

*Requalifier les quartiers anciens  
détendus  
Stratégies et modes opératoires*

*7 avril 2017*



Recueil

qualifier les quartiers  
anciens  
pts de vue d'acteurs

2017

### DES DIAGNOSTICS À LA STRATÉGIE//

# 1

NEVERS : INTERVENIR SUR L'HABITAT MAIS PAS SEULEMENT / p.5

LAUZERTE : UNE STRATÉGIE DÉPLOYÉE DANS LE CADRE D'UNE ORCB-DT / p.7

ST-VALLIER : LA STRATÉGIE COMMERCIALE, VOLET MAJEUR DU PROJET URBAIN / p.9

CAHORS : CONJUGUER RESTAURATION PATRIMONIALE

ET EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE / p.11

ÉCHANGES / p.13

### LOGEMENTS :

### QUOI PROGRAMMER POUR QUI ?//

# 2

CO-HABITER : EXPOSÉ / p.15

USH BOURGOGNE :

MANIFESTE DE L'HABITAT SOCIAL / p.16

USH : PLAN D'ACTION CONFÉDÉRAL

EN TERRITOIRES DÉTENDUS / p.17

NEVERS AGGLOMÉRATION :

RÉPONSE À L'AMI DE L'USH / p.17

ÉCHANGES / p.18

### QUELLE OFFRE D'HABITAT PROPOSER, QUELLE QUALITÉ D'HABITER ?//

# 3

CAHORS : COMMENT ACCOMPAGNER LES INVESTISSEURS ? / p.19

LAUZERTE : MIXITÉ SOCIALE ET QUALITÉ D'HABITER NÉGOCIÉE / p.21

HABITATIONS DE HAUTES-PROVENCE :

RETOUR D'EXPÉRIENCE À SISTERON / p.23



◀ Nicolas CLÉMENT  
Copilote du GT QAD  
Chargé de mission habitat et  
qualité urbaine  
à l'ANRU

## OUVERTURE DES TRAVAUX: UN GROUPE DE TRAVAIL POUR APPRÉHENDER LES QUARTIERS ANCIENS DANS LEUR DIVERSITÉ

La création du groupe de travail *quartiers anciens dégradés (GT QAD)* en mars 2016 résulte de la montée de puissance, en tout point du territoire, des réflexions sur les quartiers anciens dégradés, concomitamment à la refonte de la politique de la ville (2015). 15% des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV) sont des quartiers anciens dégradés, ce qui constitue une nouveauté. Ce groupe de travail s'inscrit également dans un contexte de développement des actions en faveur de la revitalisation des territoires ruraux à travers notamment le programme expérimental de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centre-bourg.

L'objectif de ce groupe de travail est d'interroger la diversité des situations et des problématiques en sachant qu'un même enjeu anime la définition de la stratégie locale : réunir les conditions pour redonner une attractivité résidentielle à ces quartiers anciens. Pour y parvenir, les interventions ne doivent pas seulement concerner l'habitat : l'offre commerciale, de services et d'équipements y contribuent également. La stratégie globale pour permettre la commercialisation des logements constitue ainsi une question centrale.

Ce premier atelier du 7 avril 2017 est ciblé sur les quartiers anciens dégradés en marché immobilier peu tendu, qui présentent des problématiques particulières, notamment le croisement des enjeux résidentiels et commerciaux et la nécessaire prise en compte du quartier dans les politiques de développement du territoire. Un deuxième atelier sera consacré mi-juin 2017 aux quartiers anciens dans les grandes villes et villes moyennes où la pression immobilière est forte.

Depuis fin 2016, des auditions ont été menées auprès des territoires et opérateurs pour identifier des projets. Ces auditions ont mis en exergue une diversité d'approches et de stratégies d'intervention et ont été riches d'enseignements pour cet atelier sur plusieurs points :

- La diversité de fonctionnement des binômes ville/agglomération,
- La variété des stratégies commerciales en lien avec les interventions sur les espaces publics et les équipements,
- Les stratégies habitat et notamment l'articulation entre interventions sur les quartiers anciens, projets de rénovation urbaine et développements nouveaux,
- La programmation, les produits et les modes de commercialisation des logements.

La réflexion se poursuivra en 2018, sur la base des propositions de thèmes des participants dans le questionnaire d'évaluation de l'atelier. ■



◀ Denis THURIOT  
Maire de Nevers  
Président de Nevers Agglomération

## INTERVENIR SUR L'HABITAT ... MAIS PAS SEULEMENT

### Une agglomération en décroissance démographique, hors influence métropolitaine

L'agglomération de Nevers (13 communes) comptait plus de 75 000 habitants en 1975 contre 67 000 en 2017. Une nouvelle fusion avec la communauté de communes *Loire et Allier* (dont fait partie la commune de Magny-Cours et son circuit F1) est envisagée début 2018. La perte d'habitants a d'abord concerné la ville centre traduite par le départ des ménages vers les communes périurbaines, puis l'ensemble du territoire.

*Nevers Agglomération*, du fait de son positionnement géographique, assume les fonctions de centralité d'un large bassin de vie. Située dans un département rural, elle porte une ambition forte de développement économique : le tissu (équipementiers automobiles, mécanique, aciérie, emploi administratif) historiquement présent offre des opportunités de développement au travers de secteurs d'innovation (numérique à Nevers, *Inkub@*, technopole Magny-Cours...).

### Une action sur l'habitat incontournable, à inscrire dans un projet global de territoire

Le quartier historique (7 000 habitants) présente des signes de paupérisation, avec la présence notamment de ménages en difficultés (familles monoparentales, revenus faibles...). Depuis 2009, le quartier, qui jusqu'alors avait préservé son attractivité, perd des habitants, du fait d'une offre résidentielle peu qualitative : la vacance dans le parc privé y atteint 25%. L'enjeu de mise en adéquation de l'offre avec les aspirations des ménages est majeur.

D'autres difficultés sont prégnantes et symptomatiques de la perte d'attractivité : le commerce souffre également d'une vacance forte qui s'est largement étendue et diffusée. La mutation du tissu commercial est à organiser afin de contracter les linéaires commerciaux pour qu'ils gagnent en intensité.

En termes d'équipements, le centre est bien doté puisqu'il accueille le multiplex, la salle de concert, la médiathèque. Une piscine communautaire est en construction courant 2017.

Dans le cadre d'une démarche multi-outils et multi-acteurs, la ville et l'agglomération interviennent sur quatre axes : l'habitat, le commerce, les espaces publics et les équipements. Plusieurs actions marquantes sont à noter :

- Réduire la fiscalité sur la ville centre qui a contribué à

l'évasion résidentielle. Depuis trois ans, la collectivité réduit les taxes d'habitation et foncière pour se situer aujourd'hui à un niveau d'imposition moyen.

- Améliorer l'offre résidentielle dans le cadre de l'*OPAH-RU* ; elle présente en effet un fort déficit d'attractivité du fait de ses formes bâties, de ses faibles qualités énergétiques, et prestations (taille des logements moindre, peu de possibilité de stationnement, moindre luminosité, défaut d'accès individuels aux logements au-dessus des commerces, etc.). Les subventions octroyées par l'*Anah* dans le cadre de l'*OPAH-RU* sont abondées par la collectivité.
- Bloquer le développement de zones commerciales périphériques. L'agglomération dresse le constat de la multiplication des zones périphériques alors même que la population décline et que la vacance commerciale s'élève à 21% en centre-ville. L'agglomération priorise donc son intervention sur le centre ancien en stoppant le développement de zones périphériques. "*Je ne peux pas me battre pour le cœur de ville et en même temps continuer à développer les zones périphériques. C'est antinomique.*" précise ainsi le Maire de Nevers.
- Intervenir sur l'offre commerciale, en mobilisant le *FISAC*. Une convention *Démonstrateur centre-ville* a également été signée avec la *CDC* visant à trouver des solutions concrètes pour conforter l'attractivité du centre-ville et le développement économique du territoire. La ville porte le projet « *Nevers se met en vitrine* », opération d'habillage des vitrines, par des trompe-l'œil ou par l'exposition temporaire d'associations ou artisans locaux. « *Parfois des choses toutes simples et peu coûteuses peuvent améliorer les choses* ». La ville s'est également dotée d'un droit de préemption sur les commerces et a mis en place une taxe sur les friches commerciales. "*Après l'incitation, la force de dissuasion : surimposition et coercitif*".
- Maintenir les équipements culturels et sportifs en réalisant notamment la rénovation énergétique de la maison de la culture, dans le cadre du label *Territoire à énergie positive et croissance verte (TEPCV)*.
- Accompagner l'installation d'entreprises innovantes. La ville et l'agglomération ont créé un incubateur numérique qui a vocation à accueillir des *start-up*.
- Améliorer l'image du territoire. Avec le plan façade les propriétaires sont encouragés à réaliser les ravalements ▶

- (octroi de prêts désormais étendu à l'ensemble du territoire). Le traitement de l'espace public est également engagé. Afin de moderniser l'image du centre, la ville teste un véhicule électrique et envisage de restructurer sa politique de stationnement par la généralisation des zones gratuites.

### Un pilotage commun ville-agglomération, une intégration verticale et horizontale dans leurs budgets respectifs

*"Les élus partagent une même volonté : le cœur de l'agglomération doit continuer à battre à Nevers sinon il ne battra plus nulle part."*

Le renouvellement de l'attractivité du territoire est donc envisagé à une double échelle : celles de la ville et de l'agglomération. Des lignes de partage ont été établies pour assurer une complémentarité des interventions et veiller systématiquement aux impacts de chaque action, à la fois sur les autres quartiers, mais également sur le reste de l'intercommunalité.

La ville et l'agglomération mobilisent treize millions d'euros dans le cadre de projets dédiés sur le centre-ancien. La ville finance les grands travaux de réaménagement, le dispositif façade, les concessions et le soutien aux commerces. L'agglomération finance l'OPAH-RU, la politique de développement d'une offre locative sociale renforcée sur le centre, le dispositif TEPCV et le recyclage foncier. D'autres interventions sectorielles sont fléchées sur leurs budgets respectifs : travaux d'entretien, de propreté, interventions sur le patrimoine pour la ville, les dispositifs en lien avec la mobilité, la modernisation du réseau d'eau et d'assainissement pour l'agglomération.

