

# Construire et ou rénover

Reconquérir les quartiers existants en Drôme et Ardèche  
Juin 2016

Rencontre annuelle de la mission de l'observation de l'Adil 26

Table ronde « Quels opérateurs pour agir »



#### Les participants à la table ronde :

- Carine LEMERAND, *conseillère Commerce, CCI de la Drôme (Chambre de Commerce et d'Industrie)*
- Frédéric GRILLAT, *service ingénierie et habitat, DDT de l'Ardèche (Direction départementale des territoires)*
- Jean JULIAN, *service logement, ville, rénovation urbaine, chef de service, DDT de la Drôme (Direction départementale des territoires)*
- Jean-Luc PIOLET, *directeur du CAUE de la Drôme, de de SOLIHA 26 (Solidaire pour l'habitat de la Drôme)*
- Marie DASTARAC, *adjointe au chef du service UDAP 26 (Unité Départementale de l'Architecture et des Paysages)*
- Philippe GAUVRIT, *directeur territorial Drôme-Ardèche, EPORA (Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes)*
- Samuel COPPEL, *directeur renouvellement urbain, DAH (Drome Aménagement Habitat)*

**Philippe Bouchardeau**, adjoint direction de l'Adil 26 anime cette table ronde autour de 2 temps.

## 1-Quels acteurs et opérateurs auprès des collectivités

### A- Les cadres d'interventions et d'aide à la décision

#### Quels sont les axes de la politique de l'État ? Comment sont-ils mis en œuvre sur les territoires drômois et ardéchois ?

**Jean JULIAN** (Direction Départementale des Territoires de la Drôme)

L'intervention de l'Etat depuis une trentaine des années était limitée.

L'Etat montre, depuis 2011, que les quartiers anciens des centres historiques sont aussi des sujets de préoccupation avec le PNRQAD mais aussi avec le déploiement de la politique de la ville dans les centres anciens.

Trois autres dispositifs ont été mis en place par l'Etat en 2014 : l'AMI « centres bourgs », en 2015, la politique régionale des « centres-bourgs » pour les candidats non retenus à l'échelle nationale, et fin 2015, l'ouverture du NPRU « Nouveau programme de renouvellement urbain » par l'ANRU sur les centres historiques.

**Frédéric GRILLAT** (Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche)

Les outils opérationnels du côté de l'Etat ne sont pas nouveaux. L'Etat est engagé avec la politique de la ville depuis de nombreuses années sur tous les niveaux, commune, intercommunalité, département, région. L'Etat est un élément central de cette politique. On enregistre un basculement depuis la loi Grenelle, les documents d'urbanisme ne sont plus élaborés comme avant, le « recyclage urbain » et la rénovation urbaine sont mis au centre du jeu. On ne peut plus penser le développement de la ville sans penser et passer par le centre.

Le schéma départemental de coopération intercommunale est essentiel, renforçant l'intercommunalité, mais les EPCI ne portent pas tous des projets de territoire structurant pour les quartiers anciens. Ce projet de territoire est essentiel et ne doit pas oublier les villes et les villages qui en font partie et le structurent.

#### Comment le CAUE peut-il intervenir sur ces quartiers ? Quels sont ses missions ?

**Jean-Luc Piolet** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Drôme)

Le CAUE est un outil reconnu d'aide à la décision en amont des projets des collectivités. Le CAUE est sollicité aussi sur l'extension des quartiers et l'articulation des quartiers nouveaux avec le bâti existant.

Mais sur la thématique « construire ou rénover », le CAUE est relativement peu sollicité, faute peut être de véritables volontés politiques locales.

Par exemple, le CAUE est intervenu à Anneyron en amont pour réaliser une lecture spatiale du site, et développer les enjeux du projet qualitatif. Un travail en collaboration avec la commune et l'EPORA a été réalisé et aujourd'hui l'opération est en cours de réalisation par DAH et Habitat Dauphinois. Une étude a aussi été réalisée en amont de la reconquête de l'îlot Juiverie à Saint-Paul-Trois-Châteaux. Le CAUE y a travaillé sur une question importante : ce qui peut être conservé ou être démolé avec des enjeux patrimoniaux importants et complexes.

