : jusqu'à 7 fois moins cher que de renforcer les réseaux techniques**
- **La régie agricole de Mouans-Sartoux : 6 ha, 25 t de fruits et légumes, 90 000 euros de budget, pour un prix des repas qui reste stable grâce aux actions anti-gaspillage et à des repas moins carnés**
- **Selon une étude publiée en 2017 par le cabinet Utopies, un degré d'autonomie alimentaire des 100 premières aires urbaines françaises de 2 % alors que, dans le même temps, 97 % de l'agriculture locale est exportée vers d'autres territoires**

LE MOT DE
Jean-Marc Bouillon
TAKAHE Conseil

Le système urbain du XXIe qui se dessine sera fondé sur de nouvelles coopérations : entre la ville et la nature, l'eau et le végétal, entre l'intelligence artificielle et l'intelligence naturelle, les financements publics et privés, le citoyen et son administration…

Pour affronter les évolutions climatiques, la ville doit se re-connecter à son écosystème naturel. Nous plantons dorénavant pour infiltrer, rafraîchir, dépolluer, des prestations que l'on imaginait, hier, confier à des infrastructures techniques.

La nature devient un élément indispensable du fonctionnement urbain grâce à une meilleure compréhension des services fournis par la Nature. Elle prend un rôle d'infrastructure à part entière, une infrastructure multi-servicielle qui rend les villes plus habitables, plus résilientes, attirent les entreprises et les emplois, augmente la compétitivité. Le paysage est essentiel à la ville.

EXPÉRIENCE

La place de la Brèche à Niort, un parking transformé en jardin

Transformer un parking en espace public, en intégrant les bienfaits du végétal pour en faire un jardin vivant

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2YJ5OIK

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville : Niort, (61044 habitants, Deux-Sèvres)

Localisation : cœur de ville

Contact : Nelly Thibaud, directrice du programme Action Cœur de Ville, ville de Niort
@ : nelly.thibaud@mairie-niort.fr

Maître d'ouvrage : ville de Niort

Équipe : Studio Milou, architecte, paysagiste
Techni'cité, BET Infrastructure et Paysage, Agence nationale de l'habitat (Anah)

Calendrier : 2001-2013

Budget : 53,50 M€

© Ville de Niort

La place de la Brèche est parfaitement intégrée au tissu dense du cœur de ville de Niort.

CONTEXTE

Site monumental de 6 ha située au cœur de la ville de Niort, la place de la Brèche autrefois champ de foire aux pieds des remparts, se transforme avec l'hégémonie de la voiture en un vaste parking de 1000 places à ciel ouvert. En 2001, la ville lance un marché de définition avec pour objet initial d'élargir le centre-ville, de substituer le stationnement de surface par un parking en sous-sol, au profit d'un grand jardin, et de consolider un cinéma.

> L'appropriation de la place a été immédiate, comme si le projet était devenu une évidence.

Nelly Thibaud
Directrice du programme Action Cœur de Ville, ville de Niort

PROJET

À partir de 2008, le projet initial est réinterrogé dans le contexte d'un projet de mutation globale du centre-ville dénommé « de la Brèche à la Sèvre ». Il s'appuie sur une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH RU), un plan de déplacement urbain (PDU), une réflexion transversale sur le logement, les espaces publics, les commerces, les arts dans la rue, les mobilités et le stationnement, les ambitions de développement durable et penser l'environnement et de biodiversité. En effet Niort, ville du parc naturel régional du Marais Poitevin exerce une compétence particulière dans la préservation de ce milieu fragile aux qualités exceptionnelles.

La définition du projet global s'amorce à l'appui d'une vaste concertation : réunions publiques, sondages, ateliers thématiques ont pour objectif de renouveler le centre-ville qui affirme le lien avec la nature en ville. Ce processus de concertation publique révélera deux tendances : celle des acteurs de la vie économique qui souhaitent plus de densité, plus de flux marchands et celle des habitants qui recherchent plus de lieux apaisés, de silence et de jardins.