### En synthèse : pour une approche globale et un fonctionnement en mode projet

En territoire dit détendu, l'approche multi scalaire est un pré-requis pour considérer l'ensemble des marchés et des facteurs d'attractivité. De cette approche émerge une stratégie d'intervention complexe appelant une ingénierie de projet et une forte transversalité.

L'intervention sur le centre-ancien nécessite de trouver un juste équilibre entre préservation et consolidation de l'existant d'une part et mutation d'autre part.

Enfin, la gestion de projet sur le long terme implique de concilier stratégie et souplesse. Parce que le territoire vit et évolue, la stratégie doit pouvoir s'adapter. Elle doit tenir compte des effets des actions conduites et d'éventuelles opportunités à saisir. ■



▲ L'Inkub : le nouveau pôle numérique de Nevers



◀ Lionel RAMI  
 Chef de projet revitalisation  
 Lauzerte et  
 Cî de communes Pays de Serres en Quercy

## UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION DÉPLOYÉE DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE REVITALISATION DE CENTRE-BOURG ET DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (ORCB-DT)

La communauté de communes du Pays de Serres en Quercy comptait 10 600 habitants en 1968 contre 8 700 habitants en 2017. Lauzerte, centralité de l'intercommunalité, connaît la même tendance : 1 500 habitants en 2017 contre 1 635 habitants en 1982. Située à 1h25 au Nord de la métropole toulousaine, elle présente de nombreux atouts (fort caractère patrimonial, paysage préservé, bâti médiéval de grande qualité, présence d'un collège,...) mais également d'importants signes de dévitalisation.

### Des premières réflexions partenariales à la candidature à l'AMI pour la revitalisation des centres-bourgs

Dès 2011, plusieurs réflexions et projets sont menés avec le CAUE et l'État, notamment sur les espaces publics, le stationnement et la piétonnisation, suivis d'une révision du PLU.

En 2013, un groupe projet réunissant le CAUE, l'ABF, le conseil départemental et les chambres consulaires est constitué. Deux axes de travail sont approfondis : les conditions à réunir pour assurer un retour des habitants dans le bourg et celles nécessaires à un renforcement du dynamisme économique.

Un premier diagnostic de la situation de l'habitat recense cent logements à adapter pour convenir aux aspirations des ménages. La collaboration avec l'ABF rend possible la création de terrasses aux derniers étages de certains immeubles. Ces espaces extérieurs privatifs, souvent recherchés, sont inexistantes en centre-bourg.

En 2014, Lauzerte est lauréate de l'AMI centre-bourg. La DDT du Tarn-et-Garonne est partie prenante de la mise en œuvre de ce projet, qui met en synergie le bourg et son bassin de vie, en organisant les complémentarités entre la commune de Lauzerte et la communauté de communes. Ce projet de développement durable élaboré en croisant les approches et les expertises, se décline en différentes thématiques : l'habitat, l'urbanisme, l'environnement, la cohésion sociale et le développement économique. Pour le conduire, l'aide à l'ingénierie constitue un levier indispensable. Une convention est signée avec le FNADT (fonds national pour l'aménagement et le développement du territoire) pour le recrutement d'un chef de projet et le financement d'études préalables. L'AMI a constitué une opportunité pour évoluer d'une intercommunalité de gestion à une intercommunalité de projet.

### La vocation stratégique de l'OPAH-RU

Le diagnostic croisé conclut sur le besoin d'intervention pour empêcher la poursuite du déclin démographique.

*"La commune doit accepter de changer en mieux, ou elle changera en pire, parce qu'il n'y a pas de territoire sans avenir, il n'y a que des territoires sans projet".*

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH met en évidence des enjeux dépassant le simple besoin d'intervention sur les logements. Ainsi, l'OPAH-RU a vocation à assoir les conditions d'une stratégie à moyen et long termes, relative au devenir du territoire. Faut-il créer une ville renouvelée ? Développer une ville à la campagne ? Pérenniser la campagne en ville ?

Autant de questions qui sous-tendent la définition de la stratégie. Orientation est donnée à un développement alternatif à l'étalement urbain.

L'OPAH-RU, pilotée par la communauté de communes, se décline différemment sur le centre-bourg de Lauzerte et le reste du territoire. 75% des aides à destination des propriétaires occupants seront octroyées en dehors du centre-bourg tandis que 80% des dossiers de propriétaires bailleurs concerneront des logements du centre-bourg.

Cette opération mobilise différents partenaires (l'Anah, la CDC, le conseil départemental, la région) et est couplée à une opération de ravalement de façade.

### La qualité d'habiter et le cadre résidentiel au cœur du projet

Plusieurs travaux ont contribué à la réflexion sur la qualité d'habiter et les évolutions possibles et souhaitables pour l'habitat en centre-bourg (rapport de la commission qualité des Plus Beaux Villages de France (PBVF), plan de vigilance de l'école Chaillot, travaux des étudiants de l'ENSAT, du CAUE). Bien que Lauzerte soit en secteur protégé, l'ABF valorise les interventions qui permettront au centre de revivre. L'AVAP affiche un fort enjeu de préservation du cadre paysager, d'autant que le maintien de celui-ci conditionne la pérennité du label Plus Beau Village de France. La limitation de l'étalement urbain, objectif de la révision du PLU, y participe également.

Une démarche participative a été conduite, sous la forme d'ateliers et cafés-débats thématiques, axée sur la question "Comment bien vivre à Lauzerte, en centre-bourg ?". Elle a permis de définir treize pistes d'actions pour améliorer le cadre résidentiel : maintien au réseau haut débit, maillage des commerces de proximité et au lien avec les circuits courts, création d'un pôle de métier d'art et d'un pôle de santé.

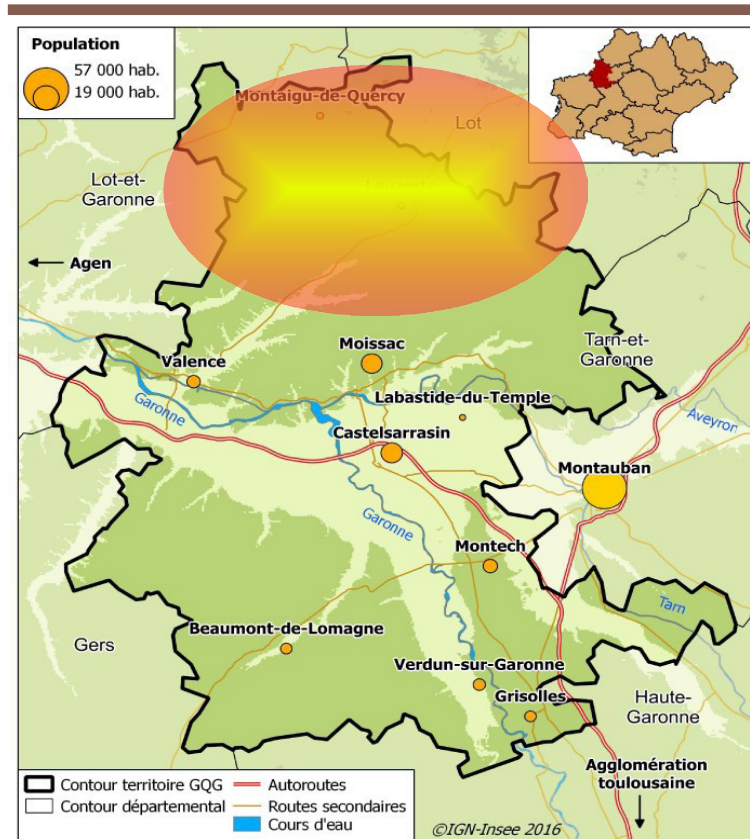
### ► Une pépinière d'entreprise itinérante pour dynamiser l'offre commerciale

L'étude relative aux conditions de remobilisation des cellules commerciales vacantes conduite par la chambre de commerce et d'industrie (CCI), propose la création d'une pépinière d'entreprises itinérante. La collectivité acquiert les cellules vacantes et les propose aux porteurs de projet afin qu'ils testent leur activité avant d'envisager une installation pérenne. Des baux dérogatoires d'une durée inférieure à 3 ans sont donc accordés. Une dizaine de locaux, stratégiques au regard du plan de développement global du centre-bourg, sont actuellement identifiés.

La stratégie commerciale vise également à reconnecter la ville haute (restaurants et cafés) et la ville basse (commerces de proximité, supermarché) en traitant les espaces publics et en redéfinissant la place du piéton et celle de la voiture.

### En synthèse: " un projet raisonné et raisonnable, réaliste et réalisable "

L'AMI et l'élaboration de la convention *Anah* ont constitué un cadre dans lequel les acteurs se sont progressivement mis en synergie pour définir et mettre en œuvre un projet global. ■



▲Périmètre du Pays de Serres en Quercy





◀ Samuel COPPEL  
Directeur aménagement et RU  
Drôme Aménagement Habitat

## LA STRATÉGIE COMMERCIALE, VOLET MAJEUR DU PROJET URBAIN DE SAINT-VALLIER

### Un bailleur social ensemblier et investisseur

Le projet de renouvellement urbain de Saint-Vallier dans la Drôme a été défini suite à la candidature infructueuse à l'AMI centre-bourg en 2014, grâce à une forte mobilisation partenariale dont celle de *Drôme Aménagement Habitat*. L'office départemental (10 000 logements) accompagne, depuis une dizaine d'années, les collectivités du département peu outillées en ingénierie de projet en jouant le rôle d'ensemblier et de porteur de projet.

À Saint-Vallier, *Drôme Aménagement Habitat* est opérateur du projet urbain, y compris sur le volet commercial, et investisseur. *"Lorsqu'on manque d'ingénierie locale, on subit encore davantage la situation"* souligne ainsi Samuel COPPEL, point de vue partagé par M. SIMON, élu de Cahors: *"Il y a une ingénierie dans le monde Hlm qu'il faut mobiliser pour transcender la revitalisation des centres-bourgs"*.

