



Revitalisation des centres anciens dégradés

Situation et enjeux ?

Christine Dugontier – AGIR EN VILLE

1^{er} juillet 2021

envirobat **bdm**

Sommaire

- 1. Contexte actuel des villes petites et moyennes
- 2. Enjeux et leviers



- **1. Contexte actuel
des villes petites
et moyennes**

Contexte actuel

Les grandes villes : il n'y a pas eu d'effondrement de la valeur des centres au profit des périphéries

- Les centres villes des métropoles ont su bien résister à la concurrence fonctionnelle des banlieues, il y a même une tendance à la gentrification résidentielle ou commerciale et à l'augmentation de la fracture sociale entre habitants des centres et des périphéries.

Les villes moyennes : déclin ou rebond ? Deux réalités

- Les villes petites et moyennes ont souffert de la concurrence des périphéries. Elles ont perdu des habitants au profit des métropoles.
- Mais , depuis la crise liée au coronavirus...

Contexte actuel

Une France suréquipée en grandes surfaces commerciales

- Les élus locaux ont du mal à résister aux projets commerciaux
- Une offre supérieure à la demande

Un paysage en périphérie des petites villes qui a évolué

- Un étalement urbain visible le long des routes ...

Une perte de vitalité visible des centres anciens



Contexte actuel

Une diversité de cas pour les villes petites et moyennes

- Une grande diversité de situations, selon les contextes territoriaux et les bassins de vie. On parle de « territoires oubliés ».
- Une situation souvent préoccupante dans les centres anciens.
- Pas de réponses standardisées.



Des enjeux très variés pour les communes :

- Enjeux urbains et sociaux économiques : le centre ancien perd sa vitalité et se paupérise. désertification, fragilité commerciale.
- Enjeux écologiques : l'étalement urbain, consommateur de ressources et d'énergies, ne participe pas à la transition écologique des territoires.
- Enjeux électoraux.

Contexte actuel

Depuis 2010,

l'évolution de la géométrie commerciale dans les villes moyennes

- Une nouvelle dynamique commerciale : des géants du commerce habituellement implantés dans les périphéries, ont inauguré des magasins dans les centres villes, dans un format différent.
- Le commerce du centre de certaines villes moyennes semble mieux se porter.
- Le retour de l'économie en centre-ville qui s'observe, dû à des transformations qualitatives.

Un urbanisme de qualité dans certains villages ou petites villes

- Des projets de rénovation urbaine
- Sur les territoires expérimentaux PNR
- Les actions des CAUE auprès des collectivités
- Des investissements de la société civile, projets participatifs, habitat groupé.
- Prise en compte des modes doux
- Quelques PLU innovants.

Contexte actuel

Les constats relatifs à l'habitat ancien ?

- Les logements anciens sont souvent éloignés des standards modernes de confort.
- Les propriétaires souhaitant les vendre ne trouvent donc pas preneur et n'ont souvent pas les moyens de les rénover.



Habiter hors ville, plus facile, plus accessible, moins cher ?

- Il y a eu, une facilité à construire en périphérie.
- Multiplication de lotissements incongrus, normalisés. Création d'un habitat hors-sol.

Contexte actuel

Des conséquences graves sur les centres historiques

- La vacance des logements en centre ancien
- La déprise, une fuite en périphérie des populations ,
- La dégradation des îlots urbains.
- L'uniformité de l'offre (commerces franchisées)
- Le départ des activités et services / la vacance commerciale

Des répercussions sociales et économiques négatives

- La perte du lien social pour les habitants des périphéries
- L'étalement, le réflexe du « tout voiture », La perte des logiques de proximité,
- La perte d'un espace collectif, lieu d'appropriation et d'identité pour tous.



- **2. *Enjeux et leviers***

Rappel : ville polycentrique, ville constituée

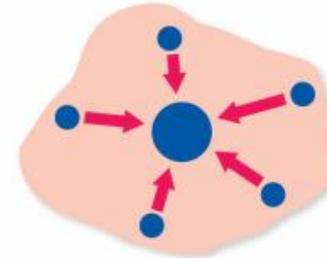
La notion de centre-ville a une signification à la fois spatiale, historique, fonctionnelle et sociologique. Dans les années 80, le concept de "projet urbain" exprime une nouvelle approche où l'on tient compte :

- des nouvelles polarités,
- de l'espace vécu des citoyens, le quartier, l'urbanité,
- de l'histoire de la ville, sa culture, son patrimoine ...
- du paysage et de la qualité de l'espace public.