La reconquête des centres anciens passe souvent par une entrée « équipement public » ou « programmation de logements ». Le rôle du CAUE est d'élargir la focale et d'élargir l'échelle, car souvent la question n'est pas posée à la bonne échelle. Le CAUE est souvent sollicité à l'échelle communale qui n'est pas toujours la bonne.

Un nouvel atout est aujourd'hui disponible avec l'EPORA qui est un partenaire des collectivités, et un levier indispensable pour agir.

### B- Des enjeux spécifiques

#### Quels sont les enjeux patrimoniaux rencontrés ? Comment sont-ils appréhendés ?

**Marie DASTARAC** (Unité Départementale de l'Architecture et des Paysages de la Drôme)

La prise en compte d'enjeux de patrimoine dans cette notion de redynamisation des centres historiques, passe avant tout par un projet urbain. Il est essentiel d'avoir une vision à long terme pour le centre historique, ses fonctions, sa capacité à fédérer et à connecter.

Ce projet urbain prend en compte le patrimoine bâti et met en valeur le cadre de vie, il intègre donc le patrimoine bâti historique, l'espace public et le paysage qui font l'identité de la ville, qui sont à la base de l'envie d'y habiter.

La réalité de ce contexte évolue dans le temps, elle n'est pas figée. Dans certaines communes, des outils patrimoniaux sont en place et peuvent être « subis » dans le sens où la règle n'est plus forcément comprise. Face à cela il faut réquestionner la notion de patrimoine et la façon de le prendre en compte dans le projet de vie à moyen et long terme de la collectivité.

### Quelle place tient le commerce dans l'évolution des quartiers ?

**Carine LEMERAND** (Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme)

Le commerce est un des facteurs d'attractivité des quartiers des centres ville. L'intervention de la CCI au service des entreprises comprend plusieurs volets. Il s'agit :

- d'apporter des conseils aux commerçants sur le volet technique de fonctionnement du commerce,
- d'intervenir à la demande, dans le cadre de certains projets dans des communes soutenues par des fonds FISAC,
- de travailler aussi avec les 35 unions commerciales existant en Drôme,
- d'apporter aux collectivités locales qui le souhaitent un regard analytique sur leur centre-ville du point de vue de leurs activités commerciales et déterminer ce qu'il faut faire pour que les commerces de proximité soient présents en centre-ville. Un diagnostic suivi de proposition d'actions est ensuite réalisé. Le travail en commun des différents acteurs est indispensable.
- de travailler sur l'attractivité du marché hebdomadaire, un facteur de fréquentation du centre et de sociabilité.

### C- Les opérateurs en actions

#### Comment intervient l'EPORA, avec quels moyens et quelles méthodes ?

**Philippe GAUVRIT** (Etablissement Public foncier de l'Ouest de Rhône-Alpes)

L'EPORA travaille sur toute la Drôme et l'Ardèche depuis janvier 2014. A titre d'exemple peuvent être citées les interventions sur Loriol avec une problématique particulière d'une friche au milieu urbain, sur Valence et son agglomération avec des opérations de logement. Le mode opératoire de l'EPORA a évolué. Les dynamiques du milieu rural sont mieux prises en compte avec une vraie stratégie qui permet d'être plus proches des acteurs.

L'EPORA intervient de plusieurs façons avec des acquisitions amiables dans le cadre du droit de préemption ou de déclaration d'utilité publique, la libération des sols, des démolitions et de la dépollution. Un travail est fait en amont, en collaboration avec le CAUE et la DDT pour vérifier la faisabilité des opérations en lien avec les documents d'urbanisme. Un travail est aussi fait en aval avec les opérateurs comme DAH ou les promoteurs. L'objectif est de dessiner un projet dans sa globalité en faisant les études nécessaires en amont pour tester la faisabilité et déterminer une estimation financière.

#### Comment un organisme HLM, constructeur et gestionnaire d'habitat social, intervient-il dans les quartiers ?

**Samuel COPPEL** (Drôme Aménagement Habitat)

Depuis toujours, DAH a réalisé des opérations en centre bourg ou en milieu rural pour faire des logements locatifs.

DAH a développé récemment une notion d'opérateur ensemblier sur les questions d'habitat et de requalification. C'est le cas aujourd'hui sur le centre ancien de Saint-Vallier.