### Un projet urbain ambitieux, pour une reconquête globale de l'attractivité

Saint-Vallier (4 000 habitants) est riche d'un passé industriel. La géographie contrainte de la commune, le long du Rhône et à flanc de côtes, a influencé sa structuration avec un centre ancien moyen-âgeux développé autour du château et le développement du secteur Nord de la commune au cours des années soixante-dix.

En 2017, les différentes statistiques attestent d'une déprise démographique malgré plusieurs atouts tels que le cadre paysager de la Vallée du Rhône, la présence d'une gare et d'équipements structurants (hôpital). La fonction commerciale du centre-ville joue toujours son rôle mais doit évoluer.

Le projet urbain concerne les deux tiers des logements de la commune et comporte deux secteurs distincts : le centre ancien et le quartier Nord qui compte environ 500 logements collectifs, pour partie sociaux et pour partie en copropriétés, en difficulté. Avec pour objectif de traiter l'ensemble des quartiers au cours des dix prochaines années, le projet prévoit la rénovation urbaine du secteur Nord, avec notamment une intervention forte sur les copropriétés, et la requalification du centre ancien, avec la conduite d'une OPAH-RU et le recyclage d'îlots, grâce à la participation de l'établissement public foncier (EPF) et l'investissement de *Drôme Aménagement Habitat*. L'objectif est de restructurer et de remettre sur le marché des logements en ayant préalablement réuni les conditions d'un regain d'attractivité résidentielle, y compris d'investissement privé.

### Faire autrement

Face aux difficultés rencontrées en matière d'attractivité commerciale (70% des cellules commerciales vacantes en centre-ville), un bureau d'études a accompagné les élus locaux dans le nécessaire changement d'optique à opérer. L'étude a contribué à :

- Réfléchir globalement sur le centre ancien et s'interroger sur des choix politiques qui ont pu desservir le centre-ville. Ainsi, les élus ont validé l'installation d'un *fast-food* en périphérie de la commune et le développement de cellules commerciales adjacentes, détournant le flux de consommateurs du centre.
- Mettre en exergue un certain nombre d'éléments à reconfigurer pour conserver l'attractivité du centre-ville.
- Aller vers une redéfinition de la notion de centralité, au-delà de la valorisation commerciale. *"Tout n'est pas centre, il faut parfois redéfinir ce qu'est le centre. Parfois le centre se déplace, qu'on le veuille ou non"*. précise Samuel COPPEL. La centralité constitue un ensemble, reposant sur quatre piliers : l'économie, l'identité du centre, les fonctions d'habitat et celles de services. Le projet doit être défini à l'aune de ces quatre axes et dans un repositionnement du centre ancien à l'échelle de la ville et du bassin d'habitat,
- Accompagner les élus à faire le deuil du passé commercial du centre, les amener à évoluer et dépasser leurs anciens réflexes pour tenter de faire autrement, par exemple en envisageant d'abandonner la fonction commerciale de certains secteurs centraux.

### Une stratégie commerciale volontariste sur le centre-ville

L'étude a associé l'ensemble des acteurs locaux. Elle a permis de déboucher sur la mise en œuvre, en partenariat avec la CCI régionale, la région et l'État, d'un process MG2T<sup>1</sup>. C'est une démarche de gouvernance spécifique comportant la définition d'un pilotage de projet, la mise à disposition d'un réseau de personnes ressources associées qui viennent mobiliser les acteurs locaux, le recrutement d'un manager de centre-ville. Des zones d'attractivité ont été redéfinies dans le centre, sur la base d'une analyse multicritère.

*"Tout n'est pas noir, quand on s'adosse sur des critères précis"*. ►

<sup>1</sup> Management de centre-ville et de territoire (MG2T), appel à candidature lancé par l'État, la CCI et la région Auvergne-Rhône-Alpes

- Une palette d'actions, certaines de mise en œuvre rapide, a été définie (requalification de cellules commerciales vacantes, interventions sur les façades et vitrines...). Des choix stratégiques ont également été opérés, tels que le resserrement de l'offre commerciale autour de la halle, le déplacement et l'agrandissement de la pharmacie, la création d'un pôle médical réutilisant des locaux vacants et à proximité des possibilités de stationnements. Le réaménagement des espaces publics fait partie intégrante de la stratégie définie. Cinq opérations immédiates ont été identifiées et d'autres à plus long terme qui nécessitent un accompagnement spécifique où le bailleur sera investisseur.

**En synthèse: " Ce ne sera plus comme avant, mais tout n'est pas perdu "**

Un projet global a été défini, ambitieux d'un point de vue urbain et commercial.

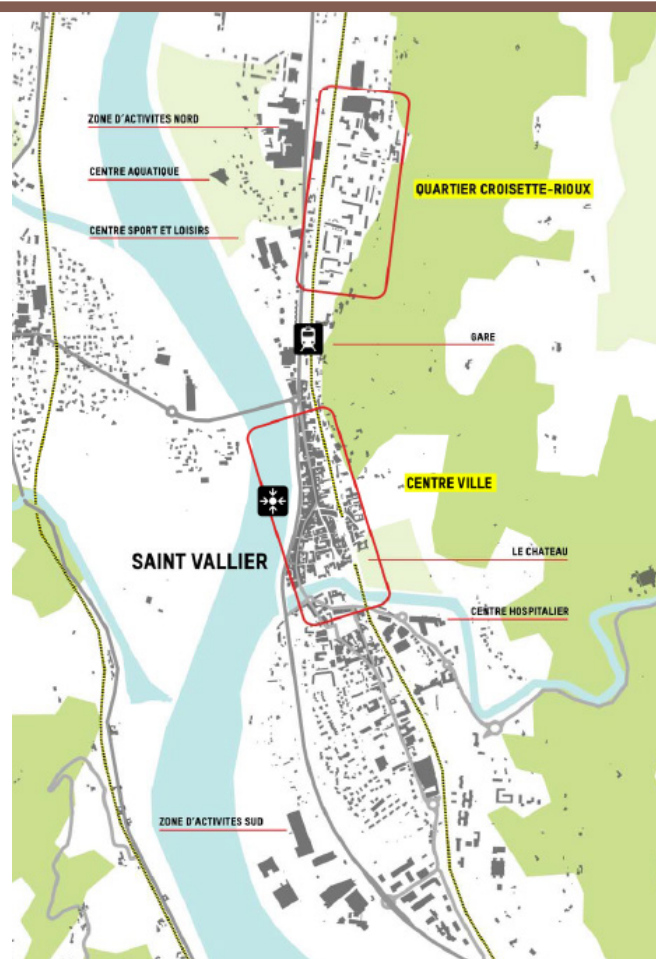
En 2017, les interrogations concernent le devenir des immeubles et îlots où le commerce a définitivement disparu.

Comment traite-t-on cette problématique dans le cadre du PLU ?

Quelles interventions sur les espaces publics ?

Quelle transformation des commerces en logements ?

Autant de sujets qui nécessitent de tester des solutions opérationnelles. ■



▲ Saint-Vallier : deux secteurs cibles opérationnels



◀ Michel SIMON  
Adjoint au Maire de Cahors  
Vice-Président du Grand Cahors

## CONJUGUER RESTAURATION PATRIMONIALE ET EFFICIENCE ÉNERGETIQUE A L'ÉCHELLE DU POLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

### Redynamiser la belle endormie

Cahors, polarité structurante du Sud du Lot est la commune centre (21 000 habitants) de la communauté d'agglomération du Grand Cahors (43 400 habitants, 36 communes).

Le projet de reconquête de la ville de Cahors est né, en 2008, d'une contrainte: l'obligation de révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). La conduite de cet exercice régalien s'est transformé progressivement en définition et affirmation d'une stratégie politique.

Depuis 2014, le projet est entré en phase opérationnelle et expérimentale. Cahors a notamment été retenu par la CDC, comme *démonstrateur* pour tester des dispositifs pionniers.

Les fortes contraintes morphologiques du centre-ville de Cahors, construit dans une boucle du Lot, empêchent son extension, favorisant ainsi le développement du commerce de centre-ville. "C'est un atout que l'on utilise pour redonner du sens et de la vie au centre-ville" souligne Michel SIMON.

Pour renouer avec l'attractivité résidentielle, la réussite du projet repose sur :

- La définition d'une stratégie locale intégrée, définie avec l'ensemble des élus communautaires. Les documents de planification (PLUI, SCOT) et la politique de reconquête des centres-bourgs de l'agglomération ont traduit l'enjeu de revitalisation de la centralité.
- La conduite d'un projet d'ensemble avec des actions d'amélioration relatives au commerce, à la sécurité publique et la lutte contre les incivilités, à la mobilité et au stationnement.
- L'inscription de la stratégie dans la durée, avec un engagement politique fort: "L'intervention en centre ancien ne peut être une politique d'un mandat". Une concession d'aménagement a, par exemple, été signée pour dix ans.

### Conduire un projet multithématique

En matière de mobilité, l'objectif est de limiter les mobilités pendulaires et de capter ceux qui veulent vivre et consommer à Cahors. Des parkings relais avec navettes gratuites vers le centre-ville ont été mis en place. La place des modes de déplacements doux a été renforcée et le stationnement des résidents

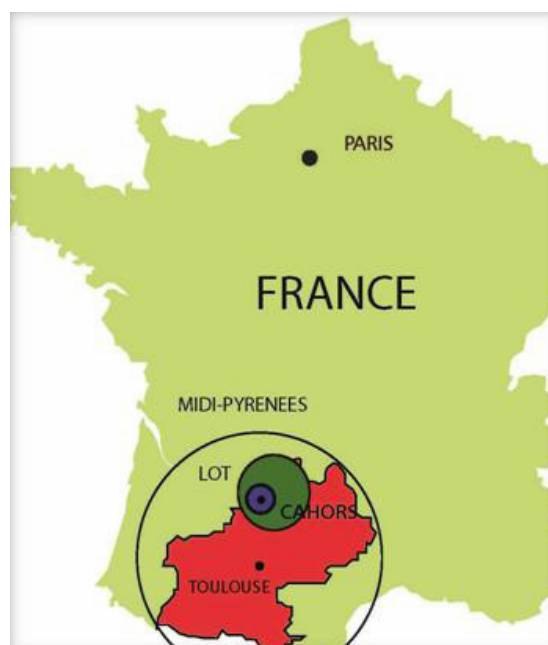
privilegié (forfait mensuel de dix euros par mois).