On évite la confusion du centre-ville avec ce qui constitue la centralité urbaine.

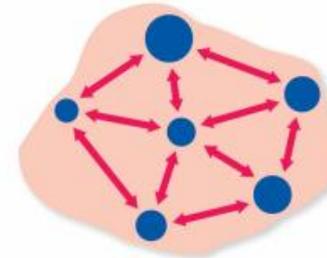
On parle aussi de « ville constituée ». (avant l'arrivée de la voiture)

Modèle centre/périphérie



Flux polarisé vers le centre dominant

Modèle polycentrique



Flux et coopération entre les pôles

Enjeux territoriaux

Centre et périphérie : 2 éléments de la problématique

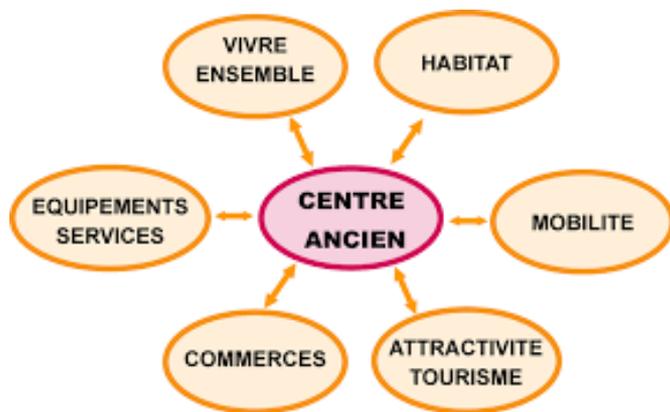
Quel territoire voulons nous ?

La principale difficulté reste la capacité à réguler l'étalement urbain et le développement économique périphérique.

(A noter, la loi Climat & Résilience : le ZAN, Non délivrance des Autorisation Établissement Commercial (AEC) si elle entraîne une artificialisation des sols).

On constate : des espaces habités qui s'ignorent, des ruptures .

- **Quelle complicité entre la ville et son environnement rural**, espace de ressource ou de production agricole ?



Des enjeux liés à la saisonnalité ?

- Le renforcement des mobilités
- L'aménagement des espaces publics et du stationnement
- L'offre culturelle (succès des festivals).

Enjeux sociaux

Quels modes de vie pour les résidents ?

- Quelles pratiques commerciales ?
- Qu'est ce qui fait société ?

Les maires demandent : comment faire pour que les gens se parlent ?

L'outil qu'est la ville permet de vivre ensemble
Le village est un lieu de production de vie
avant d'être un simple lieu de résidence.

Résider ou habiter ?

L'habitat, un levier important.

- Quelles valeurs souhait-t-on développer ?
- Comment adapter les logements aux besoins actuels ?
- Comment travailler sur les limites privé-public ?





Leviers

Le renouvellement urbain des îlots dégradés

- Protection, rénovation, réinterprétation contemporaine ?
- Introduire une dimension collective ?
- Plus d'espaces partagés, moins de sols privés, plus de rapport avec l'espace collectif, une meilleure qualité d'usage.

L'attention au paysage et aux espaces publics

- La conservation des arbres
- Des aménagements de qualité, plus en rapport avec les aménités que proposent le lieu.
- Le paysage, le cadre de vie, la proximité, comme arguments.





Arch.michele&miquel-Place du Couvent-Arles

Leviers

Des interventions par touches

- Moins de moyens financiers et fonciers obligent à réfléchir, à plus d'imagination.
- Conserver ou démolir ?
- Réduire les échelles d'intervention
- Allonger les échelles de temps
- Observer les usages
- Impliquer les habitants
- Travailler sur la pliure (espace privé-espace public), interface pleine de valeur et de richesse.
- Préempter des rez-de-chaussée pour l'installer des commerces ou services moins normatifs (tiers lieux, associations, AMAP ...)



06 880 127 25 f



dugontier@wanadoo.fr



MERCI!