Fort de ces résultats, en 2009, un comité de pilotage, un comité technique, une direction pilote du projet centre-ville et une direction dédiée à la concertation proposent une nouvelle programmation de la place qui préserve les équipements de centralité intégrés de façon invisible dans le tracé paisible du grand jardin. Le parking est réduit de moitié, un pôle de transport collectif, une voie en site propre et un bassin de récupération d'eau de pluie sont créés. Le jardin installe la nature au cœur de la ville avec l'enrichissement de son programme : jardins à thèmes, espaces de jeux, miroirs d'eau, terrains de boule, espace d'ébats pour chiens, kiosques, manège, allée foraine à polyvalence commerciale, tout en prenant soin de préserver la trace avec le réemploi d'éléments historiques de la place (les grilles, les candélabres…).

En 2013, la place des jardins de la Brèche est inaugurée. Point d'orgue d'un centre-ville qu'elle irrigue, accessible à tous, elle retrouve son rang de place centrale. Elle est un véritable lieu de vie et un jardin aux multiples ambiances qui a fait l'objet d'une appropriation immédiate.

Clés de réussite

- **Inscrire le réaménagement de la place de façon systémique par rapport à l'ensemble du centre-ville**
- **Participer au renouvellement du cadre de vie pour la renaturation de la ville**
- **Repenser la chaîne des mobilités pour permettre la piétonnisation du centre-ville**
- **Mettre en place une concertation pour mieux répondre aux besoins des habitants**
- **Déplacer le stationnement en sous-sol pour reconquérir l'espace public**

Résultats observés

- **Une place que les habitants se sont appropriée**
- **Un lieu de convergence de tous les modes de flux qui viennent irriguer le centre-ville**
- **Une fréquentation du complexe cinématographique supérieure à celle escomptée**
- **Un espace public monumental qui a renforcé l'attractivité du centre-ville**
- **Une architecture initiale du jardin préservée grâce à la simplicité de son vocabulaire et son caractère**
- **Une désartificialisation des sols : 4 ha de jardin dont 3 ha en pleine terre**
- **Une diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain**

EXPÉRIENCE

Une reconquête du centre-ville par la nature à Troyes

Réintroduire la nature en ville pour corriger certaines évolutions urbaines jugées aujourd'hui trop « fonctionnalistes »

Retrouvez la vidéo de l'événement
https://bit.ly/2YP8A9f

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville :
Troyes (61 652 habitants, Aube)

Contact :
Xavier Vittori,
Directeur de l'urbanisme et du développement urbain, ville de Troyes
@ : xavier.vittori@troyes-cm.fr

Localisation : cœur de ville

Maîtrise d'ouvrage : ville de Troyes

Partenaires : Troyes Champagne Métropole, associations locales

©A. Clergeot, Ville de Troyes

À proximité du centre-ville de Troyes, la Maison des Maraîchers accueille de nombreuses activités tout au long de l'année.

CONTEXTE

Depuis une vingtaine d'années, Troyes est à la reconquête de son centre-ville en y introduisant plus de nature. La requalification de ses espaces publics et la résolution des problématiques urbaines s'appuient sur la qualité patrimoniale du cœur de ville et sur le rôle central de l'élément « eau ». En effet, l'histoire de la ville médiévale est étroitement liée au réseau hydrographique associé à la Seine. La Ville a dû l'apprivoiser à la fois pour s'en prémunir lors d'épisodes d'inondations et pour la canaliser au bénéfice des activités humaines (cuir, papier…), puis de l'industrie, car la constitution de ce réseau hydraulique s'est faite autour de nombreux cours d'eau (canaux, rues, traversins et bondes), appelés « la dérivation de Troyes », aménagés pour alimenter la ville en eau notamment pour les besoins de l'industrie bonnetière (teinturerie, chaufferies… à partir du XIX^{e} siècle).

> On a préservé l'histoire de la ville tout en allant d'une image plutôt médiévale vers une représentation plus végétalisée.

Xavier Vittori
Directeur de l'urbanisme et du développement urbain, ville de Troyes

PROJET

L'enjeu pour la Ville de Troyes a été de réintroduire progressivement la nature en ville, l'arbre et l'eau, et de créer un cadre urbain valorisant : espaces verts, espaces piétons, diminution de la place de la voiture en ville, transports collectifs et modes de déplacements doux…
Plusieurs leviers ont permis à la collectivité d'y parvenir. Tout d'abord, les outils liés à la planification et ce à différentes échelles : à l'échelon régional, l'adoption début 2020 du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est, et à l'échelle intercommunale, du schéma de cohérence territoriale (SCOT). À l'échelle locale, les documents d'urbanisme tels que le plan local d'urbanisme (Plu) ou le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur les 137 hectares du cœur historique de la cité qui peuvent protéger ou encourager certaines pratiques sur le domaine public comme privé, par exemple ; le traitement de l'eau pluviale à la parcelle, le verdissement des parcelles (surfaces éco-aménageables, coefficient de biotope), l'identification et la protection d'espaces remarquables (trous d'eau, bosquets, fonds de parcelles…).