Le traitement des espaces publics, dont les nombreuses venelles, constitue un engagement fort de la mandature. "Cahors est un chantier permanent".

Le maintien et le renforcement des équipements structurants en centre-ville constitue un autre axe majeur du projet, avec la présence du centre hospitalier, l'arrivée prochaine d'un multiplexe et d'une auberge de jeunesse.

Un travail étroit a également été mené avec les services de l'État pour maintenir la Préfecture dans le centre de Cahors. La présence de ces différents équipements assure un certain niveau de fréquentation du centre-ville. Des personnes aux profils hétérogènes viennent notamment y consommer sur des moments différents de la journée.

L'ambition de ce projet réside aussi dans la co-construction avec les habitants. "Aujourd'hui, c'est l'un des éléments du projet qui s'épaissit de plus en plus". En dépit de l'absence d'obligation, un conseil citoyen a ainsi été mis en place. ▶



### ► Vivre au XXI<sup>e</sup> siècle dans un bâti moyen-âgeux

Pour conjuguer confort et envie d'habiter et proposer *un habitat respecté*, les réflexions ont porté sur la qualité intérieure et extérieure des bâtiments. Plusieurs études ont montré les qualités thermiques du bâti ancien, d'un niveau supérieur à celui des constructions d'après-guerre. La performance énergétique de celles-ci est estimée à 400 kWh/m<sup>2</sup>/an contre 120 et 150 kWh/m<sup>2</sup>/an pour celles du bâti ancien de Cahors. Des marges de progression permettent d'envisager une performance énergétique de 70 ou 80 kWh/m<sup>2</sup>/an, se rapprochant de la norme BBC (50 kWh/m<sup>2</sup>/an). Au regard des caractéristiques du bâti médiéval de Cahors, la simulation thermique dynamique (STD) a été généralisée. Cette méthode permet de prendre en compte l'inertie thermique du bâtiment, les comportements des usagers, la météo (...) pour identifier finement les améliorations à réaliser. Des techniques d'éco-réhabilitations à partir de matériaux biosourcés sont mobilisées, garantissant le respect du patrimoine et sa pérennisation.

### Mobiliser chercheurs, étudiants et artisans pour innover en matière d'éco-restauration

Cahors a développé le projet intégré *ENERPAT* qui vise à structurer un pôle de compétences sur les thématiques de l'efficacité énergétique et du patrimoine. *ENERPAT* investit les champs de la formation continue (en partenariat avec la *CAPEB*, le *CNFPT*, les filières universitaires) et de la recherche avec le recrutement par la communauté d'agglomération d'une doctorante sur le sujet de la rénovation du bâti ancien.

Cahors constitue un lieu de travaux pratiques régulièrement investi par les étudiants de l'école d'architecture de Toulouse et ceux du master patrimoine installé localement.

Le programme de coopération territoriale de l'espace Sud-Ouest européen (*SUDOE*) soutient le développement régional à travers le cofinancement de projets transnationaux par le biais du *FEDER*. Dans le cadre de ce programme, Cahors pilote un *consortium* regroupant les villes de Porto (Portugal) et Vitoria Gasteiz (Espagne) avec pour objectif d'améliorer les politiques d'efficacité énergétique dans les bâtiments publics et les logements par la mise en réseau et l'expérimentation conjointe. Un bâtiment démonstrateur est réalisé dans chacune de ces villes patrimoniales et un suivi scientifique des impacts et performances de la rénovation est assuré. Localement, l'expérience est menée en collaboration avec la *CAPEB* et les hommes de l'art locaux. Le projet sera démonstrateur énergétique et en usages. Le bâtiment retenu est une maison médiévale R+3,

avec, dans les étages inférieurs, un tiers lieu et des locaux pour la recherche et en R+3 un logement familial en duplex.

C'est aussi un moyen de produire et diffuser des outils de communication au niveau européen ou national. La démarche de Cahors est par exemple relayée par l'association *Sites et Cités Remarquables*.

### En synthèse: un quartier ancien durable

"Nos centres anciens sont de véritables éco quartiers. On en retient les points négatifs mais ils ont toutes les qualités de densité, de mobilités douces."

Les élus envisagent de déposer une candidature pour une labellisation *éco quartier* du centre ancien et bénéficier ainsi de l'appui de structures spécialisées type *Cérema*.

Conduire une stratégie locale implique aussi de rester vigilant sur la place des territoires détendus dans les politiques nationales. ■



◀ Michel-François DELANNOY  
Coordonnateur du dispositif  
*centres-villes de demain*  
CDC  
Grand témoin de la matinée

Le 30 mars 2016, la *Caisse des Dépôts et Consignations* lançait le dispositif *centres-villes de demain* à l'attention des petites et moyennes villes, pour les accompagner dans leur projet de reconquête de leur centre fragilisé. Des expérimentations, *démonstrateurs*, sont également menées sur dix villes dont Cahors et Nevers.

La constitution d'une culture de politique publique commune sur le sujet des quartiers anciens et le renforcement de la maturité locale sont les deux premiers enseignements de cette séquence de travail. Trois points marquants les complètent.

**En premier lieu**, les élus sont confrontés à une forte tension entre d'une part l'impératif de gestion de crise et d'autre part la nécessité d'innover et d'inscrire leurs communes dans les mutations contemporaines (en matière de mobilité, de numérique ou encore de transition énergétique...). La crise que connaissent ces villes se traduit par une paupérisation de la population, une vacance de logements et commerces élevée, une perte d'attractivité et conduit les élus à réagir dans l'urgence ou à résister. Dans le même temps, ceux-ci ont à réaliser un exercice de diagnostic et de compréhension des enjeux complexes du centre-ville, pour être en capacité de décider. Les études récentes commandées par le CGEDD, notamment sur le rapport ville et périphérie, sont à ce sujet enrichissantes.

**Autre point**, plusieurs éléments font aujourd'hui consensus pour conduire une stratégie de revitalisation :

- La question géographique, qu'elle soit politique ou naturelle, est centrale. L'échelle des solutions n'est pas nécessairement celle des problèmes, l'enjeu est donc d'appréhender les phénomènes à la bonne échelle.
- Des approches combinées et systémiques sont indispensables pour agir. Aujourd'hui, l'intervention sur l'habitat est indissociable des réponses qui seront apportées en matière de services, de mobilité, de commerces.
- Le besoin d'ingénierie s'exprime nettement. Pour réussir à diagnostiquer la situation, prendre les bonnes décisions et se projeter vers l'avenir, une analyse et des conseils de qualité sont nécessaires. Rendre possible la même expertise que celle présente dans les grandes agglomérations sur ces territoires constitue donc un enjeu.

**Dernier point**, les retours d'expériences révèlent des axes de travail pour la suite :

- L'exigence de lucidité et de vérité sur la notion de centralité. "*Le centre-ville ou centre-bourg d'hier n'est pas forcément celui de demain*". Les situations, aujourd'hui subies, doivent être analysées avec lucidité pour décider et accompagner les mutations de la géographie de la centralité.

- Le changement d'usage est un sujet d'approfondissement. Le parcours marchand d'hier n'est pas nécessairement celui de demain et les choix impliqueront éventuellement des changements d'usage. Des expérimentations intéressantes sont à retenir, de transformation physique d'immeubles à partir d'une trame pensée initialement autour du couple logement/activité commerciale.
- La mixité fonctionnelle mais aussi sociale est au cœur des enjeux. Les centres anciens concentrent une population pauvre, âgée, isolée. Comment la transformation de l'habitat et l'amélioration de son confort contribuent-elles à la mixité ? Comment retendre, reconstituer le marché et attirer des investisseurs privés ? Autant de questions qui nécessiteront, le moment venu, des réponses des politiques nationales, pour créer les conditions d'une nouvelle attractivité pour des populations qui choisiront le centre-ville. La question centrale du montage opérationnel est à approfondir. Le rapport Dauge *Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés* (février 2017) s'inscrit pleinement dans cette logique d'une mobilisation nationale renforcée.
- L'accès à l'innovation constitue un impératif dans ces territoires. Elle doit être rendue possible, de la même manière que dans les grandes agglomérations. La réversibilité et la mutabilité d'un certain nombre de lieux ou d'espaces (immeubles, stationnement, commerces) sont de même nature que celles observées dans les métropoles, qui innoveront sur le sujet. Les territoires détendus doivent y avoir accès pour construire les centres de demain et sortir de la gestion de crise. ■

## ÉCHANGES

### Quelle mutation géographique de la centralité ? Peut-on dès lors imaginer de nouvelles fonctions aux centres-villes anciens ?

Dans le cadre du dispositif *Villes de Demain*, environ 70 villes et agglomérations de taille intermédiaire conduisent des démarches volontaires. Aujourd'hui, pour proposer des locaux adaptés à des commerces qui souhaitent s'installer sur la commune, la géographie évolue sensiblement. On organise le développement commercial aux franges du centre en s'appuyant sur l'attractivité patrimoniale en recherchant des *niches* (art, culture,...). Les rez d'immeubles sont transformés pour accueillir des activités tertiaires. L'offre dédiée aux métiers de la santé constitue en effet un axe de développement important, générateur de flux.

### Quel lien entre fragilité commerciale en centre-ville et développement de zones commerciales périphériques ?

Pour Michel SIMON, les élus ne peuvent pas tenir un double discours entre la stratégie de revitalisation du centre ancien d'une part et leur rôle dans la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). À Cahors, un périmètre de sauvegarde commerciale, associé à un droit de préemption urbain des baux commerciaux, a été mis en place pour éviter que des fonctions tertiaires non productives ne viennent s'implanter en centre-ville. L'installation d'une supérette a ainsi pu être privilégiée au détriment de celle d'une banque. Une décision du Conseil d'État a conforté la position de la commune. Parallèlement, la collectivité est exigeante sur le type d'installation commerciale à privilégier dans une ZAC en entrée de ville. Le terrain restera vierge tant qu'une offre complémentaire aux commerces de centre-ville ne sera pas trouvée. ■



◀ Isabelle LEMAIRE  
Directrice  
CO-HABITER

## COMMENT DIAGNOSTIQUER ET PROPOSER UNE STRATÉGIE HABITAT DANS LE CADRE DE CES MARCHÉS ?

**C**o-Habiter est un bureau d'études accompagnant les collectivités locales dans la définition de politiques locales, dans le quart nord-est français. Le marché y est globalement détendu, avec un antagonisme entre des territoires au caractère très rural et d'autres urbains et dévalorisés.

