



Largentière

RÉNOVER ET/OU CONSTRUIRE ?

DES QUARTIERS ANCIENS À RECONQUÉRIR

EDITO

DES STRATÉGIES GLOBALES...

La reconquête des centres anciens en Drôme comme en Ardèche est à l'ordre du jour. Dévitalisation, paupérisation, vacance, interrogent un bon nombre de maires. Beaucoup sont passés à l'action avec des opérateurs qui se sont mobilisés. La mission d'observation de l'Adil dans le cadre de sa rencontre annuelle du 17 juin a présenté une synthèse pour la Drôme et l'Ardèche et a permis d'ouvrir une discussion riche en enseignements. Si l'habitat est souvent au cœur des politiques mises en œuvre, bien d'autres dimensions sont à considérer : les équipements, les services, le commerce, le patrimoine... La réussite des opérations passe par une prise en compte globale et une inscription de l'action dans la durée. L'heure n'est plus aux actions ponctuelles, la mutation passera par des stratégies globales.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

A partir de données statistiques sur la démographie, l'habitat,... et de l'étude de 10 cas dans la Drôme comme dans l'Ardèche, il apparaît que bon nombre de quartiers existants sont aujourd'hui à reconquérir. Le phénomène est plus ou moins ancien et il apparaît nécessaire d'intensifier l'action.



Romans-sur-Isère

SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
Hervé Chaboud, Président de l'ADIL 26, Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE	
ENTRETIEN.....	P.2-3
Stéphane Chevrier, sociologue, bureaux d'études MANA et CERUR	
DOSSIER.....	P.3
Les quartiers anciens, des constats et des actions	
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

suite de l'article en page 2

Consultez les sites Internet
de l'ADIL 26 : Information logement,
Observation habitat et Information énergie !
<http://adil.dromenet.org>
<http://adilobs.dromenet.org>
<http://pie.dromenet.org>

STÉPHANE CHEVRIER,
sociologue, bureaux
d'études MANA et
CERUR



Comment sont pris en compte les usagers dans les politiques de l'habitat ?

Les usagers peuvent être pris en compte dans une démarche de concertation* formalisée et encadrée législativement (exemple : loi SRU de 2000 « plan de concertation locative », loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014) mais parfois elle est vide de sens du fait du contexte, de son organisation et du public qu'elle attire. Le formalisme pris à la lettre crée un caractère rédhibitoire à ce moment d'échanges entre les parties concernées. De plus, les participants sont souvent les mêmes publics ; intéressés et initiés au format de la prise de parole publique ; ils ne représentent pas forcément l'ensemble d'une population. Pour amener d'autres personnes à participer et ainsi développer l'intérêt de la concertation, il faut repenser la participation collective et la concertation et donc s'interroger sur le format de son organisation. Cela demande généralement des moyens et notamment des outils.

Quels outils existent pour décoder leurs attentes ?

Il faut aller là où sont les habitants : sur les marchés, dans les braderies, les centres commerciaux, chez eux... Il est important d'analyser « l'expérience de l'utilisateur »**.

(suite en page 3)

LES QUARTIERS ANCIENS

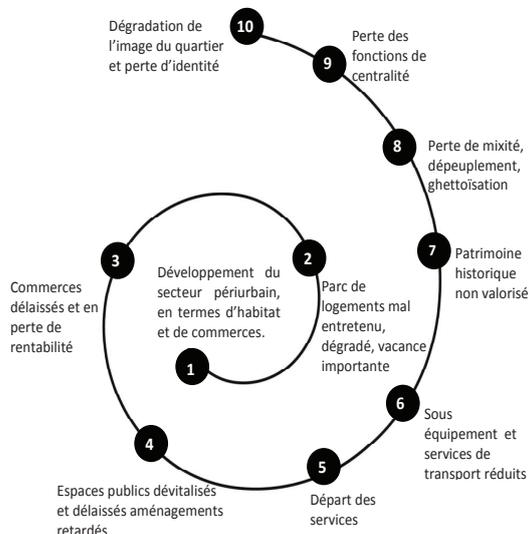
DES CONSTATS ET DES ACTIONS

Dans la Drôme comme dans l'Ardèche, de nombreux quartiers anciens connaissent des phénomènes de dégradation et nécessitent la mise en œuvre de politiques particulières. Une enquête de l'Adil propose des éléments d'état des lieux et une présentation des actions engagées.