En parallèle de ces outils de planification, d'autres dispositifs ont été mis en place sur le moyen et long terme comme le lancement dès 2009 d'un « Agenda 21 », l'élaboration d'un « plan paysage », ou encore l'adoption d'un « plan de gestion de l'arbre en ville », ont eu un impact positif sur le verdissement de la ville.

Ces éléments participent à la qualité de l'espace urbain et agissent positivement sur le climat (lutte contre les îlots de chaleur…).

Proche du centre, les Troyens peuvent aussi compter sur les 18 hectares gérés durablement du Parc des Moulins. En créant un vaste poumon vert inséré dans le tissu urbain, il concourt aux objectifs de la collectivité sur le retour de la nature en ville. Troyes réalise également l'ÉcoQuartier « Chomedey-Tauxelles » sur une ancienne Zad de 4 ha, dont la moitié consacrée à des espaces verts. La « vélovoie des Viennes » s'inscrit également dans cette dynamique, elle relie le centre historique avec le périurbain à travers une promenade de 10 km. Cet espace naturel, créé sur l'emprise foncière d'un projet de pénétrante urbaine, traverse une zone humide unique au cœur de l'agglomération et accueille bon nombre d'espèces animales et végétales remarquables.

Enfin, le développement ou la réintroduction de jardins familiaux en ville permet de multiplier le nombre d'espaces verts dont les atouts pour les Troyens sont positifs à de nombreux titres : elles favorisent la réinsertion sociale, l'entraide, sans oublier les bienfaits économiques et gastronomiques. La multiplication de ces jardins permet à une collectivité de bénéficier d'espaces naturels sans avoir à en gérer l'entretien. Aujourd'hui, les jardins ouvriers représentent une trentaine d'hectares de surface maraîchère.

Clés de réussite

- **Combiner outils de planification et actions concrètes**
- **S'appuyer sur des dispositifs tels qu'un Agenda 21, un plan paysage, un plan arbre…**
- **Penser les projets afin qu'ils articulent le centre-ville au reste du territoire**
- **Intégrer au Plu quelques outils incitatifs**

Résultats observés

- **Un patrimoine architectural et paysager remis en valeur**
- **Une atténuation des îlots de chaleur en centre-ville**
- **Une place prédominante à la circulation piétonne en cœur de ville**
- **Un nouveau rôle pour le parc des Moulins avec la mise en place d'évènements et de manifestations sportives**
- **Une importante fréquentation de la vélovoie des Viennes**

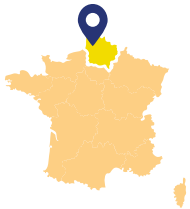
EXPÉRIENCE

Valoriser le quartier d'Amiens Nord par le paysage

À travers un « Grand Plan de Paysage », réhabiliter un quartier et introduire de la continuité urbaine et du confort dans des espaces publics peu qualifiés et peu attractifs

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2YgF1OX

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET



Ville : Amiens (134 057 habitants, Somme)

Contact :
Antoine Petitjean, architecte-urbaniste
@ : apetitjean@madec.net

Localisation : périphérie du cœur de ville, quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Amiens Nord

Maîtrise d'ouvrage : Amiens Métropole

Partenaires : atelier Philippe Madec (APM) & associés, mandataire, Wagon Lanscaping (paysage), Trans-Faire (environnement), Alphaville (programmation), et Ville Ouverte (médiation)

Calendrier : en cours, projet démarré en 2016

© Atelier Philippe Madec

La plantation d'arbres le long des voies de circulation permet la désimperméabilisation progressive du sol et la lutte contre les îlots de chaleur.