### Une hétérogénéité de marché détendus

Il n'existe pas un, mais des types de marchés détendus, avec des caractéristiques qui les définissent :

- l'intensité de la fragilité du territoire, en fonction du contexte économique et social (dilution de l'emploi, démographie en perte de vitesse, contraste démographique entre centre-ville et périphérie) "*Plus un territoire est fragile, plus les ménages aisés partent en périphérie. Quand ils restent, ils sont exigeants en termes de prestation habitat*" ;
- le positionnement par rapport aux axes de communication : la présence d'une gare ou d'un axe routier majeur vers une agglomération voisine constituent des potentiels ;
- le poids des populations captives et le niveau de précarisation des habitants qui vont induire des phénomènes antinomiques d'hypermobilité ou au contraire d'hyper-stabilité des ménages. Le poids des populations captives est souvent fort dans les centres anciens ;
- le positionnement du parc social dans le marché. Le volume de l'offre, l'histoire et la culture sociale locale déterminent une place à chaque fois différente du parc social dans le fonctionnement du marché ;
- l'intensité du rôle social du parc privé est dépendante du positionnement du parc social. Le parc privé fait office de refuge, notamment pour les ménages fragiles, par exemple les familles monoparentales qui peuvent quitter les grands ensembles pour le centre-ancien (proximité de services, stratégie scolaire...). Mais se loger dans le parc privé (en locatif comme en accession) peut avoir des conséquences financières pour les ménages, en raison des taux d'effort prohibitifs en marché détendu. La précarité énergétique est également très présente, rendant problématiques les conditions de vie ;
- la nature et la localisation de la vacance. On doit distinguer la vacance d'obsolescence qui appelle des logiques de réhabilitation ou démolition-reconstruction, la vacance de marché qui interroge les logiques de concurrence entre opérations et produits et enfin la vacance hors marché,

qui pèse fortement sur la physionomie et l'attractivité des bourgs et des quartiers.

Ainsi, chaque territoire a sa propre dynamique à appréhender finement pour mettre en lumière les phénomènes de micro-tension sur un segment d'offre ou un type de public. Or, dans les secteurs de détente du marché, les territoires souffrent souvent d'un déficit d'ingénierie, qui ne favorise pas une analyse et un positionnement pertinents face aux enjeux du marché.

### La détente du marché ne signifie pas l'absence de besoins

La tension d'un marché se mesure à un instant donné tandis que les besoins en logement s'estiment à long terme, en fonction de projections démographiques et de perspectives de développement économique.

Parfois l'objectivité de la projection n'est pas là, conduisant à des scénarios d'ambition non réalistes. La détente est donc le rapport déséquilibré entre l'offre et la demande. Néanmoins, le constat d'une détente du marché ne renseigne pas sur l'étendue des besoins. La demande est certes faible mais souvent exigeante et parfois non exprimée. Elle génère des besoins plus subtils que dans les marchés tendus, nécessitant des réponses d'abord qualitatives.

### En marché détendu, des interventions complexes

Travailler en marché détendu s'avère complexe pour plusieurs raisons :

- les marges de manœuvre sont étroites, du fait de nombreuses concurrences : entre communes, entre parcs neuf et ancien, entre produits, entre opérations, entre bailleurs publics et privés. À cela s'ajoute le risque de déstabilisation induit par la requalification d'un secteur ou d'un patrimoine ;
- les enjeux dépassent le seul cadre du logement et interrogent les logiques d'aménagement du territoire, d'action sociale, de fonctionnement économique local ;
- Les montages opérationnels sont coûteux et complexes, nécessitant de disposer d'outils tels que les établissements publics fonciers, pour accompagner et aider les territoires dans les opérations ;
- le risque de déplacement de la dévalorisation est omniprésent : en intervenant sur un îlot, un quartier, on

prend le risque que d'autres secteurs se dégradent. Cela implique de raisonner en flux et non en stock et d'engager un processus long de revitalisation ;

- Le contexte opérationnel et financier n'est pas favorable : ces territoires ne sont pas prioritaires dans les stratégies des opérateurs. Les logiques de réinvestissement local, à l'encontre des logiques financières, peuvent avoir totalement disparu, en dépit d'un besoin local.

### Des documents de planification incontournables

Pour intervenir en marché détendu, les documents de cadrage (SCOT, PLH, PLUI) revêtent toute leur importance. Ils sont l'occasion d'un dialogue entre les élus, d'une analyse commune des problématiques du territoire et de l'émergence d'une culture locale de l'habitat.

Dans le cadre de leur élaboration, il faut appréhender les problématiques, les besoins et les opportunités et conduire une analyse croisant les caractéristiques socio-démographiques, la connaissance du marché (le rythme de commercialisation constitue un indicateur fiable), l'occupation des parcs et les besoins liés aux parcours résidentiels.

### La vacance n'est pas une donnée brute

L'analyse de la vacance est incontournable dans ces contextes, en distinguant les types de propriétaires (sociaux, privés) puis les natures de vacance.

La **vacance de marché** (ou frictionnelle) correspond au délai entre deux occupations. On observe, quel que soit le type de marché, une part incompressible de vacance de marché, comprise entre 5 et 7%. Elle est souvent de courte durée mais, en marché détendu, sa durée peut s'allonger. Ainsi, la taxe sur les logements vacants depuis plus de deux ans n'est pas adaptée en marché détendu, la durée de mise en vente d'un logement pouvant dépasser ce délai, sans mauvaise volonté du propriétaire.

La **vacance structurelle** se décompose entre une vacance technique, juridique ou de désintérêt qui correspond à une rétention immobilière, par exemple dans les secteurs très précarisés. Lorsque la vétusté et l'inadaptation du logement rendent l'occupation impossible, il s'agit d'une vacance d'obsolescence.

Pour analyser la vacance, plusieurs bases de données sont disponibles, avec chacune leurs limites. Le travail de terrain est à valoriser, notamment sur un secteur cible (porte à porte, enquête de voisinage, enquête auprès des propriétaires). Ainsi, la seule durée ne suffit pas à qualifier la vacance. Si l'analyse met en lumière une vacance essentiellement de marché, il faut se poser la question de la surabondance d'offre. Les efforts de réinvestissement doivent quant à eux être concentrés sur la vacance structurelle.

### Deux alternatives pour une stratégie de peuplement en marché détendu

La première vise une mixité ascendante, dépendante de la capacité à faire évoluer la demande et à conserver les ménages solvables. Elle repose sur une action de requalification du parc privé en sachant que la diversification de l'offre de logements nécessite sur une action incitative forte des pouvoirs publics et la mise en place par les collectivités de mesures innovantes, telles qu'un soutien à l'accession dans l'ancien avec travaux. Elle peut également se traduire par une stratégie de renouvellement urbain avec libération de foncier pour proposer une offre nouvelle valorisée, favorisant la diversité sociale (opérations de recyclage des immeubles privés via les dispositifs RHI-THIROPRI par exemple).

La seconde alternative cherche à assurer le maintien des populations en place en cherchant à améliorer leurs conditions de vie. Cela nécessite de travailler sur le relogement, les taux d'effort et restes à vivre, en partenariat avec la CAF. Cela suppose aussi de produire une offre abordable, soit en s'appuyant sur les bailleurs sociaux, partenaires incontournables disposant de capacités opérationnelles d'ingénierie, soit en proposant une offre privée accessible, plus temporaire que le parc conventionné. ■

▼ Vacance : sources statistiques mobilisables

Source	Définition	Indicateur disponible	Intérêt/Limites	Echelle fine
Recensement INSEE	Logement inoccupé au moment du recensement	Stock, flux, type, taille	Y compris logements en attente d'occupation	IRIS
Filocom (DGFiP)	Logement inoccupé au 1 <sup>er</sup> janvier	Type, taille, surface, âge, confort, classement cadastral, informations sur le propriétaire, valeur locative, durée, dernière mutation	Surestimation possible, secret statistique	Section cadastrale
Majic2	Logement inoccupé au 1 <sup>er</sup> janvier	Type, taille, surface, âge, confort, classement cadastral, informations sur le propriétaire, valeur locative, durée, dernière mutation	Complexe d'utilisation	Logement
RPLS	Logement du parc public sans contrat de location en cours à la date de l'enquête	Stock, flux, type, taille, surface, âge, durée, ZUS/hors ZUS, classe énergétique	Des évolutions qui perturbent les analyses dans le temps, Pas d'information sur la durée de la vacance.	Infra-communal



◀ Emmanuel BOUET  
Directeur  
USH Bourgogne

## LE MANIFESTE DE L'HABITAT SOCIAL DANS LES TERRITOIRES DITS DÉTENDUS

**E**n 2015, les organismes *Hlm* de cinq régions (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine), confrontés aux phénomènes de déprise démographique et économique aux conséquences négatives sur leur fonctionnement économique, ont souhaité s'exprimer sous la forme d'un [Manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits détendus](#).

### Pour des politiques de l'habitat différenciées

Cette démarche trouve son origine au début des années 2010, alors que la politique nationale du logement oppose de plus en plus les territoires tendus et détendus. Considérant qu'il n'y a pas de besoins dans les secteurs détendus, les moyens convergent vers les territoires tendus. Parallèlement, la question économique est au cœur des débats entre les organismes bourguignons qui constatent que leurs locataires sont en situation de choix face au marché du logement et que la porosité est grande entre les différents segments de marchés. La vacance, symptôme de la détente du marché, coûte cher aux organismes *Hlm*.