Depuis plusieurs années en particulier dans les villes petites et moyennes une tendance au déclin de certains quartiers est enregistrée. La Drôme et l'Ardèche n'échappent pas à ce phénomène qui mérite une attention de la part de tous les partenaires concernés.

UNE SPIRALE NÉGATIVE

Une enquête de l'Adil 26 auprès de 10 communes drômoises et ardéchoises permet de faire le point des tendances à l'œuvre. Quelques traits communs peuvent être mis en exergue et notamment une spirale de dynamiques négatives : parc de logements dégradés et vacants, patrimoine et commerces délaissés, espaces publics et équipements dégradés, perte de mixité sociale, image négative, perte d'identité, ... Ici c'est le quartier d'une ville industrielle délaissé par ses habitants, là, c'est la vacance et l'insalubrité qui sont installées, ailleurs, la perte d'attractivité commerciale a été marquée, ailleurs encore, c'est un îlot historique qui menace ruine... et à chaque fois, c'est la nécessité de mettre en route un projet de reconquête.



Spirale négative de la désaffectation des quartiers centre ancien

Une désaffectation de quartiers anciens de villes et de villages est donc enregistrée dans la Drôme comme dans l'Ardèche, en particulier parce que ces secteurs et leurs logements ne correspondent plus aux attentes d'une grande partie des ménages. Poursuivre la construction neuve de logements dans un contexte de marché détendu peut contribuer à accentuer le phénomène. Peut-on reconquérir ces quartiers et leur donner une nouvelle attractivité ? Faut-il continuer à favoriser la réalisation de logements en périphérie ou agir sur l'offre existante : construire ou rénover ?

DES POLITIQUES ACTIVES

Afin d'inverser la spirale négative en spirale vertueuse, des communes se sont engagées dans des politiques d'amélioration de l'habitat. Au-delà de l'habitat, de nouveaux outils permettent d'agir plus globalement sur les centres anciens : dispositifs des quartiers de politique de la ville-centre ancien (QPV) comme à Romans, Aubenas ou Loriol, le Teil et Annonay, programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) à Annonay, appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur les centres bourgs comme à Largentière, ... On note aussi des politiques spécifiques liées à la gestion du patrimoine historique, comme à Romans, Loriol, Saint-Paul-Trois-Châteaux, ... ou celles visant la dynamisation du commerce comme à Aubenas par exemple. Ces dispositifs nécessitent l'élaboration préalable d'études de diagnostics et de programmation qui exigent souvent un temps long. La question de la maîtrise foncière est également posée très tôt, avec des acquisitions de terrains et de bâtiments auprès de propriétaires privés directement par les communes, l'intervention de l'EPORA (Etablissement Public de l'Ouest Rhône-Alpes) d'un opérateur comme Drôme Aménagement Habitat par exemple ou d'une Société d'Economie Mixte comme à Privas.



Aubenas

Dans certaines communes comme à Saint-Vallier des enjeux très forts ont été repérés sur les copropriétés et nécessitent des montages particuliers pour éviter des difficultés graves.