CONTEXTE

À partir de 2016, la réhabilitation urbaine des quartiers Nord d'Amiens (soutenue par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine – Anru dans le cadre du NPNRU) entame sa seconde phase. Ce quartier dessiné selon les principes de la ville moderne, vaste, verte et ouverte, s'est progressivement refermé sur lui-même en raison des conflits d'usages et des incivilités récurrentes. En dépit d'un marché forain hebdomadaire de rayonnement régional, l'espace public, autrefois généreux, est devenu un espace contraint, les isolats et les impasses se multipliant et le stationnement prenant le pas sur les autres usages. Les problématiques qui en découlent, communes à de nombreux quartiers en « politique de la ville », sont variées : généralisation des îlots de chaleur, équipements sous-exploités, espaces publics biologiquement appauvris et mis à mal… Sur ce plateau auparavant agricole, la mise en place progressive d'un plan paysage décloisonnant les « îlots résidentiels », favorisant un retour de la biodiversité, régulant localement le climat, soutenant les modes actifs de mobilité et pacifiant en les diversifiant les usages a pour finalité d'améliorer les conditions de vie dans le quartier.

> **Le rôle de l'urbaniste (et aussi de l'architecte) est, d'abord, de poser la meilleure question au territoire. Dans tout projet urbain, la programmation est une question dont on doit se saisir, car c'est en écoutant puis en traduisant les attentes et les désirs des lieux que peut émerger un projet approprié et appropriable.**

Antoine Petitjean
Architecte-urbaniste

PROJET

La première phase de rénovation du quartier Amiens Nord porté par l'Anru (François Grether et Jacqueline Osty) a permis la reconnexion de ce quartier à la ville grâce à la mise en place des infrastructures essentielles (viaires, équipements...). En 2016 s'ouvre une seconde étape de rénovation urbaine, centrée sur la réalisation d'un plan guide plaçant les enjeux climatiques et biologiques au cœur de la démarche de renouvellement de l'espace public, via une figure de paysage inédite. L'un des axes du projet repose sur la création de grandes continuités plantées pour améliorer la lisibilité de l'espace et restaurer les sols malmenés pendant les 60 dernières années. La désimperméabilisation et la végétalisation, allant des strates herbacées aux arbres de grand développement en s'appuyant sur un patrimoine vivant souvent déprécié, doivent également permettre de lutter contre des îlots de chaleurs très présents dans ce quartier à composante minérale.

Le travail, en cours aujourd'hui, vise donc à rendre le quartier « perméable à la nature », renforçant sa position d'interface entre milieux humides de la vallée de la Somme et milieux secs du plateau agricole en tirant parti de la générosité des espaces « verts » légués par la modernité. Le « Grand Projet de Paysage » est un processus itératif qui s'ouvre à une multitude d'acteurs et de sujets. Par exemple, le plan guide prévoit la suppression partielle des parkings de surface, sous-utilisés, et propose un catalogue de transformations possibles, la plus « spectaculaire » étant la fracturation des revêtements (et le décompactage puis l'ensemencement des sols). Par ces opérations simples, en une saison à peine, l'eau de pluie peut à nouveau s'infiltrer naturellement et une biodiversité nouvelle, mêlant essences pionnières et sélectionnées, se développe. Dans cette dynamique, les anciens parkings se transforment progressivement pour laisser place à des jardins vivants, qui évoluent avec les des saisons et dans lesquels il est possible d'imaginer de multiples usages.

Ce catalogue d'actions simples, peu onéreuses et efficaces du point de vue de la biodiversité, a également un impact social important car il contribue à changer la représentation qu'ont les habitants de leur quartier. Encore faut-il mettre en discussion et en pratique ces projets, dans le quotidien d'un quartier habité. La méthode d'une « cellule d'action de paysage » a ainsi été impulsée entre 2016 et 2018, associant représentants du quartier, bailleurs sociaux, services municipaux et métropolitains (conception et gestion), animateurs de la « gestion urbaine de proximité », plus ponctuellement acteurs associatifs. Décloisonnant les regards et les compétences, cette « cellule d'action » menée in situ proposait aux acteurs responsables de l'espace public et du paysage du quartier une interface de discussion et de coordination des actions, et ce faisant permettait d'actualiser et d'enrichir le principe du « Grand Plan de Paysage ». Si la méthode a porté ses fruits dans le cas de réalisations ponctuelles, la difficulté du passage à l'acte à plus grande échelle a relativement freiné la dynamique enclenchée. Le plan-guide reste une vision partagée, qui attend le portage politique qui saura le rendre concret à l'échelle du quartier.