Après 2012, la politique nationale se poursuit dans le même sens, avec notamment le renforcement des métropoles, les territoires détendus étant toujours absents des réflexions. Dans ce contexte, les organismes *Hlm* des cinq régions se réunissent pour publier le manifeste. Leur volonté est d'exprimer les besoins des territoires détendus et la nécessité de laisser aux organismes locaux leurs moyens, si ce n'est leur en donner davantage.

### Des bailleurs en capacité d'agir

*"Nos territoires dits détendus sont donc caractérisés par une faiblesse démographique, une dégradation ancienne et continue de l'activité économique, une absence de régulation de la production, facteurs qui tendent à une saturation des marchés de l'habitat conjuguée pour l'investisseur à l'incertitude des revenus locatifs"*<sup>1</sup>. Sur ce dernier point, les bailleurs sociaux rejoignent les investisseurs privés sur la question de la récurrence des revenus : le bailleur social ne construit pas pour augmenter la vacance ou la déplacer.

L'enjeu économique a constitué le point de départ de la réflexion, pour construire des politiques différenciées aux

échelles nationales et locales. Les bailleurs sociaux partent, en territoire détendu, avec un handicap : 10% de vacance représentent autant de recettes locatives en moins. La capacité d'agir sera fonction des arbitrages des acteurs, notamment des collectivités, qui attendent des bailleurs qu'ils démolissent, réhabilitent, construisent, développent des services et également interviennent sur les centres anciens.

### Contribuer au changement de paradigme

L'expression *crise du logement* masque l'aspect qualitatif des besoins en logements, pour ne retenir que le manque de logements. Dans le cas des territoires détendus, la régulation publique doit au contraire chercher à retendre les marchés. Pourtant, on observe localement la poursuite de la déclinaison des politiques nationales et la volonté, légitime, des élus de continuer le développement de leurs communes. La rencontre de ces deux logiques contribue à accroître la fracture territoriale. Dans ce contexte, le manifeste identifie trois axes de changement :

- différencier les politiques de l'habitat pour prendre en compte la diversité des territoires,
- adapter le patrimoine, retendre les marchés, favoriser la mobilité,
- développer des offres de services pour accompagner les évolutions sociales et sociétales.

Le manifeste a contribué à la prise en compte de ces problématiques. Sur la question de la démolition par exemple, une foncibilité des aides à la pierre est réclamée depuis longtemps. Depuis la parution du manifeste, la CDC a initié la [remise](#) des intérêts actuariels pour la démolition (*RIAD*), mesure facilitant la démolition de logements sociaux en zone détendue. Le prêt de haut de bilan bonifié est lui mobilisable quel que soit le contexte territorial. ■

<sup>1</sup> Extrait du manifeste pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus », novembre 2015





◀ Dominique BRESARD  
Conseillère à l'action professionnelle  
Union Sociale pour l'Habitat

## UN PLAN D'ACTION CONFÉDÉRAL POUR L'ACTION DES ORGANISMES HLM DANS LES TERRITOIRES DÉTENDUS

Le plan d'actions confédéral engagé vise à dynamiser l'action des organismes *Hlm* présents sur des territoires à marchés immobiliers détendus, en décroissance économique ou démographique.

L'idée est née au sortir du premier programme national de rénovation urbaine. Malgré les interventions d'envergure, la vacance se recrée sur certains quartiers.

À ce sujet d'interpellation s'ajoute l'expérience des organismes *Hlm*, notamment dans la région *Grand-Est*, confrontés à une multiplication des situations territoriales compliquées. L'effet cumulatif de la désindustrialisation, du recul de l'emploi public avec la mise en œuvre de la RGPP, de la croissance du chômage, de la stagnation voire du déclin démographique (...) provoquent une explosion sans précédent de la vacance. Le mouvement *Hlm* s'interroge alors sur les moyens d'accompagnement des organismes qui font face à une explosion de la vacance structurelle.

En 2014, une [étude](#) est menée par la fédération des Offices Publics de l'Habitat pour évaluer le coût d'une lutte active contre la vacance, axée notamment sur la démolition.

En juin 2015, pour donner de la visibilité à cette problématique des marchés en déprise et réfléchir aux formes d'actions à construire, une conférence nationale est organisée au Creusot. Elle contribue à mettre en exergue la nécessité d'une stratégie multi-partenaire et multiscale dans ces territoires.

La convergence des actions du mouvement *Hlm* a conduit à la création d'un programme pluriannuel confédéral d'actions dédié aux territoires dits détendus, incluant un programme d'études-actions (lancé sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt, AMI) avec l'appui de la CDC et d'autres partenaires, sur trois axes :

- la restructuration patrimoniale et les modalités de son financement : comment envisage-t-on la démolition, le changement d'affectation... ?
- le développement de l'offre de nouveaux services aux habitants et au territoire : quels sont les freins réglementaires à lever ?
- la contribution du mouvement *Hlm* local à la définition des projets de développement des territoires, adaptés à des marchés détendus : quelle contribution des organismes locaux pour faire émerger une politique plus efficiente à l'échelle intercommunale ?

Les bailleurs ont répondu en inter-organismes et dix projets<sup>1</sup> ont été retenus dans le cadre de cet AMI. L'objectif est aujourd'hui de structurer une communauté en inter-organismes et de déterminer les modalités de collaboration. ■

<sup>1</sup>Territoires des dix projets : Cher, Livradois-Forez, Yonne, Nevers agglomération, Métropole rémoise, Allier, Creuse, Argentan, axe ligérien, Saint-Vallier.

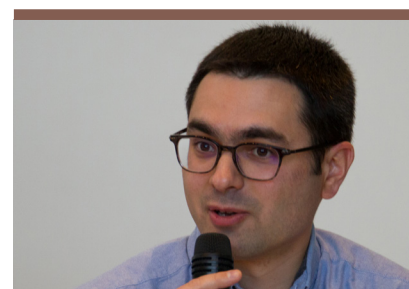
## LA RÉPONSE DE NEVERS AGGLOMÉRATION À L'AMI DE L'USH

Depuis des années, une stratégie de recomposition et renouvellement du parc est menée à l'échelle de l'intercommunalité. En 2014 puis en 2017, les évolutions réglementaires introduites par les lois programmation pour la ville et la cohésion urbaine, *ALUR* et relative à l'égalité et à la citoyenneté sont venues renforcer les politiques de mixité sociale avec la définition de politiques patrimoniales et de peuplement à l'échelle intercommunale.

Cette nouvelle donne pose question dans les territoires détendus, particulièrement sur les modalités de mise en œuvre.

La candidature de Nevers Agglomération et de quatre organismes *Hlm* s'intitule *Comment concilier performances sociales et économiques des organismes Hlm avec des politiques de mixité sociale, dans un environnement contraint de marché détendu ?* ».

L'objectif n'est pas de remettre en cause la notion de mixité, l'agglomération comme les bailleurs s'inscrivant d'ailleurs dans le processus de mise en œuvre de la réforme. L'enjeu est de déterminer comment le faire, en donnant réellement un sens à cette notion de mixité, sur un territoire tel que celui de Nevers Agglomération. Plus que de mixité sociale, il semble en réalité qu'il s'agisse davantage d'assurer les conditions d'une cohésion sociale et territoriale. ■



▲ Grégory PHILBERT  
Responsable du service  
habitat&logement  
Nevers Agglomération

En savoir + :  
consulter le [recueil](#) p.36

## ÉCHANGES AVEC LA SALLE

M.SIMON (Cahors) revient sur la notion de marché tendu/détendu, utilisée depuis la mise en œuvre du dispositif de défiscalisation *De Robien*.

Doit-on continuer à soutenir la défiscalisation sur la métropole toulousaine alors que les conditions de marché sont réunies pour commercialiser les logements ?

Au contraire, ne faut-il pas accroître les possibilités de défiscalisation dans les territoires détendus pour permettre une plus grande mixité ? Ces territoires ont besoin d'être aidés. À Cahors, 600 logements ont été produits en *De Robien*. Aujourd'hui, il n'y a plus de logements produits en défiscalisation. Le rapport Dauge *Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés* (février 2017) préconise de redistribuer des possibilités de défiscalisation *Malraux* des métropoles vers les autres territoires. « *C'est un beau pari* ».

E.BOUET (USH Bourgogne) précise que les participants à l'écriture du manifeste préconisent des adaptations réglementaires permettant de décliner intelligemment la mise en œuvre des objectifs nationaux. L'exemple de Nevers est, à ce titre, emblématique. De la notion de mixité sociale au cœur de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté, on en arrive aux notions de solidarité et cohésion, y compris territoriale.

Pour D.BRESARD (USH), les territoires détendus sont en effet davantage percutés par la mise en œuvre des dispositifs nationaux aveugles aux enjeux locaux. Ces questions agitent aujourd'hui le *FNAP*. De plus, les territoires détendus ont aujourd'hui un fort besoin d'ingénierie, que les collectivités seules ne peuvent porter. Le monde *Hlm* est, dans ce contexte, une source de compétences et d'innovation.

## Réponses apportées à la question posée à la salle : Comment analysez-vous la vacance dans vos territoires ?

Si l'on connaît suffisamment son territoire, il n'est pas nécessaire de réaliser des études très approfondies sur la vacance, dès lors qu'elle est identifiée comme une vacance d'obsolescence. Il est surtout nécessaire de travailler aux outils.

De l'avis d'un représentant du ministère du logement, l'action sur la vacance doit s'intéresser à mobiliser les propriétaires de logements vacants.

Sophie POUGET (communauté d'agglomération de Saintes) précise que la dégradation du cadre de vie (nuisances sonores liées au trafic automobile par exemple) peut également conduire à la perte d'attractivité des centres-villes. ■





◀ Michel SIMON  
Adjoint au Maire de Cahors  
Vice-Président du Grand Cahors

## COMMENT ACCOMPAGNER LES INVESTISSEURS ?

### Structurer les partenariats et organiser les complémentarités

Dans une stratégie d'intervention en centre ancien, l'offre d'habitat et sa qualité interrogent tant les modes de développement à envisager que les moyens d'ingénierie et financiers. Cahors dispose d'une OPAH-RU via les aides de droit commun de l'Anah mais ne relève d'aucun dispositif national particulier (PNRQAD, QPV...) qui aurait pu lui permettre de bénéficier de financements croisés.