DES DOMAINES D'INTERVENTION VARIÉS

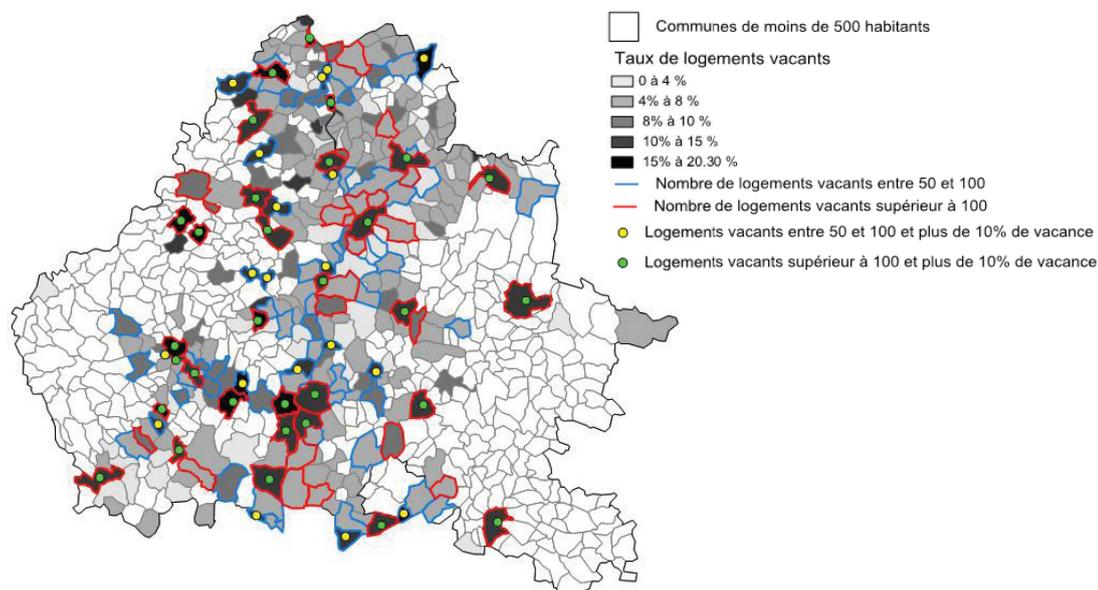
Les politiques de revitalisation des centres anciens intègrent des domaines de plus en plus larges : habitat, équipements, espaces publics, commerces, mais aussi des dimensions sociale, économique, touristique, culturelle. À Romans par exemple la cité des talents veut marier des activités dans le domaine artistique, tertiaire, industriel avec restaurant, espace d'exposition etc. A Annonay une pépinière de créateurs et artisans d'art est en projet. À Aubenas un projet de complexe cinématographique, une agora paysagère, un musée d'art contemporain ont pour objectif

de promouvoir le tourisme culturel. De façon générale les investissements sont très importants et les projets doivent s'inscrire dans la durée mais les quartiers anciens ne disposent pas encore d'un outillage global comme les quartiers de logements sociaux avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

Redonner vie au centre bourg, renforcer son attractivité, séduire et attirer, nécessiterait plus souvent d'adopter le point de vue de l'utilisateur qu'il soit habitant, client, touriste. Les questions d'aménagement, de transport, d'ambiance, la place réservée à l'enfant, à la circulation et stationnement, le rôle des commerces, des animations de quartier sont alors vues sous un autre jour.

L'INDICATEUR DE LA VACANCE

La vacance du parc de logements qui s'est accrue témoigne des difficultés d'un certain nombre de quartiers. Au-delà des moyennes départementales (8 % dans la Drôme et 9% dans l'Ardèche), ce sont des poches de vacances qui se sont constituées dans des villes centres, des villes moyennes, voire des bourgs. Ainsi, dans les deux départements, 49 communes de plus de 500 habitants (16 dans la Drôme et 33 dans l'Ardèche) présentent un taux de vacance supérieur à 10% et plus de 50 logements vacants. Dans certaines communes importantes se sont plus de 100 logements vacants qui sont concernés.



La mise en place d'une démarche de prospection festive peut apporter cette expérience. Elle se déroule en quatre étapes : une première étape d'animation pour interpeller les passants. Une deuxième étape d'accueil et d'échanges. Puis une troisième étape d'analyse directe et rétrospective. Enfin, la restitution des enjeux dégagés lors de la rencontre avec les usagers. Pour le bon fonctionnement de l'outil, le sociologue associe empathie, capacité d'animation, et d'analyse. Il devient le catalyseur de la concertation.

Quels résultats faut-il en attendre ?

L'objectif est double : recueillir des points de vue et des usages pour alimenter la réflexion, mobiliser et sensibiliser les acteurs pour générer une prise de conscience individuelle et collective autour des enjeux d'un projet. En tant que sociologue je promeus l'idée d'une mise en récit : « Il faut créer l'événement autour du projet de ville, il faut raconter une histoire susciter l'émotion chez l'utilisateur ».

*Pratique qui consiste à faire précéder une décision d'une consultation des parties concernées.