Clés de réussite

- **Articuler travail à grande échelle et projets opérationnels rapides et visibles**
- **Associer les partenaires responsables des espaces publics et paysagers du quartier au travers d'ateliers participatifs ciblés (les « cellules d'action de paysage ») et aborder la gestion des « espaces verts » dès la conception des espaces**
- **Rendre visibles et expliquer les actions, aussi petites soient-elles**
- **Faire mieux avec moins : utiliser des ressources et des matériaux disponibles localement, transformer plutôt qu'aménager, ne pas hésiter à prototyper puis à corriger**
- **Désartificialiser et restaurer les sols dès qu'une opportunité se présente**
- **Faire du paysage, ouvert et transversal, une figure organisatrice du quartier, en lieu et place d'une réflexion par le bâti et l'espace public**

Résultats observés

- **Une image du quartier (pour les habitants comme pour les personnes qui lui sont étrangères) qui évolue et un cadre de vie qui s'améliore progressivement**
- **Une atténuation enclenchée des îlots de chaleur et un renforcement des mobilités douces**

EXPÉRIENCE

Mouans-Sartoux : une alimentation locale pour les scolaires grâce à une régie municipale agricole

Création d'une exploitation agricole sous forme de régie municipale comme outil de souveraineté alimentaire locale en produits biologiques

Retrouvez la vidéo de l'événement https://bit.ly/2YgF1OX

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Ville :
Mouans-Sartoux (9 701 habitants, Alpes-Maritimes),

Contact :
Gilles Pérole, adjoint au Maire de Mouans-Sartoux, président Un plus Bio
@ : gilles.perole@mouans-sartoux.net

Localisation : périphérie de la ville

Maîtrise d'ouvrage :
Mouans-Sartoux

Calendrier : mise en service en 2010

Budget : 90 000 € de fonctionnement par année (hors coût foncier)

© Ville de Mouans-sartoux

Les 6 ha de terres gérées en régie permettent de couvrir 85 % des besoins de la commune pour son alimentation collective.

CONTEXTE

À l'intersection entre trois grandes agglomérations, Cannes, Grasse et Antibes, Mouans-Sartoux est une enclave préservée d'une urbanisation galopante. La volonté de conserver un urbanisme raisonné, grâce à un projet politique fort, a permis à la ville d'étendre ses terres agricoles au cours des vingt dernières années tout en maintenant un tiers de sa superficie en forêts. Forte de cette dynamique, la ville amorce en 2008 un programme visant à approvisionner ses cantines scolaires avec 100 % de produits biologiques. Cependant, face à des difficultés d'approvisionnement, naît l'idée de produire localement ces repas. Dotée de nombreuses régies municipales, eau, pompes funèbres, transports scolaires..., Mouans-Sartoux décide de développer une régie municipale agricole.

> Quand on sait qu'une restauration scolaire jette 1/3 des produits, il y a une vraie marge d'économies à faire. Un repas à base de protéines végétales coûte deux fois moins cher qu'un repas carné. Comme nous sommes à deux repas végétariens sur 5, là nous faisons des économies, et diminuons de 80 % le volume de ce qui est jeté. Cela a généré 20 centimes d'économie par repas, et finalement c'est comme ça que nous avons réussi à financer une cantine 100 % bio avec une production locale.

Gilles Pérole
Adjoint au maire de Mouans-Sartoux

PROJET

Implantée sur un domaine agricole de 4 ha acquis en 2005 dans le cadre d'une préemption, la régie municipale agricole de Mouans-Sartoux est mise en service en 2010. Exploitée par des employés municipaux, le volume de production et la qualité des produits montent progressivement. En 2011, les terres sont labélisées bio et un premier agriculteur salarié est embauché par la commune. Aujourd'hui le domaine s'étend pour atteindre 6 ha et ce sont trois agriculteurs diplômés salariés et fonctionnaires qui travaillent sur le site. La production annuelle de 25 tonnes de légumes couvre 85 % des besoins des 1300 repas/jours distribués aux enfants des écoles et ceux d'une épicerie solidaire. Afin de permettre une autosuffisance tout au long de l'année, une partie de la production estivale est surgelée pour y être conservée jusqu'au creux de l'hiver.
En plus de fournir une alimentation saine et locale, cette régie municipale agricole sert d'outil pédagogique pour que chacun puisse, à travers des ateliers de sensibilisation, se reconnecter à la nature. Rattachées à la Maison d'éducation alimentation durable, des salles de classe et des cuisines pédagogiques sont accessibles pour des formations. Un grand potager est mis à disposition des enfants. Ils peuvent y planter des légumes eux-mêmes et mieux comprendre d'où ils viennent, comment ils poussent et prendre plus de plaisir à les manger.