Certains outils sont mobilisables mais, dans les territoires en marché détendu, ils sont de moins en moins opérants, à l'instar du Malraux.

"Le Malraux est un outil en perdition". Dans ce contexte, le seul moyen pour la collectivité est de jouer la complémentarité des acteurs. Pour le Grand Cahors et la ville de Cahors, la première action essentielle a porté sur la mutualisation des services et le fonctionnement en mode projet, pour une plus grande transversalité.

"Il a fallu constituer un socle des actions publiques des collectivités. Dans une période où on attend des autres, il faut être acteur de son territoire".

Ce travail a permis une clarification des compétences respectives. Par exemple, Grand Cahors, compétent en matière d'habitat, pilote l'OPAH tandis que la ville, compétente en matière de pouvoir de police, conduit les actions coercitives. Il en est de même en matière de mobilité et stationnement ou de commerces.

"Ensuite, il a fallu se donner les moyens financiers à la hauteur de nos ambitions et capacités". Le projet de reconquête de la centralité est estimé à 1,3 million d'euros. La ville de Cahors y consacre 20% de son budget : aides à l'amélioration des façades, subvention complémentaire au portage et recyclage du logement insalubre, concession publique d'aménagement...

Avec la complémentarité des interventions (Anah, région, agglomération, commune...), la capacité d'action s'est amplifiée : les objectifs de l'OPAH-RU ont augmenté de 120 à 500 logements aidés.

"La preuve qu'avec des outils traditionnels et locaux, on a les moyens de faire". Ainsi, la ville a mis en place une taxe sur les logements vacants dont les recettes sont réinvesties dans une prime à la sortie de vacance, dans une logique vertueuse.

### Enclencher la dynamique

La collectivité accompagne les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants dans l'optimisation de leur plan de financement. Un panel d'aides complémentaires a été mis en place : aide à la reconstitution des logements pour créer des logements familiaux en centre-ville, soutien à l'éco-rénovation, à la primo-accession sous forme de PTZ complémentaire. Ces aides ont permis d'engager le processus.

"sans attractivité pas d'investisseurs et inversement". L'objectif a également été d'identifier les leviers de renforcement de l'attractivité, notamment touristique, en s'appuyant sur le patrimoine de la ville. "On a fait du patrimoine un fer de lance de l'attractivité".

Les actions conduites par la collectivité et ses partenaires ont un effet d'entraînement, lisible à l'instruction des permis de construire. La montée en régime des chantiers de réhabilitation privés spontanés (hors dispositif) constitue un indicateur de cette dynamique.

### Réunir les conditions opérationnelles et communiquer pour attirer les investisseurs

Retrouver des outils pérennes pour accompagner la remise en marché de logements constitue un premier levier. Avec l'étiollement du dispositif Malraux, les grands opérateurs nationaux se sont retirés du territoire cadurcien. "On a accroché un investisseur qui mène un projet d'une trentaine de logements mais c'est rare sur ce type de territoire". L'absence de dispositif de défiscalisation s'avère être une difficulté majeure pour les villes moyennes, qui en auraient ponctuellement besoin. Une redistribution des dotations des métropoles devrait être opérée vers les zones intermédiaires.

Aujourd'hui, la collectivité, l'ABF, les services fiscaux et le concessionnaire accompagnent les investisseurs particuliers dans le montage d'associations foncières urbaines (AFU).

La communication constitue l'autre levier. Les efforts engagés par les élus rencontrent un écho national. "Au titre de ville démonstrateur, du programme SUDOE, des prix décernés par les magazines, Cahors sort de son Lot". Cette médiatisation contribue à la reconnaissance et l'attractivité de Cahors. Des retraités veulent s'y installer mais aussi des actifs, du fait de la proximité (une heure) de Toulouse, signe d'un équilibre retrouvé.

### Un engagement dans la durée, une présence de tous les jours

"C'est avec engagement que nous avons avancé". Depuis 2008, l'équipe municipale a enclenché des procédures, organisé les services et retenu Territoires 19 pour la concession publique d'aménagement. Le vote à l'unanimité de la délibération pour la DUP travaux, qui autorise les expropriations pour la réalisation de travaux, constitue la preuve de l'adhésion de tous au projet. La participation citoyenne contribue maintenant à l'attractivité de Cahors. Pour maintenir cette dynamique des outils sont mis en œuvre, tels que le guide de l'investisseur qui permet un contact permanent avec les architectes, les notaires et les agents immobiliers. ■

En savoir + :

consulter le [recueil](#) p.28

**ÉCHANGES AVEC LA SALLE**
**Un représentant de la ville de Saint-Etienne s'interroge sur la programmation en logements.**

À Cahors, les solutions sont fonction des caractéristiques du patrimoine. La direction du patrimoine compte huit agents dont une archéologue du bâti qui contribue à définir des produits adaptés en fonction des situations, des contraintes. Par exemple, dans le secteur sud où le bâti médiéval est important, une expérimentation de primo-accession est conduite.

**A.RIANT (SOLIHA Normandie Seine) s'interroge sur les résultats des regroupements de logements.**

Pour M.SIMON c'est un travail de persuasion au quotidien, mené en collaboration avec le CAUE. Dans le centre-ancien, l'objectif du PSMV n'est pas seulement d'interdire mais de rendre possible.



**C.MERY (Anah) expose l'idée d'une mutualisation des opérateurs d'aménagement, par exemple à l'échelle régionale, comme le préconise le manifeste de l'habitat social dans les territoires dits détendus. La région doit-elle se positionner sur les interventions foncières et l'aménagement en centres-anciens ?**

À Cahors, l'EPF de l'ex-région Languedoc-Roussillon pourrait éventuellement intervenir à l'échelle de l'Occitanie. Quant aux opérateurs d'aménagement, on observe à Bordeaux, à Pau, des SEM qui conduisent ce type d'opérations. Il faut qu'elles puissent se développer dans les territoires moins tendus également.



S.DAOU (Anah) revient sur le dispositif Malraux et le nouveau dispositif Loyer abordable. Le dispositif Malraux est cumulable avec les dispositifs fiscaux liés à la production de logement à loyer maîtrisé dans le parc privé existant (Borloo dans l'ancien).

Depuis début 2017, le dispositif fiscal Borloo dans l'ancien a été remplacé par le dispositif Loyer abordable. Celui-ci, hors intermédiation locative, ne présente plus d'avantage fiscal en zone C mais la production de loyer maîtrisé via un conventionnement reste éligible aux aides de l'Anah pour financer les travaux. Dans ce cadre, une subvention de l'Anah est possible, en contrepartie d'un conventionnement d'une durée minimale de neuf ans. La durée du conventionnement et les niveaux de loyers/ plafonds de ressources des locataires sont à déterminer en fonction des enjeux locaux.

Dans le cadre d'une intermédiation locative, l'aide de l'Anah peut être complétée par un avantage fiscal pour un conventionnement en LI, LC ou LCTS. La production de logement à loyer maîtrisé dans les territoires tendus représente parfois le seul moyen de production de logements pour les ménages modestes. Les dispositifs fiscaux à destination du parc privé contribuent à la diversification de l'offre de logement. ■





◀ Lionel RAMI  
Chef de projet revitalisation  
Lauzerte et  
C<sup>ie</sup> de communes Pays de Serres en Quercy

## LA MIXITÉ SOCIALE NE SE DÉCRÈTE PAS ET LA QUALITÉ D'HABITER SE NÉGOCIE

### Valorisation du patrimoine et réflexions sur la qualité d'habiter

Qu'est-ce qu'habiter Lauzerte ?

Intervenir sur le bâti implique de s'interroger sur la qualité d'habiter. Contrairement aux territoires tendus, il ne suffit pas de calibrer le produit logement pour y voir s'installer le profil de ménage désiré. "*Habiter n'est pas que loger, c'est aussi une notion de vivre ensemble*". Selon Mr RAMI, pour être attractif, il faut proposer l'offre la plus avantageuse économiquement mais surtout socialement, en travaillant à la mixité des îlots.

"*Nous avons peut-être sous nos yeux le modèle*". Lauzerte est une bastide, c'est-à-dire une organisation urbaine autour d'une place, centralité. Réhabiliter cette bastide a constitué un préalable à l'intervention sur les logements, interrogeant la densité et la trame urbaine du centre ancien. Comment faire rimer attractivité et densité ? Comment proposer un mode d'habiter pour demain ?

### Interroger le passé et faire évoluer le bâti

Les étudiants de l'ENSAT et le CAUE ont mené un travail de mémoire à partir de photos, sur les modes passés d'occupation des logements et de l'espace public, permettant d'identifier les éléments de patrimoine qui font l'identité de la ville, visibles ou dissimulés.

Les bâtiments vides ont été répertoriés ainsi que les leviers de transformations possibles. À Lauzerte on dénombre cinq typologies de bâti (maison bourgeoise, de faubourg, isolée...). Chaque typologie peut être différemment réinvestie. Le CAUE énonce trois impératifs pour la qualité d'habiter : le logement doit offrir des vues, de la lumière et disposer d'ouvertures vers des espaces intérieurs ou extérieurs. L'AVAP a été mise en place pour fixer le cadre de ces transformations et accompagner les propriétaires.

### Recréer des espaces de vivre ensemble dans la bastide

Le déplacement, pour des raisons d'accessibilité, de la Poste dans la ville basse est l'occasion de repenser le rôle de la place au cœur de la bastide.

### Une RHI THIRORI pour créer une offre nouvelle de logements

Une OPAH-RU pour améliorer le parc existant

La communauté de communes porte une OPAH et un dispositif de lutte contre l'habitat indigne (LHI) dont les objectifs sont renforcés sur le centre. 80% des objectifs relatifs aux propriétaires bailleurs y sont concentrés et 25% des objectifs relatifs aux propriétaires occupants. Les objectifs de lutte contre l'habitat indigne concernent 48 logements en 6 ans dont 6 de propriétaires occupants et 30 logements locatifs à Lauzerte, représentant 75% des objectifs communautaires.