**Le terme "Expérience Utilisateur" a été diffusé dans les années 90 par Donald Norman (auteur du célèbre "Design of everyday things" et aussi de la méthode de design centrée sur l'utilisateur) et, d'après la norme iso 9241-210, correspond "aux réponses et aux perceptions d'une personne qui résultent de l'usage ou de l'anticipation de l'usage d'un produit, d'un service ou d'un système".

Pour aller plus loin

Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de la Drôme organise une rencontre départementale autour du thème suivant :

« Démarches participatives : risques ou valeur ajoutée ?

Construire les projets d'aménagement et d'urbanisme avec les habitants »,

le jeudi 20 octobre 2016 de 9h30 à 16h30, à l'espace d'animation d'Allan.

AGENDA

GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT ET URBANISME

La prochaine réunion de ce groupe de travail réunissant des techniciens des collectivités, des opérateurs dans le domaine de l'habitat, se tient le **22 septembre** prochain sur le thème de l'accès à la propriété abordable.

EVALUATION DU PTZ

La Drôme figure parmi les départements retenus pour l'évaluation lancée par l'Anil de l'impact du nouveau prêt à taux zéro. À cet effet l'Adil 26 a réuni des partenaires professionnels le 6 juin pour une première analyse des chiffres et la mise en place d'un suivi dans la durée des principaux indicateurs. Objectif : suivre finement en 2016 et 2017 l'évolution du prêt profondément modifié depuis le 1^{er} janvier 2016.

La Mission départementale d'observation de l'habitat

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier des départements de la Drôme, de l'Ardèche et de structures intercommunales ainsi que de l'appui des DDT. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre les Présidents des Conseils Départementaux, les Préfets de la Drôme, de l'Ardèche, le Président de l'ADIL 26 et de conventions avec les EPCI.

Contacts : Jacques EBEL
Charline GERARD
Flavien GUERIMAND

ACTIONS ET PUBLICATIONS

Observation habitat

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ...

CONSTRUIRE ET/OU RENOVER ?

La rencontre annuelle de la mission d'observation s'est tenue le vendredi 17 juin de 13h45 à 17h à Etoile-sur-Rhône (centre des Clévos, cité des savoirs). Elle a été précédée à partir de 13h d'une visite de l'exposition «Réinventons l'habitat». Le compte rendu figure sur le site Internet de la mission d'observation.

HABITER EN DRÔME ET EN ARDÈCHE

L'Adil propose des synthèses sur l'habitat dans la Drôme d'une part et l'Ardèche d'autre part en une trentaine de pages sont passés en revue le contexte démographique et économique, le parc de logements et ses évolutions, les marchés de l'immobilier, les difficultés des ménages dans

le domaine du logement. Cartes et graphiques complètent l'analyse à la fois complète et synthétique.

AU SERVICE DES TERRITOIRES

La mission d'observation de l'Adil a notamment réalisé durant le premier semestre une contribution pour le diagnostic habitat du Scot (Schéma de Cohérence Territoriale) centre Ardèche, six notes de marché pour l'EPORA (Etablissement Public Foncier de l'Ouest de Rhône-Alpes), des éléments démographiques sur les soldes naturel et migratoire pour le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Montélimar agglomération.

QUESTION / RÉPONSE

Qu'est-ce que la vacance ?

D'après les estimations, depuis sept ans l'augmentation du nombre de logements vacants représente l'équivalent de deux années de constructions neuves. Ce phénomène d'ampleur mérite d'être étudié finement : inadéquation des logements, obsolescence des quartiers, desserte défaillante dans des zones mal desservies, image de marque dégradée et tout simplement parfois, évolution démographique avec baisse des besoins expliquent ces évolutions.

Source : La revue foncière - mai/juin 2016



MISSION DÉPARTEMENTALE
D'OBSERVATION
DE L'HABITAT DE LA DRÔME
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 66
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org
site <http://adilobs.dromenet.org>

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574
Directeur de la publication - Jean-Luc Piolet
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaborateurs : Rawan Alhomaimat, Jacques Ebel
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions modernes
Crédit photos : ADIL 26, CALD

Un outil partagé