Si la régie municipale agricole de Mouans-Sartoux n'engendre pas un prix moins élevé des légumes, en revanche, elle permet de diminuer l'impact environnemental : produits localement, les légumes sont très peu carbonés. Pour ne pas dépasser le budget global d'approvisionnement, des économies sont faites ailleurs, ainsi deux repas sur cinq sont exclusivement végétariens et une large sensibilisation contre le gaspillage a permis de diminuer de 80 % le volume de légumes jetés.

Clés de réussite

- **Maîtriser la gestion en régie**
- **Opter pour une stratégie alimentaire à long terme**
- **Investir économiquement**
- **Économiser par la diminution du nombre de repas carnés et par la lutte anti-gaspillage**

Résultats observés

- **Une restauration collective 100 % bio, avec 80 % des besoins couverts localement**
- **Une augmentation des surfaces de terres agricoles**
- **Un effet d'entraînement pour les communes voisines et pour les pratiques alimentaires des habitants**
- **L'implantation de nouveaux agriculteurs**
- **Une meilleure sensibilisation à l'alimentation et à l'environnement des habitants**

EN BREF

Les solutions présentées lors de ce Forum témoignent de l'investissement des collectivités et de l'ensemble des partenaires en faveur de plus de nature en ville dans les villes moyennes.

Cet investissement est une des pistes pour créer une dynamique vertueuse en matière de revitalisation : davantage de nature au cœur de la ville pour plus d'attractivité, et donc moins de vacances et moins de friches participent à la logique du « zéro artificialisation nette ». Toutefois, il s'agit dans le même temps de limiter l'artificialisation de la périphérie (réalisation de nouvelles zones commerciales ou pavillonnaires par exemple).

Même si les projets cités sont le plus souvent « rentables » en coût global (et plus résilients face à la crise climatique notamment), la question du financement à court terme peut se poser, car ils nécessitent des investissements plus lourds. Mobiliser les aides et proposer des économies sur d'autres postes sont des pistes sur lesquelles les villes moyennes peuvent miser pour accélérer leur transformation et devenir plus attractives.

CLÉS DE RÉUSSITE

- Proposer une **stratégie de long terme ET des projets de court terme** : certains projets sont l'aboutissement d'une stratégie urbaine et paysagère de long terme, menée sur de grands territoires (EcoQuartier, plan de paysage, réaménagement complexe d'un espace), mais certains projets plus petits et participatifs peuvent reconnecter les habitants à la nature très rapidement ou faire tache d'huile.
- Faire valoir **la multiplicité des services écosystémiques d'un projet de nature en ville** et d'agriculture urbaine :
  - proposer **une gestion intégrée des eaux pluviales** plutôt que le « tout tuyau »,
  - mettre en avant le rôle de la nature dans la lutte contre la surchauffe urbaine,
  - mettre en avant **la nature comme un facteur d'attractivité**.
- Miser sur **la sensibilisation et la participation** pour faire changer les pratiques : l'agriculture urbaine et la nature en ville sont de formidables leviers pour travailler avec les habitants sur de nouvelles manières de considérer l'alimentation et la biodiversité.

LE MOT DU PARTENAIRE ACTION CŒUR DE VILLE

Cyril Pouvesle
Cerema

La nature en ville répond aux attentes sociales des citadins, joue un rôle reconnu dans la valorisation économique des territoires, leur résilience, et accueille l'essentiel de la biodiversité urbaine. Au travers d'événements, de publications, de projets européens et de recherche, le Cerema a à cœur d'inspirer les collectivités pour une ville attractive, vivable et vivante. La valorisation des services écosystémiques fait partie d'une des entrées thématiques privilégiées au Cerema. Au plus proche du terrain et dans une optique très transversale, il propose d'accompagner dans leurs projets les collectivités qui le souhaitent.