### RHI-THIRORI : un vrai effet levier sur la revalorisation du centre ancien

La conduite d'une opération de RHI-THIRORI, qui amplifie largement les effets de l'OPAH sur la commune, suppose de bien apprécier la programmation finale, en accord avec la stratégie globale de renouvellement urbain. Un fort portage politique est nécessaire, au regard de la complexité des mécanismes et de la sensibilité du recours aux arrêtés d'insalubrité.

Pour amorcer la mise en œuvre de l'opération, un croisement de données a été réalisé, permettant d'identifier des bâtis potentiellement indignes sur lesquels pourrait être envisagée l'opération. Ce travail statistique a été suivi d'un repérage de terrain en présence des élus et partenaires : le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, la DDT, l'ARS. L'Anah a validé cinq sites :

- Secteur 1 : vers une opération mixte

Pour ce secteur à fort potentiel de renouvellement et à valeur d'exemple, le projet prévoit l'implantation d'une cantine en RDC et 3 logements locatifs sociaux en R+1. Deux arrêtés d'insalubrité irrémédiable et un arrêté de péril ont été prononcés, conduisant la commune à engager une DUP travaux.

Un rachat à l'amiable est également prévu sur un immeuble imbriqué. L'étude de calibrage en cours avec l'ABF préconise de conserver la structure médiévale et d'assurer la bonne insertion dans l'environnement bâti. La collectivité interroge ▶



▲ Isabelle BOTTREAU  
Adjointe au chef de service habitat et urbanisme  
DDT Tarn-et-Garonne

# 3

## QUELLE OFFRE D'HABITAT PROPOSER, QUELLE QUALITÉ D'HABITER ?//

LAUZERTE

► actuellement l'intérêt d'une réhabilitation au regard d'une démolition-reconstruction.

- Secteur 2 : vers un projet de *PSLA* en réhabilitation

Le projet prévoit la restructuration de deux bâtiments mitoyens pour réaliser un logement *PSLA*. Le bailleur social reste à identifier, ainsi que l'acquéreur potentiel. La collectivité met en place un registre de demandes et, à défaut de candidat, commercialisera le logement en ligne, méthode utilisée pour attribuer quatorze logements sociaux récemment livrés, pour lesquels aucune demande n'était identifiée. ■

En savoir + :

consulter le [recueil](#) p.46



## ÉCHANGES

**Morlaix Communauté: quels sont les moyens mis en œuvre par l'État et les collectivités pour déployer des arrêtés d'insalubrité ? Dans le Finistère, les moyens humains limités de l'ARS freinent l'engagement des projets par les collectivités.**

À Lauzerte, les services de l'ARS sont associés en amont pour faciliter la mise en œuvre des arrêtés. De plus, le Maire porte les opérations et les trois arrêtés pris ont été unanimement votés. Le portage de l'opération de *RHI-THIRORI* par la commune (sans service habitat ou urbanisme) constitue une prise de risque mais la vacance des logements visés limite les difficultés. Par ailleurs, *URBANiS* accompagne fortement la commune.

**Quelles sont les conditions de prise en charge du déficit foncier par l'Anah ?**

L'Anah finance de 40 à 70% le déficit d'opération selon le type d'opération. Le déficit résulte de la différence entre les dépenses (acquisition, coût des travaux, démolition, relogement...) et les recettes (issues de la revente des biens...). Le financement du déficit est conditionné à la production de logements dans un objectif de mixité sociale (accession sociale à la propriété, production d'un logement locatif social ou libre, résidences pour les jeunes ou personnes âgées...), contribuant ainsi à la diversification de l'offre sur un quartier ou un territoire. Dans le bilan d'opération, les valeurs vénales et coûts d'acquisition pris en compte sont ceux estimés par les *Domaines*. Dans le cas de la création d'une cantine en *RDC* à l'issue de l'opération de recyclage de l'immeuble (future propriété de la commune), une recette dite fictive est estimée par les *Domaines* et est intégrée dans le bilan, considérant qu'il s'agit d'un bien représentant une valeur vénale (et donc une recette). Dans ce cas la recette correspond à une *acquisition pour soi*.

**Comment réaliser un *PSLA* dans l'ancien en territoire détendu, alors que le prix de sortie ne peut excéder 150 000 € ?**

À Lauzerte, la confirmation de l'opération sera fonction de l'identification du futur acquéreur. La collectivité envisage également une participation financière, compte tenu de l'importance du succès du projet pour la revitalisation du centre-bourg.

**Pour *Citivia (SPL)*, en secteur détendu, la réussite d'une *OPAH* tient beaucoup à l'accompagnement de tous les publics (propriétaires occupants, bailleurs, propriétaires de surfaces commerciales...). Quels sont les moyens spécifiquement déployés sur le centre-ancien pour parvenir à atteindre les objectifs fixés ?**

Des objectifs différenciés ont été fixés sur le centre, orientés vers les propriétaires bailleurs mais également, du fait d'une vacance importante (90 logements dans le centre), un volet d'aides incitatives complémentaires a été déployé. L'intercommunalité propose une prime de 1 000€ pour la sortie de vacance de logements très dégradés. La collectivité abonde les dispositifs en place et propose une prime sur l'autonomie de 200 €, une prime sur l'énergie de 200 € également. Celles-ci sont conditionnée à la taille du logement produit: au plus un T3 pour orienter vers la production vers les petites typologies. Une prime à la réalisation de ravalement de façade est également proposée et renforcée dans le centre: 2 000€ dans les secteurs moins stratégiques et 4 000 € en centre historique. Ces aides complémentaires à l'action de l'Anah visent à mobiliser davantage les propriétaires qui n'avaient été que peu sensibles aux précédentes opérations programmées. ■



◀ Fabien VAISSIÈRE  
Chef de projet  
Habitations de Haute-Provence

## SISTERON, TERRITOIRE À SAISONNALITÉ FORTE : UNE DÉMARCHE CO-CONSTRUITE, UNE MONTÉE EN COMPÉTENCES CONJOINTE

**S**isteron, commune de 7281 habitants dans les Alpes-de-Haute-Provence, fait partie de la communauté de communes du *Sisteronais Buëch* (68 communes, 24 500 habitants).

Bien qu'en territoire dit détendu, la ville bénéficie d'un dynamisme saisonnier. Toutefois, une forte paupérisation des ménages est à l'œuvre en centre-ville où le parc de logements (2400 logements dont 42% en locatif) est dégradé et inconfortable : 23% des logements ne bénéficient pas d'éléments de confort.

"*L'intervention globale publique était nécessaire, parce que l'intervention privée ne saurait résoudre des problématiques si lourdes*". L'objectif est également de redonner du caractère aux lieux, en réaménageant les andrones et divers espaces publics.

### Mener une politique de renouvellement de l'habitat sur le long terme

À Sisteron, l'intervention publique sur l'habitat est ancienne. Les premières études urbaines ont eu lieu en 1978 et déjà une première opération de résorption de l'habitat insalubre (*RHI*) permettait de réhabiliter 24 logements. 3 *RHI* se sont succédé. En 2004, une *MOUS* (mission de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale) insalubrité a été menée sur le territoire. Elle a permis l'identification d'un îlot dans le centre ancien, diagnostiqué insalubre, et dont l'enchevêtrement des propriétés s'avérait très complexe. La dernière *RHI*, engagée en 2007, qui vise à lutter contre la vacance et le mal logement, constitue aussi un signal envoyé aux propriétaires bailleurs privés.

### Un bailleur social associé en amont

Les études de faisabilité programmatique et architecturale ont associé en amont *Habitations de Haute Provence* pour le choix des îlots puis la définition des produits de sortie.

Surtout, cas particulier, la ville de Sisteron a opté pour déléguer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de *RHI* dont elle avait la charge. Le bailleur social a donc assuré la maîtrise d'ouvrage des travaux communaux, relatifs principalement à la reprise du gros oeuvre et de la charpente. Ce choix a notamment permis de retenir un architecte commun (ville/bailleur) et de procéder à des groupements de commande pour la réalisation des travaux, en effet très imbriqués entre les travaux structurels et l'aménagement des logements.

### Une opération coûteuse, permise par la complémentarité des subventions

L'opération a permis la réalisation de 25 logements (10 *PLUS* et 15 *PLAI* en cohérence avec les capacités financières des ménages locaux), 2 commerces en *RDC*, l'installation d'un centre culturel et d'une galerie d'art. Le parcellaire de type médiéval, avec des parcelles très profondes, a conduit à réunir deux bâtiments connexes. Le remembrement a permis d'élargir les logements et de créer des puits de lumière en coeur d'îlot. L'absence de stationnement a constitué un frein à l'attribution des logements (2 à 3 refus par logement). Ils sont désormais tous occupés et le taux de rotation est très faible.

Le déficit d'opération de *RHI*, de 2,6 million d'euros, a été financé à 70% par l'*Anah*. Le coût de travaux total est estimé à environ 2600 €/m<sup>2</sup>HT. L'opération n'a été rendue possible que par la forte participation financière des partenaires : l'État, le conseil départemental, la commune et *Action Logement*. Le taux de subvention par logement dépasse 50%. Le bailleur social y a également investi 10% de fonds propres. Cette intervention ciblée sur trois immeubles, à l'impact visuel fort, a redonné vie à la rue principale.

### Une émulation locale

La réussite de cette opération repose sur la collaboration et le dialogue entre les services de l'État, *Habitations de Haute-Provence* et la commune de Sisteron. Les trois partenaires ont pu travailler dans une relation de confiance leur permettant de monter en compétences sur la mobilisation des outils coercitifs. *Habitations de Haute-Provence* participe à deux nouveaux projets *RHI* en centre-bourg, le projet de Sisteron faisant écho aux problématiques rencontrées par de nombreuses collectivités, peu outillées pour s'engager dans ce type de projet. ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2017  
 Une production du groupe de travail *Quartiers anciens*  
 Copilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT  
 Rédaction : CODRA  
 Reportage photo : Yoann GEHLEN  
 Conception et direction : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,  
 un collectif de 16 membres