Cette évolution se justifie par la nécessité de reprendre des îlots en difficultés sur lesquels aucun investisseur privé ne veut aller.

DAH a été amené à diversifier ses interventions, non seulement pour produire du locatif social sur les centres anciens, mais aussi pour procéder à des reconversions mixtes en locatif et en accession, avec mobilisation des opérateurs privés. L'objectif est d'aider les collectivités à sortir de la difficulté en les accompagnant parce que la revitalisation des centres anciens demande une ingénierie très compliquée et forte sur long terme et la mobilisation de tous les partenaires.

## Quelle est la place du parc privé et quelles sont les modes d'intervention auprès des propriétaires ?

**Jean-Luc Piolet** SOLIHA de la Drôme (Solidaires pour l'habitat)

SOLIHA 26 travaille en collaboration avec l'ANAH, mais dispose d'outils moins puissants qu'il y a quelques années. Le constat est que dans ces quartiers, le privé représente plus de 80% de logements. Les bailleurs sociaux ont rarement investi dans la durée les centres anciens.

Aujourd'hui, les outils classiques de l'ANAH n'ont plus la même force que dans les années 80.

L'essentiel est d'entraîner le privé pour réinvestir ces quartiers. Cela implique le retour de l'ANAH. Les dynamiques des quartiers anciens de la Drôme et de l'Ardèche ne sont pas celles des centres de Lyon ou de Strasbourg. Il faut créer un effet d'entraînement où la puissance publique a toute sa place. L'échelle régionale est nécessaire en termes d'ingénierie et de moyens financiers.

## 2. les conditions de réussite d'une politique de reconquête des quartiers existants ?

**Jean Julian** (Direction Départementale des Territoires de la Drôme)

Les quartiers à traiter aujourd'hui sont les plus difficiles, l'état du bâti y est le plus dégradé et s'y logent des ménages très précarisés. Ce sont des politiques complexes, car il faut s'attaquer à un bâti dégradé et à des copropriétés, mais aussi disposer de moyens pour accompagner les acteurs locaux (ménages, commerces...) par des volets sociaux et économiques. On ne peut plus faire des politiques sectorisées.

L'ANAH reste présente et intervient avec une vocation plus sociale sur les situations les plus difficiles de dégradation et d'habitat indigne. Il ne faut pas oublier de la solliciter.

Il faut aussi maîtriser l'urbanisation, trouver l'équilibre entre le développement périurbain et celui des centres anciens.

**Samuel COPPEL** (Drôme Aménagement Habitat)

La réhabilitation des quartiers anciens, c'est un projet global, de long terme, sur plusieurs mandats où il faut articuler les périmètres et les échelles et où il faut combiner aussi les conventions et les outils pour arriver à un effet levier. Par exemple l'opération de Saint Vallier va durer 15 ans. Il faut construire des outils dans la durée et c'est la volonté publique qui les met en place et leur apporte des moyens.

**Philippe GAUVRIT** (Etablissement Public foncier de l'Ouest de Rhône-Alpes)

En Drôme et en Ardèche, on constate des volontés politiques fortes comme dans le cas d'Annonay. On peut s'interroger sur l'absence de structure qui va prendre le relais. Sur d'autres départements, des SPL (sociétés publiques locales) /SPLA (sociétés publiques locales d'aménagement) ont permis aux élus d'assurer le portage de ces opérations complexes et longues.

**Frédéric GRILLAT** (Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche)

De tels outils sont envisageables mais nécessitent une bonne échelle, une taille critique, un portage politique pour assurer une bonne économie et une efficacité dans la durée.

**Carine LEMERAND** (Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme)

Le CCI travaille avec les communes qui souhaitent que les commerces de leur centre-ville deviennent plus attractifs. Il convient de prendre en compte aussi les commerces en concurrence en périphérie. Par exemple, interdire les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en dehors des centres villes est un bon outil pour essayer de conserver les commerces de proximité en centre-ville.

Le périmètre de centre-ville du point de vue commercial ne correspond pas forcément à celui des opérateurs qui cherchent la proximité de l'habitat et des flux.

La question commerciale ne peut pas être gérée à l'échelle d'une seule commune mais fait l'objet d'une politique départementale.