LE MOT DE

Pascal Mayol
Conseil économique social et environnemental

L'agriculture urbaine ne nourrira pas les villes. Pour autant, développée en lien avec l'agriculture locale, dans le respect des principes agro-écologiques et au cœur d'un schéma de renaturalisation massive, elle offre des atouts pour faire face aux risques de ruptures : reconnexion avec les réalités agricoles et naturelles, développement de circuits courts de proximité, encouragement à l'entraide et à l'interrelation, expérimentations citoyennes de nouvelles cultures adaptées, ou encore recherche pour réintégrer aux champs le phosphore issu de la digestion humaine. Dans un monde désormais sous contrainte énergétique et climatique, où des inquiétudes pèsent sur la sécurité alimentaire des agglomérations, l'agriculture urbaine, marchande et non marchande, constitue un outil au service des villes engagées dans une démarche de résilience.

POINTS D'ALERTE

- Examiner **les coûts dans leur globalité** (les dépenses d'investissement et de gestion, les coûts évités le cas échéant, les économies possibles). Par exemple, le projet de régie agricole de Mouans-Sartoux montre bien que si le prix des produits est justement valorisé, donc un peu plus cher, des économies sont possibles par ailleurs (lutte contre le gaspillage, conception des menus, etc.).
- Veiller à mobiliser les **financements publics** disponibles en allant chercher les aides lorsqu'elles existent
- Veiller à combiner renaturation avec revitalisation dans une optique de **moindre artificialisation**
- Proposer **des espaces simples, lisibles, bien structurés**, tout en laissant la **place à la nature et à la biodiversité** : cela nécessite de composer entre diversités des essences ainsi que strates paysagères d'une part, et lisibilité et prise en compte des usages d'autre part.

Pour en savoir plus

https://www.nature-en-ville.com/
http://www.capitale-biodiversite.fr/
https://www.cerema.fr/fr/activites/environnement-ressources-naturelles
https://www.plante-et-cite.fr/
https://www.valhor.fr/

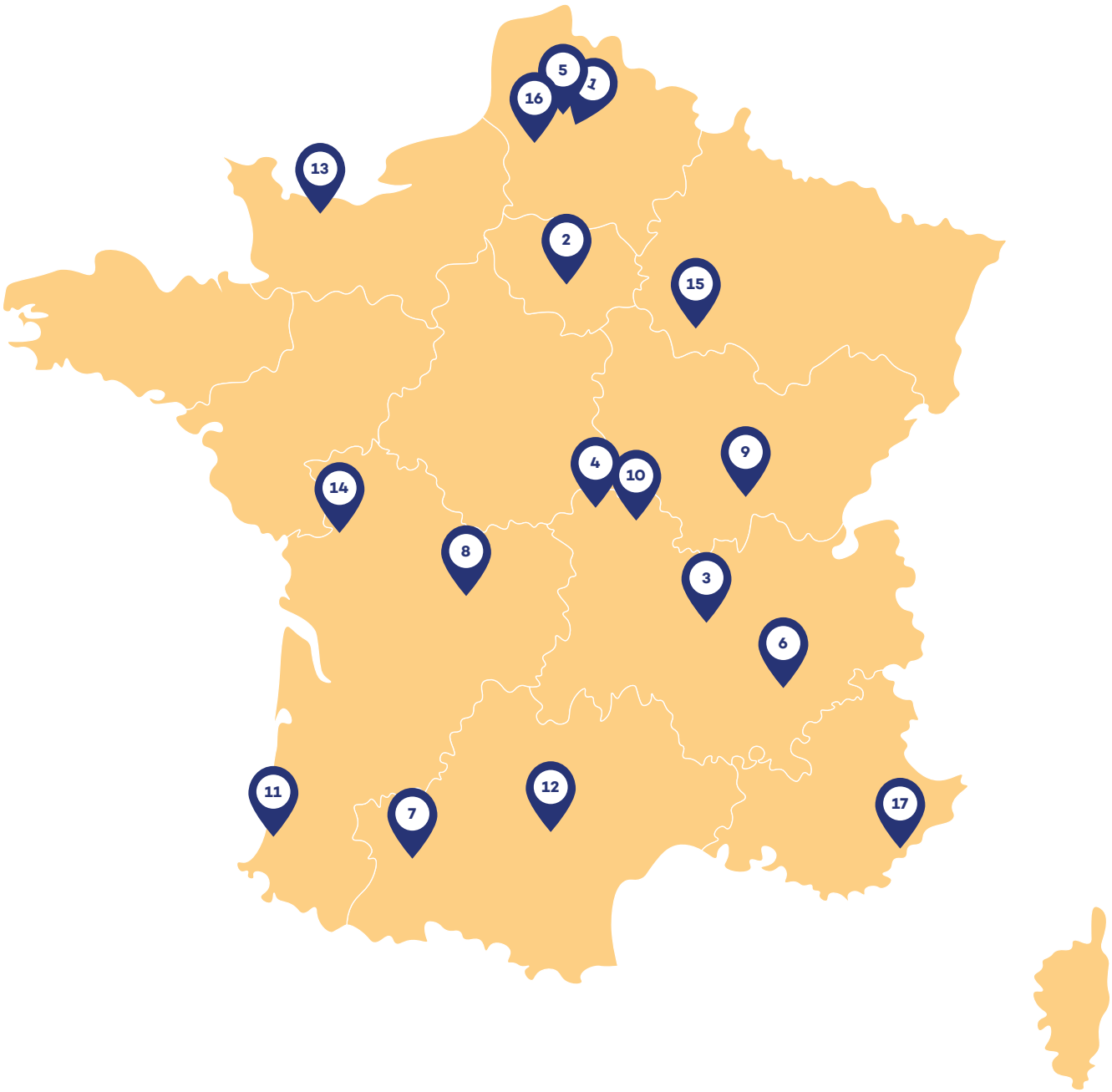

5
1
16
13
2
15
4
10
9
14
8
3
6
11
7
12
17

table des matières

L'étage de la rue, repenser les rez-de-chaussée

1. Arras p.10
2. Pantin. p.12
3. Saint-Étienne. p.14

Pratiques culturelles et artistiques, les cœurs de villes en mouvement

4. Lurcy-Levis p.22
5. Grenay p.24
6. Saint-Marcelin p.26

Inclusif et co-construit, l'habitat innove

7. Auch p.34
8. Limoges p.36
9. Beaune p.38
10. Moulins p.40

L'urbanisme transitoire, un outil pour amorcer le projet

11. Dax p.46
12. Albi p.48
13. Colombelles p.50

Climat, paysage, agriculture, partir des ressources du territoire

14. Niort. p.58
15. Troyes. p.60
16. Amiens p.62
17. Mouans-Sartoux p.64

Action Cœur de Ville

Contact

Florentin Cornée
florentin.cornee@developpement-durable.gouv.fr
01 40 81 91 26

Arthur Courty
arthur.courty@anct.gouv.fr
01 85 58 62 66

Action Cœur de Ville

Forum des solutions

L'innovation en partage dans les cœurs de ville

Cet ouvrage, reflet du premier cycle de conférences du Forum des solutions, prolongement physique du programme Action Cœur de Ville, met en lumière des initiatives originales de revitalisation dans les cœurs de ville. Loin d'être exhaustif face à la créativité d'ores et déjà enclenchée sur le territoire, ce guide regroupe une vingtaine d'opérations exemplaires présentées à la Cité de l'architecture et du patrimoine entre septembre 2019 et février 2020.

Regroupées autour de cinq thématiques (commerce, culture, habitat, urbanisme transitoire et nature en ville), elles sont le résultat de l'imagination et de la capacité d'innovation des élus, des concepteurs et des citoyens. Que ce soit par leur programmation et leur mise en œuvre ou grâce à l'ambition des acteurs mobilisés, leur partage et leur diffusion doivent permettre d'inspirer d'autres collectivités dans la redynamisation de leur cœur de ville.

Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le programme national « Action cœur de ville » dans lequel s'inscrit le Forum des solutions mobilise 5 milliards d'euros pour redynamiser les centres-villes. Il vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

ActionLogement

Agence nationale de l'habitat

BANQUE des TERRITOIRES

CITE

PUCA

Cerema

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine